



**aktiv.**

Skoratuå 4, 4364 SIREVÅG

**Nyoppført enebolig med nydelig  
havutsikt og gode solforhold!**

**Garasje, 4 soverom,  
2 stuer og 2 bad mm.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Steinar Stokka

**Mobil** 465 95 969

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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



**Mobil** NaN

**E-post**

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Jernbanegata 5

4340 Bryne

# Nyoppført enebolig, klar til overtakelse!

Velkommen til Skoratuå 4! Nyoppført enebolig, klar til overtakelse!

Her bor du på en høyde, med nydelig utsikt mot jærhavet og Eigerøy fyr. Sørvestvendt beliggenhet gir gode solforhold.

Skoratuå ligger på feltet Skoran, like ved Sirevåg sentrum og de fleste servidetilbud.

- Gjennomgående gode kvaliteter med bl.a. 1-stavs parkett
- Hvitevarer på kjøkken er inkludert (kombiskap, komfyr, platetopp med integrert ventilasjon og oppvaskmaskin)
- Store vindusflater i utsiktsretning
- Grenser til friareal
- God terrasse med flott utsikt i 2.etg.
- Gangavstand til togstasjon
- Flere flotte turområder like utenfor

Innhold:

1. etasje: Vindgang, gang, soverom/stue og vaskerom/bod.

2. etasje: Stue/kjøkken, trapperom, bad, soverom og garderoberom.

3. etasje: 2 (3) soverom, bad og stue.

Parkering i garasje

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 490 000,-

**Omkostn.:** Kr 31 100,-

**Total ink omk.:** Kr 6 521 100,-

**Selger:** B&G Og ET

Sirevåg AS

**Antall rom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 95, bnr. 663

**Oppdragsnr.:** 1403250285

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2025

**BRA-i/BRA Total** 187/187 kvm

**Tomtstr.:** 515.1 kvm

**Soverom:** 4

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Andre vedlegg .....     | 35 |
| Nabolagsprofil .....    | 50 |
| Budskjema .....         | 58 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 187 kvm

BRA totalt: 187 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 187 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

515.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med singlet gårdsrom.

### Beliggenhet

Skoratuå ligger på feltet Skoran, like ved Sirevåg sentrum. I Sirevåg ligger blant annet en av landets største fiskerihavner, fiskemottak, mottak for reker, fryselager og isfabrikk. Sirevåg har også togstasjon, konferansehotell med egen pub og egen dykkerklubb. Hver fredag og lørdag, så sant været tillater det, kan du svinge innom og kjøpe med deg ferske reker og kreps hos Joker Sirevåg. Trenger du en pause i hverdagen, er det bare å ta 2 min gåtur til kafeen Pauserommet, som ligger i tilknytning til togstasjonen. Her får du noe godt i glasset og enkel servering, samt mulighet for kjøp av diverse klær og annet kjekt. Roxman har åpnet nytt utsalgssted, kjent for bakrverk av høy kvalitet. Fiskerfruen Sirevåg er et av de mest populære spisestedene og den eneste fiskebutikken med utvalg av fersk fisk på Jæren.

Et lite lokalmiljø er ikke det samme som et søvnig lokalmiljø - noe Sirevåg er et godt eksempel på. Det er også kort og sikker skolevei til Oga barne- og ungdomsskole samt idrettshall, fotballbane og nyere barnehage.

Det naturlige valget for kommunikasjon blir veldig fort Jærbanen (kun 2 min. gåavstand) enten man skal nordover mot Bryne/Sandnes eller sørover til Egersund.

Klar for tur? Da er det mye å velge i, både til fots og på sykkel. Gå turveien til Oгна via Vatnamot, eller oppdag Den vestlandske hovedveg som går gjennom kupert terreng med lynghet og nakne knauser. Tar du turen til Vedafjell, får du også krigshistorie med deg.

Du finner fine 9-hullsbaner både på Oгна og Hellvik. For de som vil ha en dag med 18 hull, er det selvsagt fullt mulig å starte med ni hull på Oгна og avslutte runden med ni hull på Hellvik.

Med fiskekort i Oгнаelva, kan du fiske etter sjøørret og laks. Du kan også prøve fiskelykken i langs Den Vestlandske Hovedveg, med felles fiskekort. Ellers er det fritt frem å kaste sluken uti et egnet sted i sjøen - her finnes mye godt som kan havne på middagsbordet.

Med havet som nabo, er det rike muligheter for kajakk, dykking, svømming og bading. Noen av Jærens fineste strender, Oгна og Brusand, er også innen rekkevidde.

Oгна Scene i Grønefed Kulturtun er kjent for å være en allsidig og vågal arrangør, der du kan oppleve både konserter, quiz, foredrag, historiekvelder, ølsmaking, loppemarked m.m.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Nyere og veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Byggemåte**

Da boligen er nyoppført og ikke bebodd er det ikke gjennomført tilstandsrapport for eiendommen.

Boligen er oppført grunnmur av stedstøpt betong og ellers tre.

### **Innhold**

U. etasje: Vindgang, gang, soverom/stue og vaskerom/bod.

1. etasje: Stue/kjøkken, trapperom, bad, soverom og garderobesrom.

2. etasje: 2 (3) soverom, bad og stue.

Parkering i garasje.

### **Standard**

Velkommen til Skoratuå 4!

Nyoppført enebolig med nydelig utsikt og gode solforhold.

Høydepunkter:

-Nydelig utsikt og gode solforhold.

- Gjennomgående gode kvaliteter med bl.a. 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett
- Hvitevarer på kjøkken er inkludert (kombiskap, komfyr, platetopp med integrert ventilasjon og oppvaskmaskin)
- Store vindusflater i utsiktsretning
- Grenser til friareal
- Godt innhold med 2 stuer og 4 (5) soverom
- Gangavstand til togstasjon
- Flere flotte turområder like utenfor

Moderne nyoppført enebolig med godt innhold. Her bor du på en høyde, med nydelig havutsikt mot jærhavet og Eigerøy fyr. Boligen har sørvestvendt beliggenhet som gir gode solforhold.

I underetasjen er det garasje med direkte inngang til boligen. Her er også et praktisk vaskerom og et soverom som ev. kan benyttes til kontor eller ekstra stue.

I 2. etasje er det romslig stue/kjøkken med utgang til terrasse og hage. Her er også bad og hovedsoverom med tilhørende walk in closet.

I 3. etasje er det en stor loftstue med store vindusflater og praktfull havutsikt. En del av loftstuen kan ev. gjøres om til et 5. soverom. For øvrig inneholder etasjen to soverom og bad.

Badet har 60x60 fliser på gulv og vegger, vegghengt wc og varmekabel i gulv. Terrasse med royalbehandlet terrassebord.

Kjøkkenet med sortmalte fronter i finert eik. Laminert benkeplate og vask i svart kompositt. Hvitevarer er inkludert (kombiskap, komfyr, platetopp med integrert ventilasjon og oppvaskmaskin). Det er enstavs hvitpigmentert eikeparkett i tørre rom.

### **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.

Boligen overleveres slik den fremstår på visning uten eventuelt stylingmøbler. Det blir ikke ytterligere utvask.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken er inkludert (kombiskap, komfyr, platetopp med integrert ventilasjon og oppvaskmaskin).

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

**Parkering**

Parkering på egen tomt, samt i garasje.

**Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

-Elektriske varmekabler på flislagte overflater.

**Energimerke**

Ikke angitt

**Informasjon om energiklasse**

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

### Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

29 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

31 100 (Omkostninger totalt)

48 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 521 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 538 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 540 800 (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.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen. Boligen er nyoppført og derfor ikke fastsatt og ikke fakturert. Kommunale avgifter vil faktureres hvert halvår. Det er vannmålere og vil derfor variere etter bruk.

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

**Andre utgifter**

Utover kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**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.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 95, bruksnummer 663 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:

1119/95/663:

23.03.2022 - Dokumentnr: 322124 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

15.02.2017 - Dokumentnr: 141834 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:58

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.06.2025.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.06.2025.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Plan nr. 1119-1028D vedtak 21.04.2005 rev. 30.11.2018

Eiendommen er regulert til bolig. Området eiendommen ligger i er regulert til bolig / friområde. Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 19.06.25. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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](http://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.

#### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Meglerhonorar, kr. 48.750,-. I tillegg skal oppdragsgiver betale for påløpte utlegg.

**Ansvarlig megler**

Ronny Skjøtskift

Partner / Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder

ronny.skjotskift@aktiv.no

Tlf: 416 14 676

**Ansvarlig megler bistås av**

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

**Oppdragstaker**

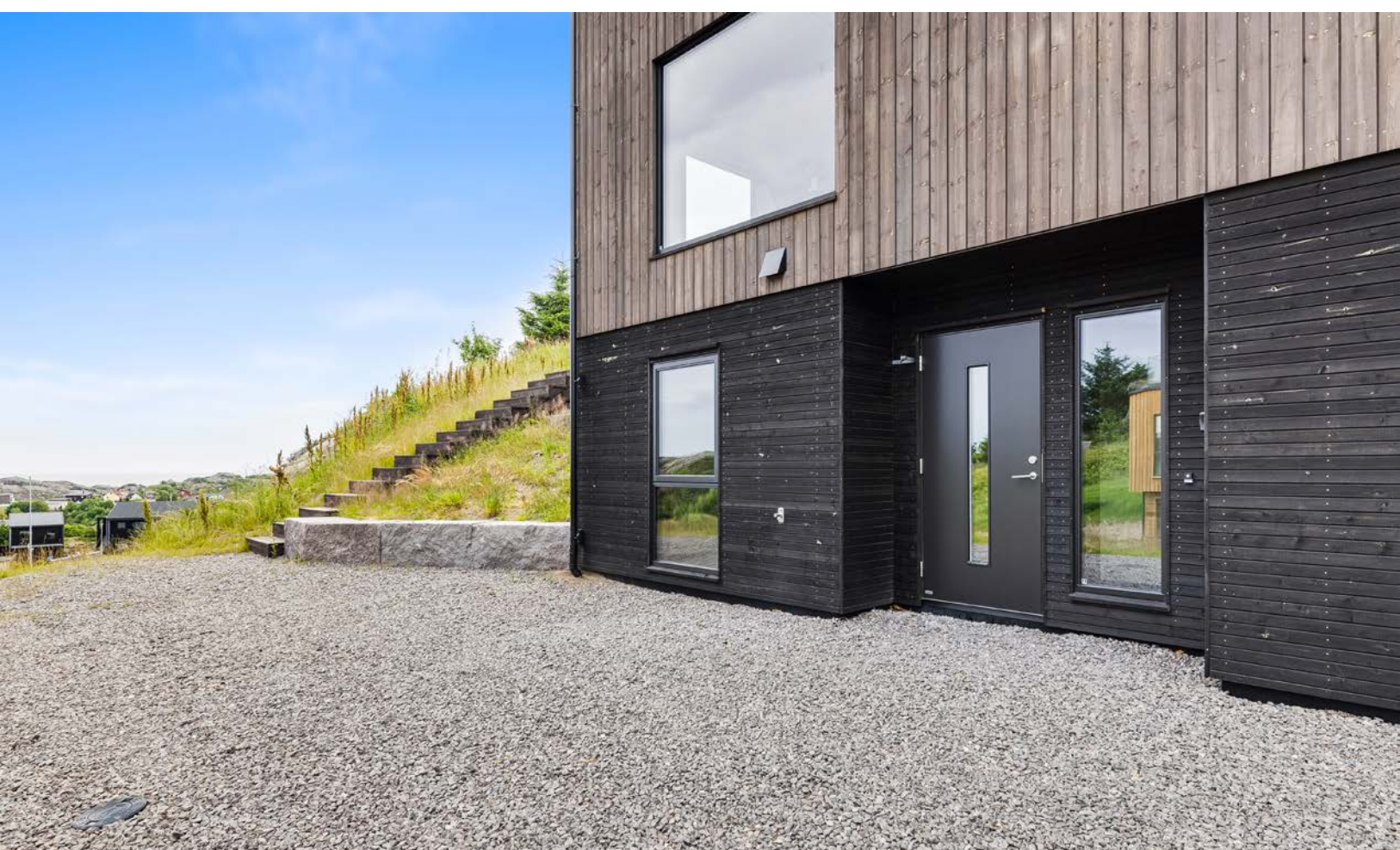
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

**Salgsoppgavedato**

30.01.2026





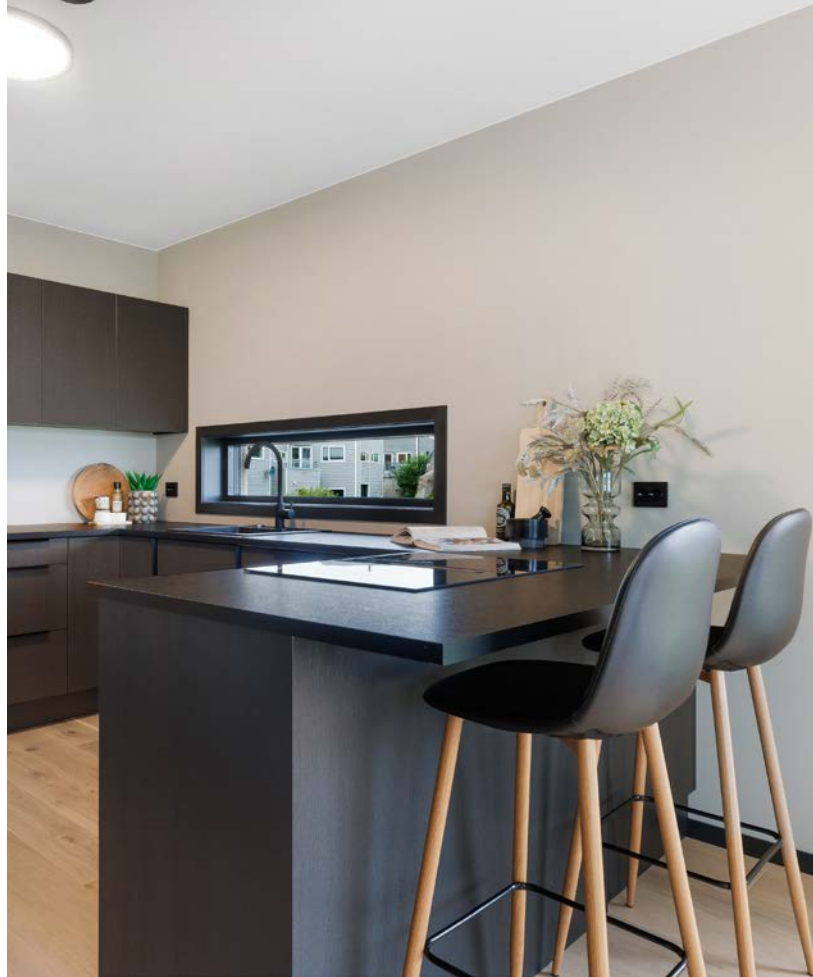


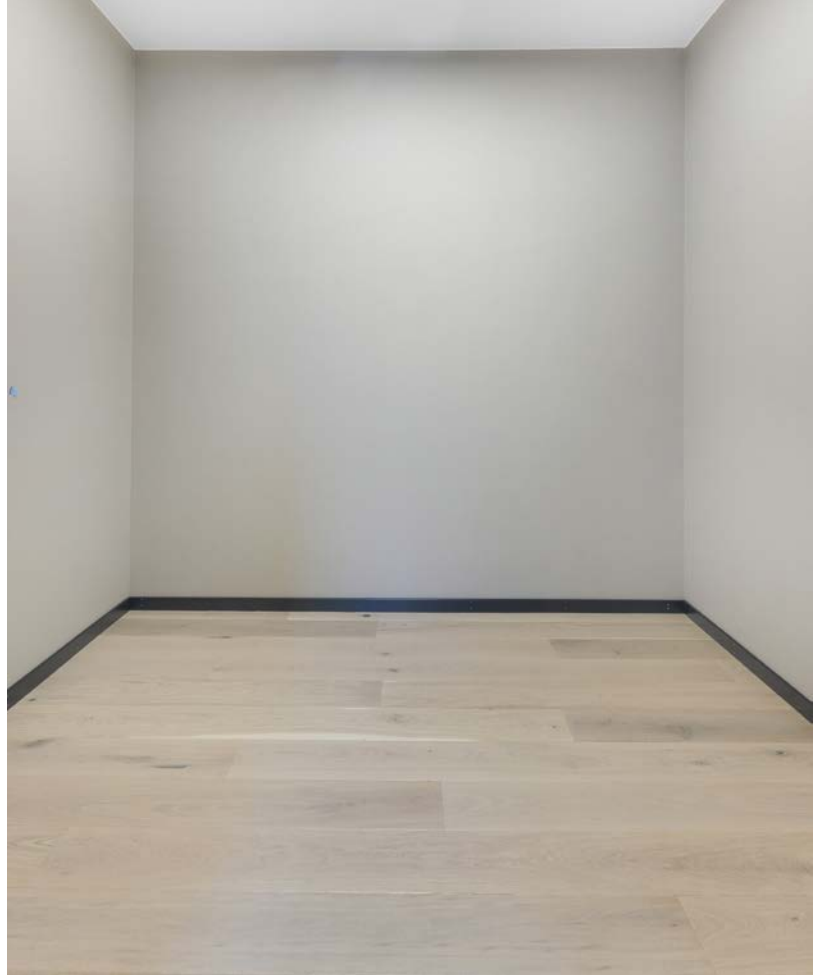


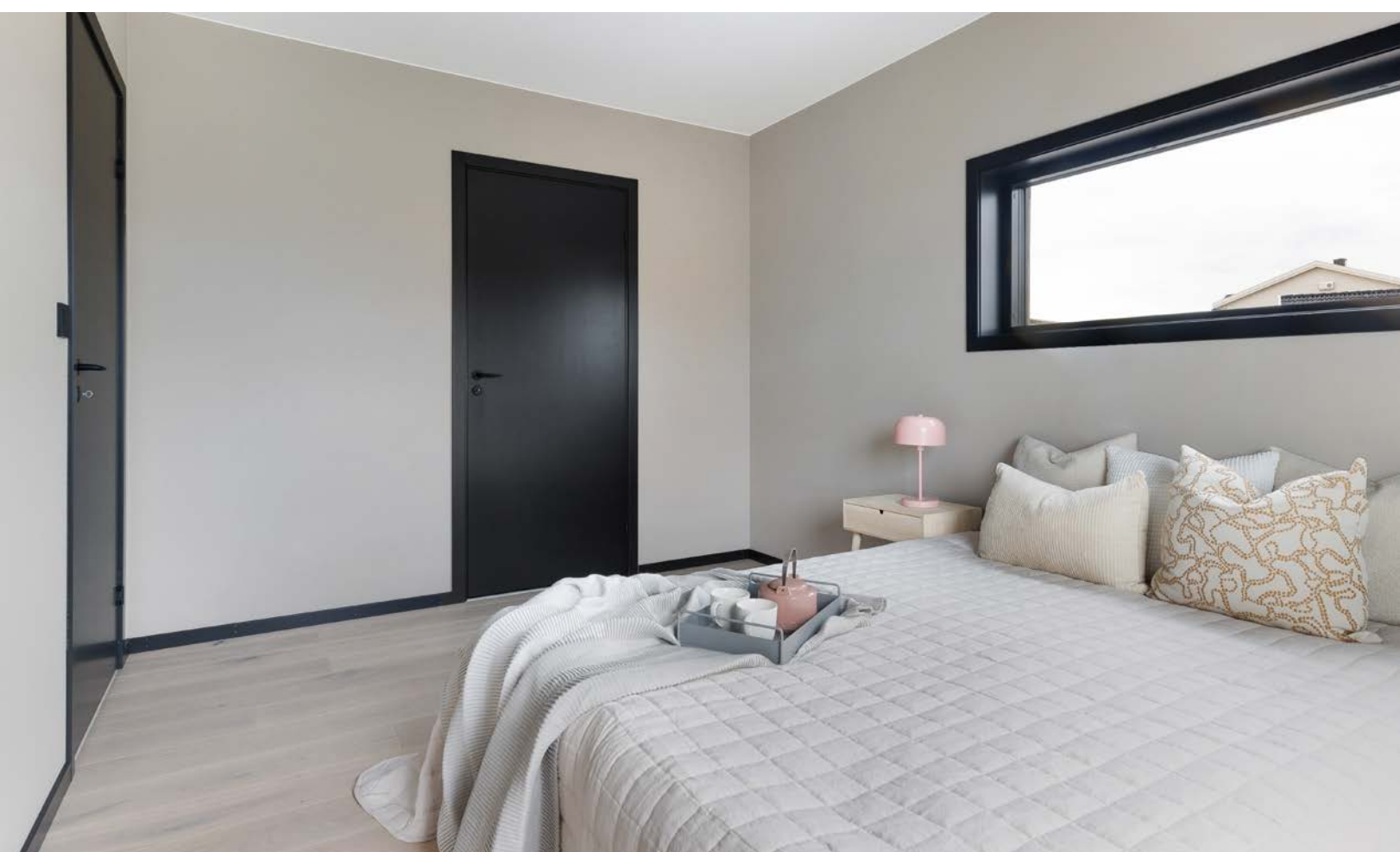




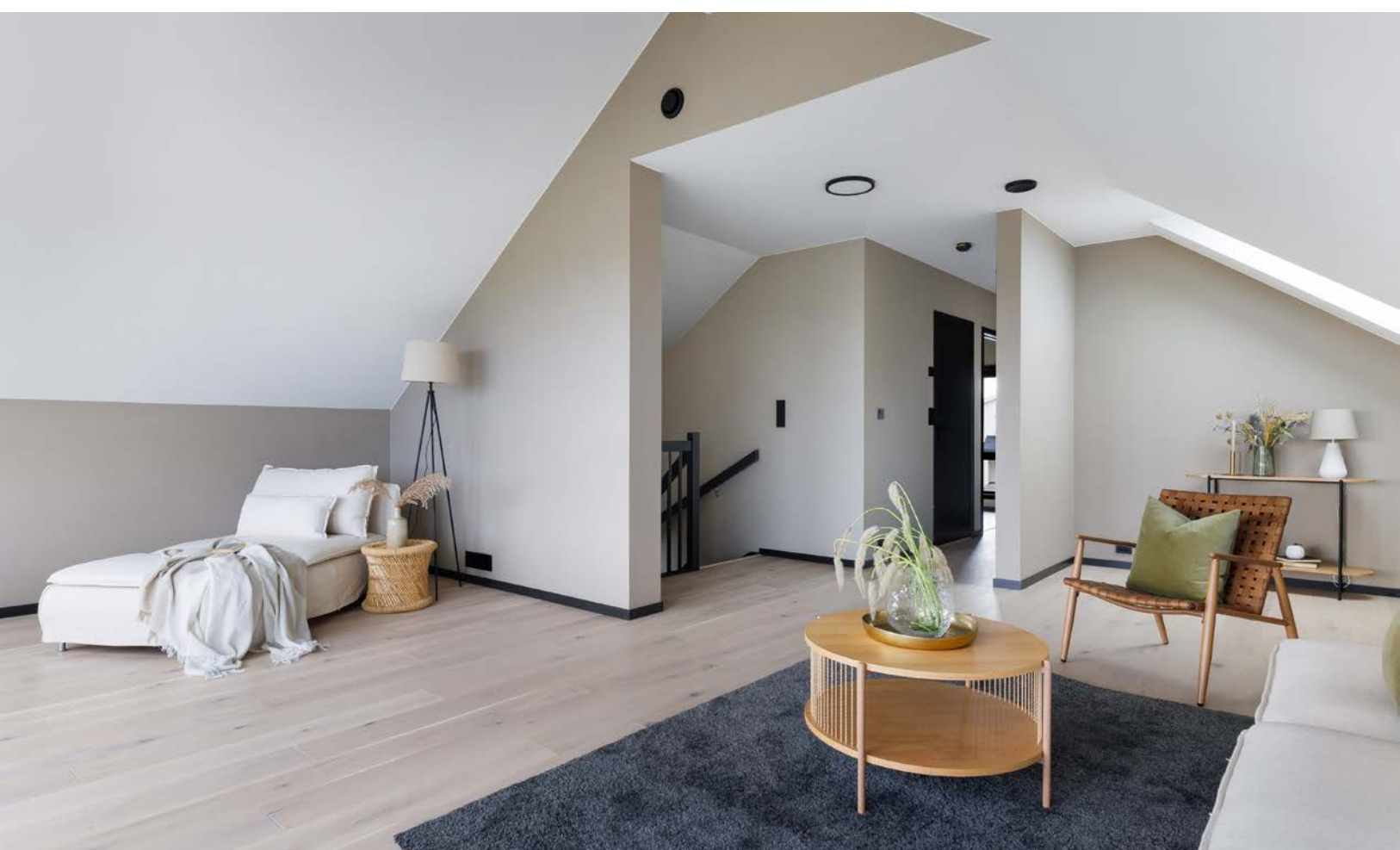






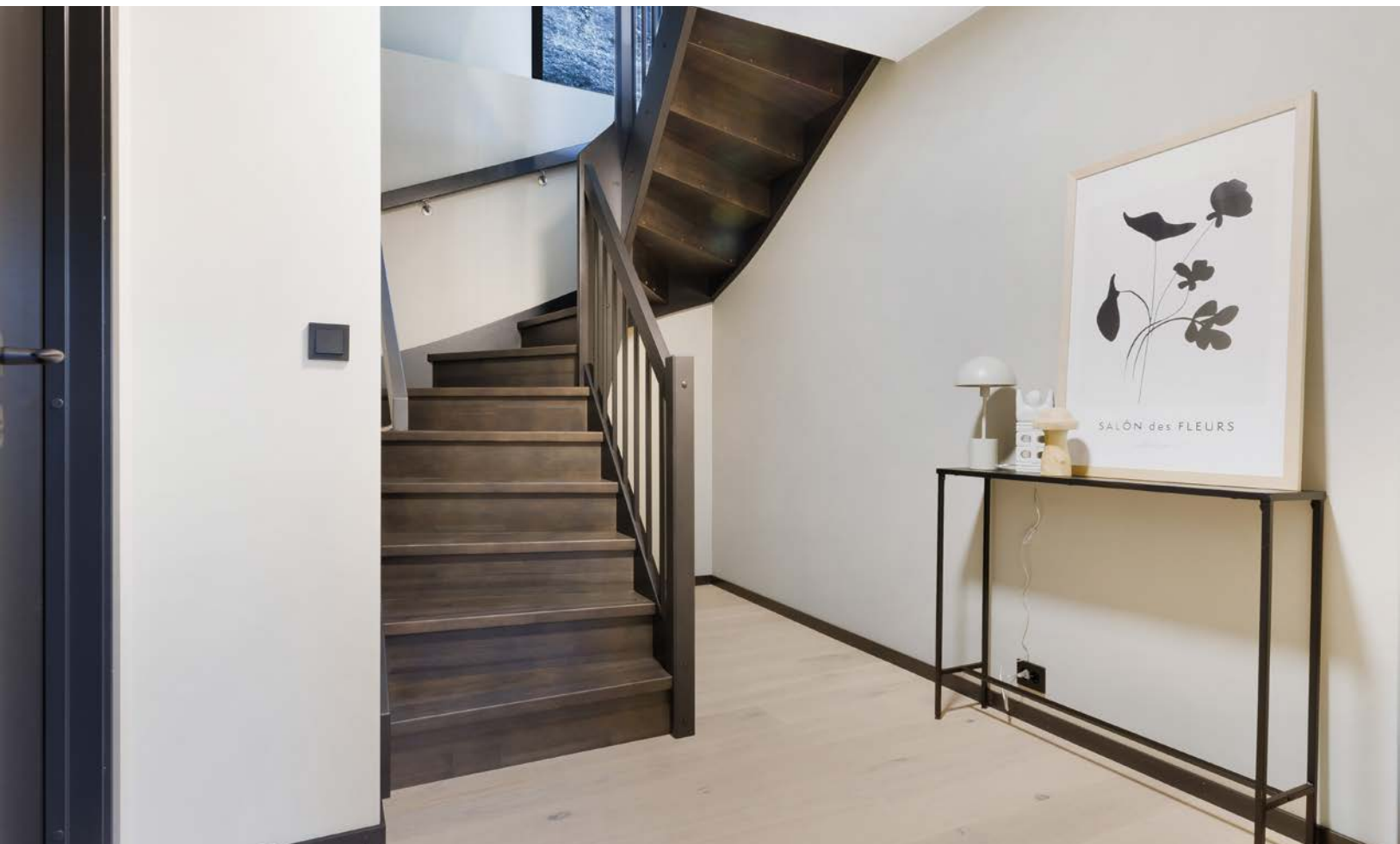








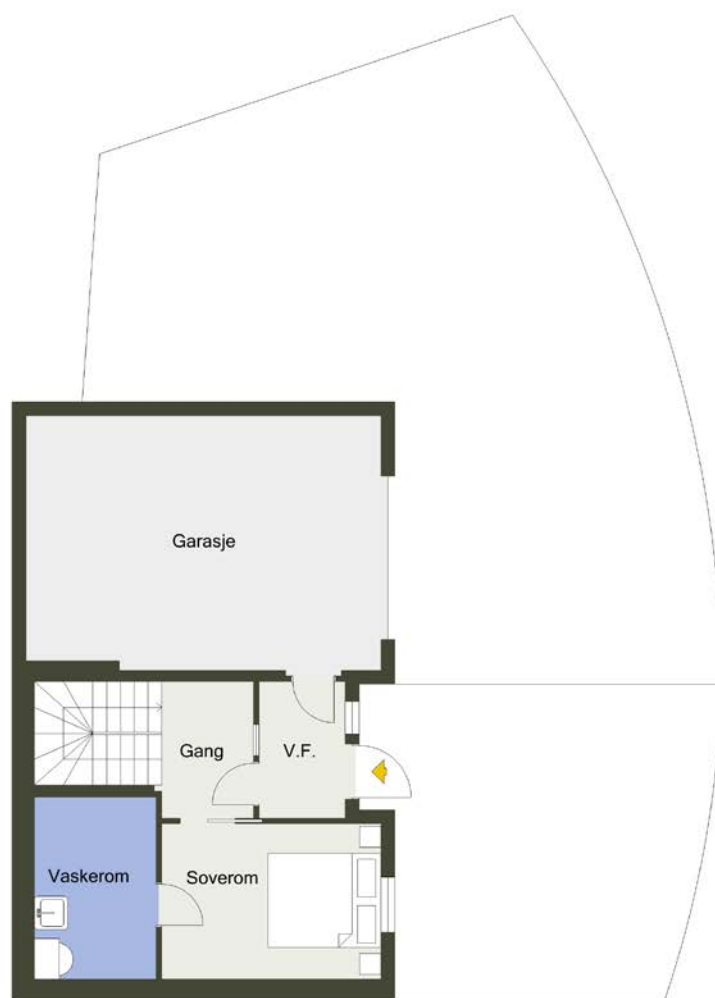






## Skoratuå 4

1. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

## Skoratuå 4

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

## Skoratuå 4

3. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

# Vedlegg







## **REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE SKORAN, SIREVÅG**

---

|                                                          |            |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kommunestyrets vedtak                                    | 21.04.2005 | sak22/05   |
| A. Mindre vesentlig reguleringsendring                   | 21.04.2005 | sak22/05   |
| <i>Plan justert i samsvar med endringer av plan 1042</i> |            |            |
| B. Mindre reguleringsendring                             | 23.01.2007 | sak 08/07  |
| C. Reguleringsendring                                    | 19.06.2012 |            |
| <i>Plan justert i samsvar med endringer av plan 1042</i> |            |            |
| D. Mindre reguleringsendring for delfelt N               | 15.08.2013 | sak 339/13 |
| E. Mindre reguleringsendring av plankart                 | 18.04.2016 | sak 203/16 |
| F. Forenkla endring av plankart                          | 30.11.2018 | sak 521/18 |

---

### **§ 1 – GENERELT**

#### **1.1.**

Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, M = 1:1000

#### **1.2. Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med utbygging/ gravearbeid oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses, i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

#### **1.3. Universell utforming**

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

#### **1.4.**

Kommunen fastsetter veihøyder og maks. høyde på kjellergulv og bygg etter terrengmålinger samt plassering av atkomst til den enkelte tomt/ tomterekke.

#### **1.5.**

Forstøtningsmurer skal oppføres i eller forblendes med naturstein.

#### **1.6.**

Ved planendringer skal tomtetetthet beregnes i "Brutto tomteareal" pr. dekar etter kommuneplanens tekstdel for perioden 2003 – 2018.

#### **1.7.**

Framføring av eksterne ledningsanlegg skal avklares før utbygging av delområder.

#### **1.8.**

Rådmannen skal vurdere og kan foreta mindre justeringer av veg og tomtegrenser for å:

- Tilpasse/ kunne bevare trær, steingarder, fjellformasjoner og større stein.
- Bedre/ sikre utsikts-, innsikts- og solforhold.
- Tilrettelegge for universell utforming.

### **§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)**

#### **2.1. Boligbebyggelse, felles bestemmelser**

2.1.1. Bebyggelse og uteareal skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas i forhold til seg selv og de omkringliggende arealene.

2.1.2. Minimum sikotlinje i atkomst for boligtomt settes til 2 x 5 m. Innenfor dette arealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

2.1.3. Ved søknad om tillatelse skal det:

- Framgå om bygg og tomteområde er universell utformet.
- Legges ved tomteprofiler som viser hvordan bygg tilpasses vei, terrenget på egen tomt og tiliggende områder.



- 2.1.4. Det kan oppføres tettere eller konsentrert bebyggelse i eneboligområder eller deler av områder vist på plankartet med eget plankrav.
- 2.1.5. Tettere eneboligbebyggelse på tomter større enn 400 m<sup>2</sup> skal tilfredsstille krav etter pkt. 2.2. Rekkehus eller tett lav bebyggelse skal tilfredsstille krav etter pkt. 2.3. Blokkbebyggelse skal tilfredsstille krav etter pkt. 2.4.
- 2.1.6. Områdene til boligbebyggelse tillates utnyttet i samsvar med tabellen:

| OMRÅDE                         | BOENHETER  |            |
|--------------------------------|------------|------------|
|                                | Minimum    | Maksimum   |
| H                              | 16         | 20         |
| I                              | 15         | 20         |
| J                              | 16         | 20         |
| K                              | 36         | 55         |
| M                              | 20         | 28         |
| N                              | 18         | 24         |
| O                              | 2          | 6          |
| P                              | 12         | 20         |
| Område 87                      | 8          | 12         |
| Konsentrert mot FV.44          | 7          | 7          |
| Tomter 26-45                   | 20         | 31         |
| Tomter 46-61                   | 16         | 20         |
| Tomter 62-69                   | 8          | 16         |
| Tomter 70-73                   | 4          | 8          |
| Tomter 74-79                   | 6          | 6          |
| Tomter 88-89                   | 2          | 4          |
| <b>Totalt antall boenheter</b> | <b>206</b> | <b>297</b> |

- 2.1.7. Byggelinjer i planen er tilpasset fjell og terrengformasjoner.
- 2.1.8. Ved byggesøknad skal tiltakshaver redegjøre for nødvendige støytiltak, jf. Utredning av 26.01.05. *Vurdering av utendørs støy fra vei og jernbane.*  
Utredning av 08.02.05. *Vurdering av strukturløyd.*

## **2.2. Frittliggende småhusbebyggelse**

- 2.2.1. Bebyggelsen skal legges opp mot internvei.
- 2.2.2. Deling av tomter tillates ikke.
- 2.2.3. Eneboligtomter kan bebygges med inntil 35 % av netto tomteareal.
- 2.2.4. Boligens gesimshøyde er maks 6 m dersom boligen ligger 4 m fra nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden på en begrenset strekning fravikes. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 9 m.
- 2.2.5. Boligtomtene 50 og 51 skal ha møne i husets lengderetning. Maks. gesimshøyde mot sørøst settes til 4 m. Det tillates ikke utstikkende takvindu mot sørøst.
- 2.2.6. Det skal avsettes areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Leilighet skal ha egen oppstillingsplass for bil.
- 2.2.7. Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan plasseres i strid med byggegrense, men skal stå 5 meter fra vegkant når den er plassert vinkelrett på veg, og minst 2 meter fra vegkant når den er plassert parallelt med vei. Gesimshøyde er maks. 3 m. dersom garasjen ligger inntil nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden på en begrenset strekning fravikes. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 5 m.

## **2.3. Rekkehus/ kjedet bebyggelse**

- 2.3.1. Tomter kan bebygges enkeltvis med inntil 45 % av netto tomteareal.
- 2.3.2. Bolig kan settes 40 cm fra nordre nabogrense. Takutstikk kan være i nabogrense. Tilgang til- og plikt til vedlikehold av bygg i nabogrense skal tinglyses. Boligene skal ha individuelt preg.
- 2.3.3. Boligens gesimshøyde er maks. 4 m dersom boligen ligger inntil nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. Maks. møne- og gesimshøyde er 8 m innenfor fastsatte høyder i planen.
- 2.3.4. Det skal avsettes areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasje kan plasseres i strid med byggegrenser, men skal stå 5 meter fra vegkant når den er plassert vinkelrett på veg, og minst 2 meter fra vegkant når den er plassert parallelt med veg.
- 2.3.5. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 4 m.

## **2.4. Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse**

- 2.4.1. Det skal oppføres terrasserte blokker tilpasset omliggende terreng i felt I.



- 2.4.2. Det skal legges frem plan som viser tomtedeling/seksjonering og atkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal redegjøre for behov for skjerming av aktiviteter i felles friområder, småbarnslekeplasser og plass for nedgravd renovasjonsanlegg.
- 2.4.3. Maksimal mønehøyde er angitt på planen. Takvinkel kan være inntil 22°.
- 2.4.4. Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.
- 2.4.5. For ikke terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. boenhet være min. 25 m<sup>2</sup>, hvorav 10 m<sup>2</sup> kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet. For terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. boenhet være min. 15 m<sup>2</sup>, hvorav 20 m<sup>2</sup> kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.
- 2.4.6. Minimum 50 % av boenhetene i det enkelte feltområdet skal ha universelt tilrettelagt atkomst mellom kjøreveg/ parkeringsplass og bolig.
- 2.4.7. Felt I og H kan ikke bygges ut før kvalifisert konsulent har utredet om fjell over tunnelen er egnet for tiltaket. Jernbaneverket skal varsles og godkjennes før anleggs-/sprengning foretas. Det skal være egen vakt under arbeidet.

### 2.5. Trafo/ tekniske anlegg

Innenfor områdene vist med formål kommunalteknisk anlegg skal det oppføres trafo med tilhørende bygninger og anlegg.

### 2.6. Anlegg for lek

- 2.6.1. Retningslinjer i kommunedelplan for "leike- og grøntområder" skal nyttes til vurdering av behov for- og plassering av lekeplass/ småbarnslekeplasser samt utforming og møblering.
- 2.6.2. Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbyggingen.

### 2.7. Trafo/ tekniske anlegg

Renovasjonsløsning skal baseres på nedgravd anlegg.

## § 3 - SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2)

### 3.1. Offentlige trafikkområder

- 3.1.1. For opphøyde kryssingsområder for gående i kjøreveg skal det utarbeides egne planer som godkjennes av rådmannen.
- 3.1.2. Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.
- 3.1.3. I feltområdene skal det være liggende kantstein innenfor regulert vegareal.
- 3.1.4. Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmur i naturstein med høyde mot offentlig veg på inntil 0,6 m.
- 3.1.5. Gangbro ved jernbanetunnelen og parkeringsplass for sykler skal opparbeides samtidig med sammenbinding av samleveg.
- 3.1.6. Det skal være min. 10 m x 30 m fri sikt i avkjørsler fra feltområder.

### 3.2. Privat/ felles trafikkområder

- 3.2.1. Private/felles veger skal opparbeides etter kommunal standard.
- 3.2.2. Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.

## § 4 – GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 3)

### 4.1. Friområder

- 4.1.1. I friområder kan det legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler. Det kan opparbeides stier.
- 4.1.2. Småbarnslekeplasser kan etableres i tilknytning til konsentrert bebyggelse dersom det redegjøres for terrengtilpasning og nødvendig sikring av skråninger og stup.
- 4.1.3. Det tillates at fyllings- og skjæringsskråninger fra kommunale veger legges ut i friområdene. Fyllings- og skjæringsskråninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene.
- 4.1.4. Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmur i naturstein.

### 4.2. Felles friområde ved klatrevegg i Svarhelleren

- 4.2.1. Det skal utarbeides egen plan for felles friområde for beboerne på Skorán og Nylund, skole og andre friluft- og fritidsinteresser. Planen skal godkjennes av *Uvalg for tekniske saker og næring*.
- 4.2.2. Innenfor planområdet skal det kunne foregå følgende aktiviteter: Ballspill (ballplass), lek (lekeområde), feiring av midtsommer/ nyttår (plass for bål plass), konserter og undervisning (amfi), grilling (grillplass) m.m. samt organisert klatring.

## § 5 – HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

### 5.1. Sikringssoner



- 5.1.1. Frisiktsone utenfor offentlige trafikkareal, er vist med hensynssone. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over planum på tilgrensende veger. Frisiktsoner i vegkryss er påført planen.

### § 6 – REKKEFØLGEKRAV

#### 6.1. Rekkefølgekrav som må oppfylles før regulert område i sin helhet kan bebygges

- 6.1.1. Nylundvegen skal være opparbeidet inn i feltområdet og knyttet til Påskevarden.  
6.1.2. Påskevarden skal være stengt som kjøreveg ved rv. 44, og åpnet mot Nylund  
6.1.3. Krysset fv. 134 – Skandsabakken skal være opparbeidet etter en egen detaljplan som viser kryssområdet både i plan og profil. Felt O kan ikke bebygges før kryssutforming Skandsabakken/ Sannesvågen (fv. 134) er avklart.

#### 6.2. Rekkefølgekrav som må oppfylles før delområder kan bebygges

- 6.2.1. Kjøreatkomst fra rv. 44 til Skoranetunet skal stenges ved framføring av kjøreveg eller før området øst for feltene K og L kan bygges ut.  
6.2.2. Trafikk fra området nord for tomtene 82 – 86 skal ikke gis kjøreatkomst via Svarhelleren til rv. 44 før krysset med rv. 44 er omregulert.  
6.2.3. Gang- og sykkelveg langs rv 44 mellom Nylund og fv. 134 skal være opparbeidet før intern kjøre/ gang-forbindelse knyttes til rv. 44 eller utbygging øst for feltene K og N.  
6.2.4. Privat veg skal være ferdig opparbeidet før arbeider i utbyggingsområdet kan oppstartes.

#### 6.3. Utbyggingsavtale

Det skal inngås utbyggingsavtaler med kommunen om aktuelle utbyggingsområder og naturlig tilliggende areal med tilhørende reguleringsbestemmelser. Ansvarsforhold og plan for gjennomføring skal beskrives for rekkefølgekrav og eksterne anlegg. Berørte instanser skal sendes avtaleforslaget til uttalelse.



JoB Arkitekter AS

Prosj.navn.  
Skoratuå 4

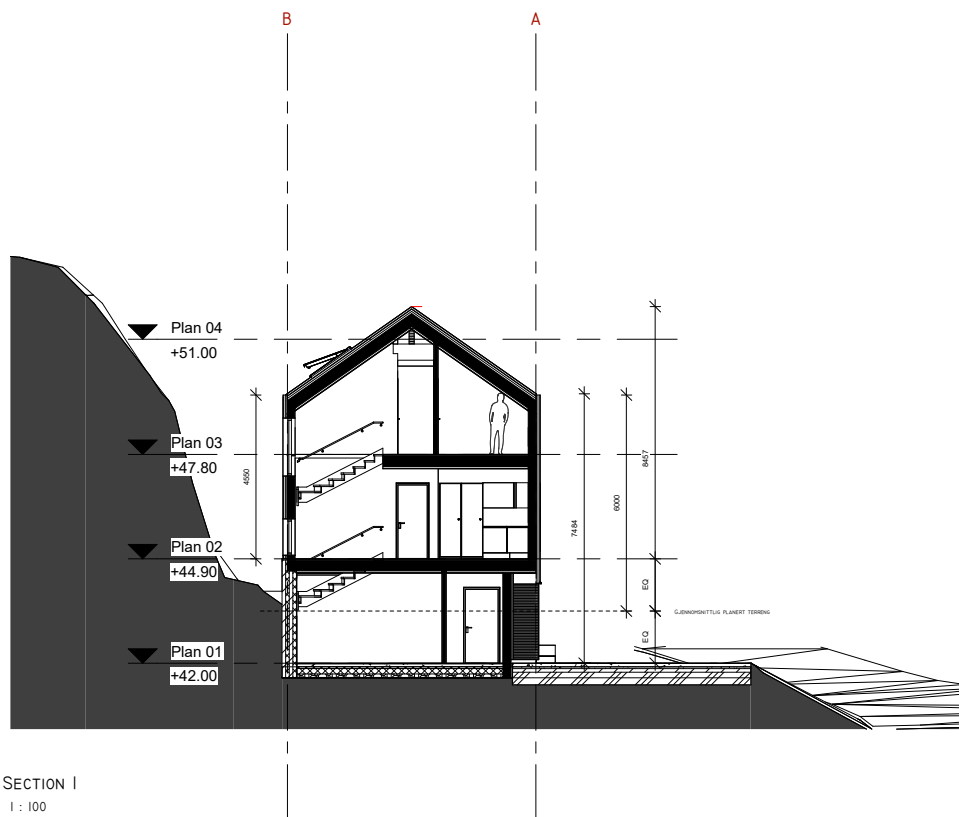
Tegn.navn.  
Utenomhusplan

Tegn.nr.  
A102

Målestokk.  
1:200

Dato  
05.07.23

Rev.



SECTION I  
1 : 100

| Revisionsnr.      | Beskrivelse | Revisionsdato: |
|-------------------|-------------|----------------|
| Revisjonsoversikt |             |                |

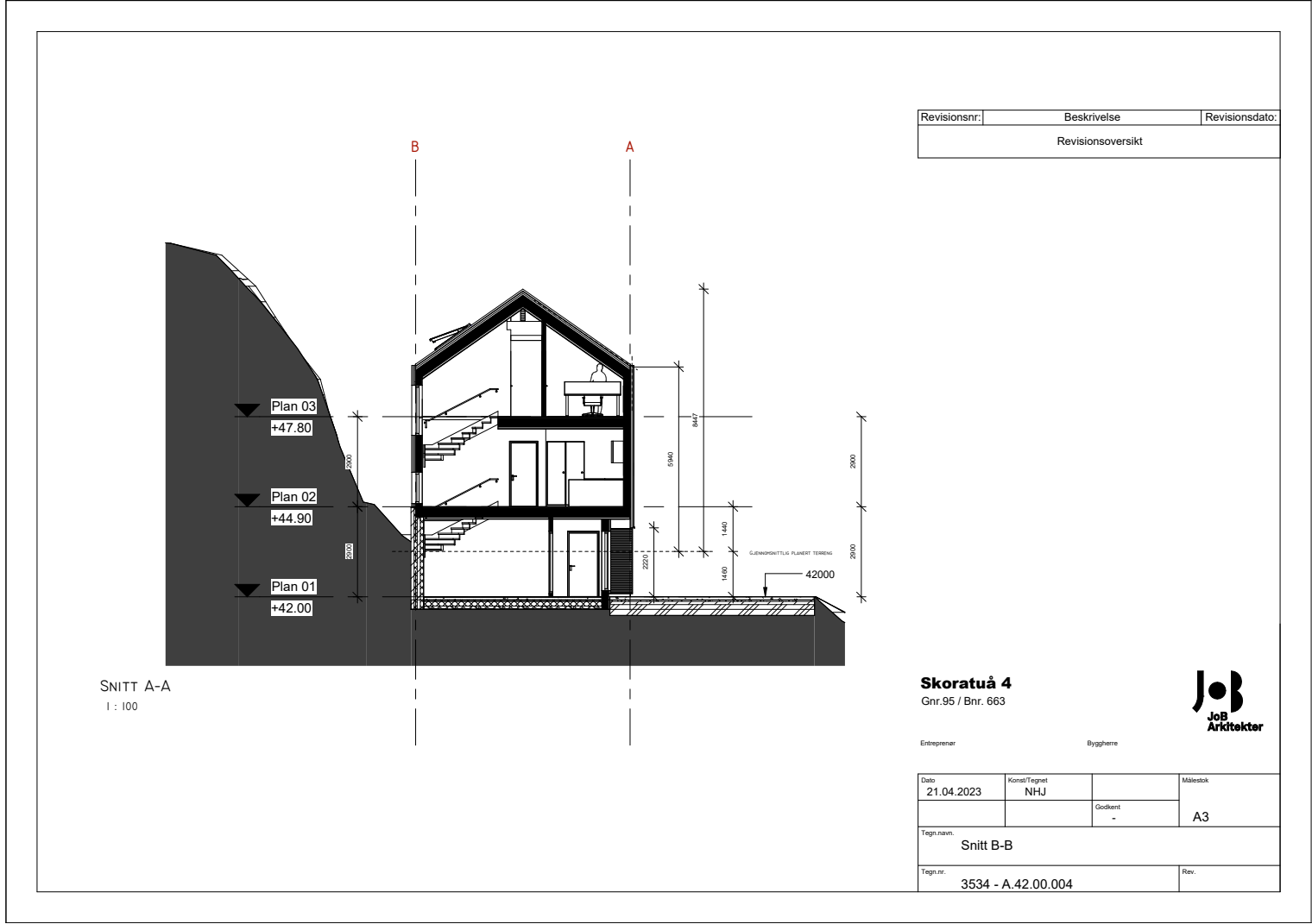
**Skoratuå 4**  
Gnr.95 / Bnr. 663



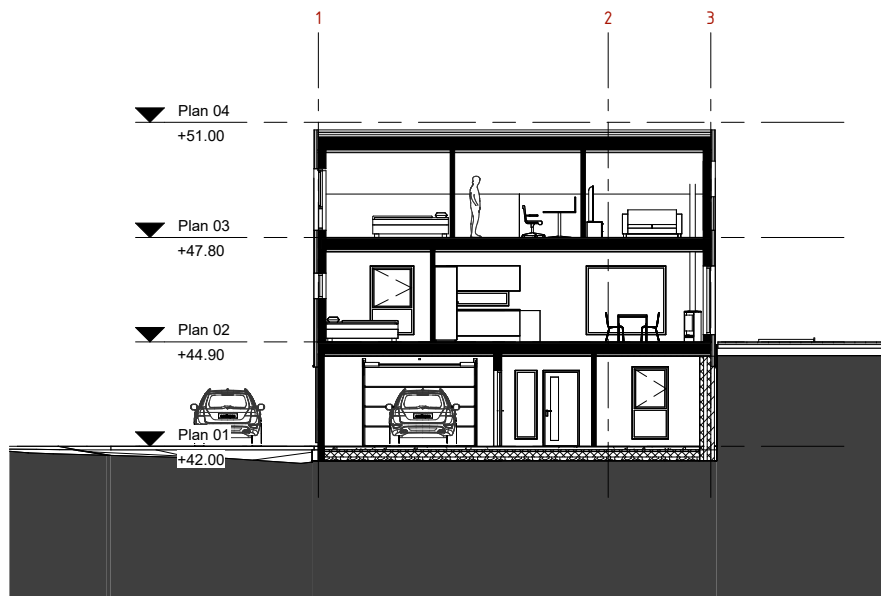
Entreprenør

Byggherre

|                    |              |          |           |
|--------------------|--------------|----------|-----------|
| Dato               | Konst/Tegnet |          | Målestokk |
| 21.04.2023         | NHJ          |          |           |
|                    |              | Godkjent | A3        |
|                    |              | -        |           |
| Tegn.navn.         |              |          |           |
| Snitt A-A          |              |          |           |
| Tegn.nr.           |              |          | Rev.      |
| 3534 - A.40.00.001 |              |          |           |



| Revisionsnr.      | Beskrivelse | Revisionsdato: |
|-------------------|-------------|----------------|
| Revisjonsoversikt |             |                |



SNITT B-B  
1 : 100

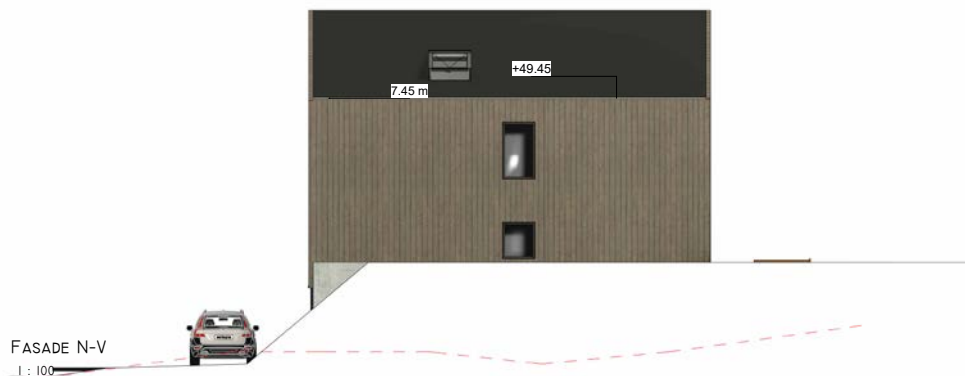
**Skoratuå 4**  
Gnr.95 / Bnr. 663



Entreprenør

Byggherre

|                                |              |          |           |
|--------------------------------|--------------|----------|-----------|
| Dato                           | Konst/Tegnet |          | Målestokk |
| 21.04.2023                     | NHJ          |          |           |
|                                |              | Godkjent | A3        |
|                                |              | -        |           |
| Tegn.navn.<br>Snitt C-C        |              |          |           |
| Tegn.nr.<br>3534 - A.42.00.005 |              |          | Rev.      |



|                   |                               |                |
|-------------------|-------------------------------|----------------|
| A                 | Mindre justeringer på utomhus | 22.03.2024     |
| Revisionsnr:      | Beskrivelse                   | Revisionsdato: |
| Revisjonsoversikt |                               |                |

**Skoratuå 4**  
Gnr.95 / Bnr. 663



Entreprenør

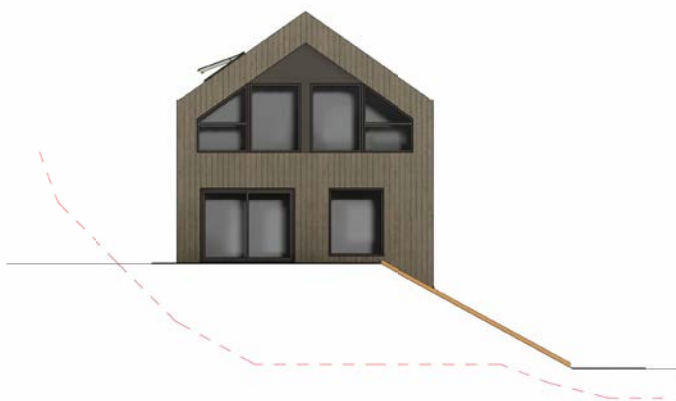
Byggherre

|            |                    |          |           |
|------------|--------------------|----------|-----------|
| Dato       | Konst/Tegnet       |          | Målestokk |
| 21.04.2023 | NHJ                |          |           |
|            |                    | Godkjent | A3        |
| Tegn.navn. | Fasader N-V og S-Ø |          |           |
| Tegn.nr.   | 3534 - A.42.00.001 | Rev.     | A         |

FASADE N-Ø  
1 : 100



FASADE S-V  
1 : 100



| A                 | Mindre justeringer på utomhus | 22.03.2024     |
|-------------------|-------------------------------|----------------|
| Revisionsnr:      | Beskrivelse                   | Revisionsdato: |
| Revisjonsoversikt |                               |                |

**Skoratuå 4**  
Gnr.95 / Bnr. 663



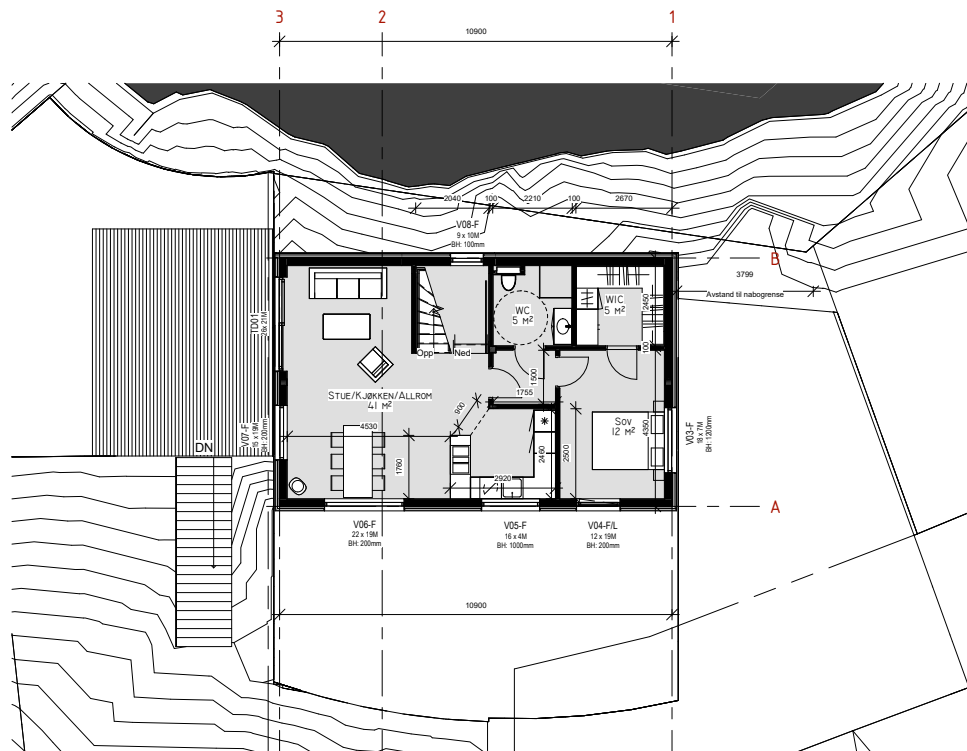
Entreprenør

Byggherre

|                                  |              |             |           |
|----------------------------------|--------------|-------------|-----------|
| Dato                             | Konst/Tegnet |             | Målestokk |
| 21.04.2023                       | NHJ          |             | A3        |
|                                  |              | Godknt<br>- |           |
| Tegn.navn.<br>Fasader N-Ø og S-V |              |             |           |
| Tegn.nr.<br>3534 - A.42.00.002   |              |             | Rev.<br>A |



|                    |              |             |          |
|--------------------|--------------|-------------|----------|
| Dato               | Konst/Tegnet |             | Målestok |
| 21.04.2023         | NHJ          |             | A3       |
|                    |              | Godknt<br>- |          |
| Tegn.navn.         |              |             |          |
| Plan 1. Etasje     |              |             |          |
| Tegn.nr.           |              |             | Rev.     |
| 3534 - A 20.01.001 |              |             | A        |



PLAN 02(I)  
1 : 100

|                  |                               |                |
|------------------|-------------------------------|----------------|
| A                | Mindre justeringer på utomhus | 22.03.2024     |
| Revisionsnr:     | Beskrivelse                   | Revisionsdato: |
| Revisjonsversikt |                               |                |

| 26 Bebygd areal (BYA) |         |
|-----------------------|---------|
| Name                  | Area    |
| BYA - Bolig           | 81.2 m² |
| BYA Utv. parkering    | 18.0 m² |
|                       | 99.2 m² |

| 26 Bruksareal (BRA per Etasje) |          |
|--------------------------------|----------|
| Name                           | Area     |
| BRA P-Rom                      | 150.8 m² |
| BRA S-Rom                      | 5.7 m²   |
| Garasje + sportsbod            | 30.8 m²  |
|                                | 187.2 m² |

BRA-s: 156,5 m2

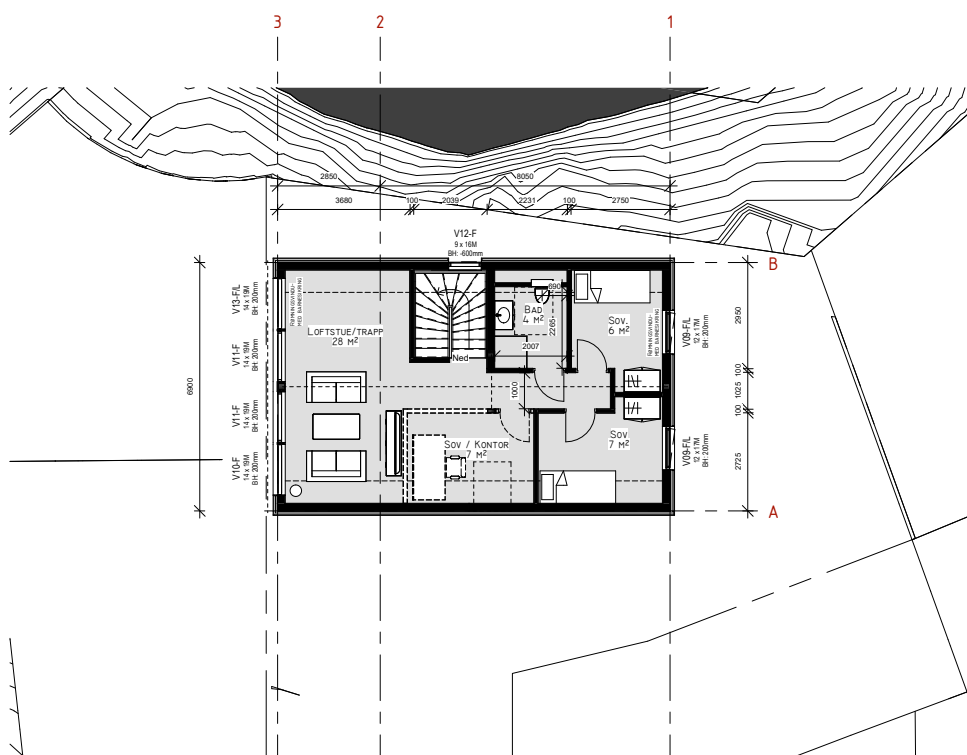
**Skoratuå 4**  
Gnr.95 / Bnr. 663



Entreprenør

Byggherre

|                |                    |           |
|----------------|--------------------|-----------|
| Dato           | Konst/Tegnet       | Målestokk |
| 21.04.2023     | NHJ                |           |
| Tegn.navn      | Godkjent           | A3        |
| Plan 2. Etasje |                    |           |
| Tegn.nr.       | 3534 - A.20.02.001 | Rev. A    |



|                  |                               |                |
|------------------|-------------------------------|----------------|
| A                | Mindre justeringer på utomhus | 22.03.2024     |
| Revisionsnr:     | Beskrivelse                   | Revisionsdato: |
| Revisjonsversikt |                               |                |

| 26 Bebygd areal (BYA) |         |
|-----------------------|---------|
| Name                  | Area    |
| BYA - Bolig           | 81.2 m² |
| BYA Uthv. parkering   | 18.0 m² |
|                       | 99.2 m² |

| 26 Bebygd areal (BYA) |         |
|-----------------------|---------|
| Name                  | Area    |
| BYA - Bolig           | 81.2 m² |
| BYA Uthv. parkering   | 18.0 m² |
|                       | 99.2 m² |

| 26 Bruksareal (BRA per Etasje) |          |
|--------------------------------|----------|
| Name                           | Area     |
| BRA P-Rom                      | 150.8 m² |
| BRA S-Rom                      | 5.7 m²   |
| Garasje + sportsbod            | 30.8 m²  |
|                                | 187.2 m² |

BRA-s: 156,5 m2

**Skoratuå 4**  
Gnr.95 / Bnr. 663

Entreprenør

Byggherre



|                |                    |           |
|----------------|--------------------|-----------|
| Dato           | Konst/Tegnet       | Målestokk |
| 12.10.2023     | NHJ                |           |
| Tegn.navn.     | Godkjent           | A3        |
| Plan 3. Etasje |                    |           |
| Tegn.nr.       | 3534 - A.20.03.001 | Rev. A    |



|                   |                               |                |
|-------------------|-------------------------------|----------------|
| A                 | Mindre justeringer på utomhus | 22.03.2024     |
| Revisionsnr:      | Beskrivelse                   | Revisionsdato: |
| Revisjonsoversikt |                               |                |

**Skoratuå 4**  
Gnr.95 / Bnr. 663

Entreprenør

Byggherre



|            |                    |          |           |
|------------|--------------------|----------|-----------|
| Dato       | Konst/Tegnet       |          | Målestokk |
| 21.04.2023 | NHJ                |          |           |
| Tegn.navn. |                    | Gjeldent | A3        |
|            |                    | -        |           |
| Perspektiv |                    |          |           |
| Tegn.nr.   | 3534 - A.42.00.006 |          | Rev. A    |

3D VIEW 2

# Nabolagsprofil

Skoratuå 4 - Nabolaget Sirevåg - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Sirevåg stasjon<br>Linje L5 | 5 min<br>0.5 km |
| Sannarnes<br>Linje 87       | 7 min<br>6.3 km |
| Stavanger Sola              | 59 min          |

## Skoler

|                                                        |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Ogna skule (1-10 kl.)<br>252 elever, 18 klasser        | 20 min<br>1.9 km  |
| Dalane videregående skole<br>700 elever                | 22 min<br>20.9 km |
| Tryggheim vidaregåande skole<br>435 elever, 22 klasser | 28 min<br>28.1 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

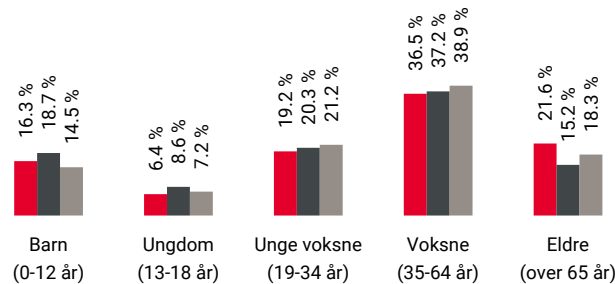
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Bra 61/100

## Aldersfordeling



| Område     | Personer  | Husholdninger |
|------------|-----------|---------------|
| Sirevåg    | 719       | 367           |
| Hå kommune | 19 296    | 7 933         |
| Norge      | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Måken barnehage (1-5 år)<br>52 barn      | 8 min<br>0.7 km  |
| Askeladden barnehage (1-5 år)<br>32 barn | 9 min<br>6.8 km  |
| Hellvik barnehage (1-5 år)<br>81 barn    | 11 min<br>9.1 km |

## Dagligvare

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Joker Sirevåg<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>0.5 km |
| Joker Ogna<br>Søndagsåpent               | 21 min<br>2 km  |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100



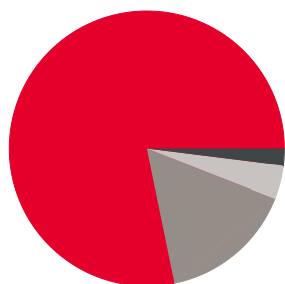
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

|  |                        |        |  |
|--|------------------------|--------|--|
|  | Skoran ballbinge       | 2 min  |  |
|  | Ballspill              | 0.2 km |  |
|  | Sirevåg fotballbane    | 9 min  |  |
|  | Fotball                | 0.8 km |  |
|  | Klubben Treningssenter | 16 min |  |
|  | Varhaug Pulsen         | 20 min |  |

## Boligmasse



79% enebolig  
2% rekkehus  
16% blokk  
4% annet

## Varer/Tjenester



Eger Stormarked

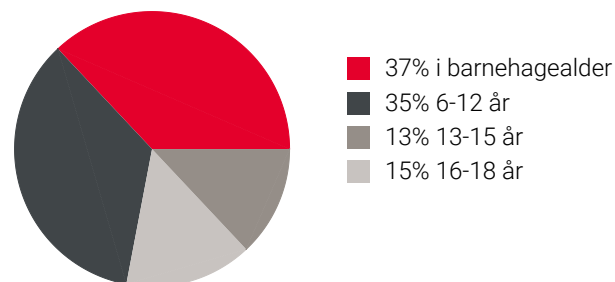
22 min



Vitusapotek Vigrestad

15 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

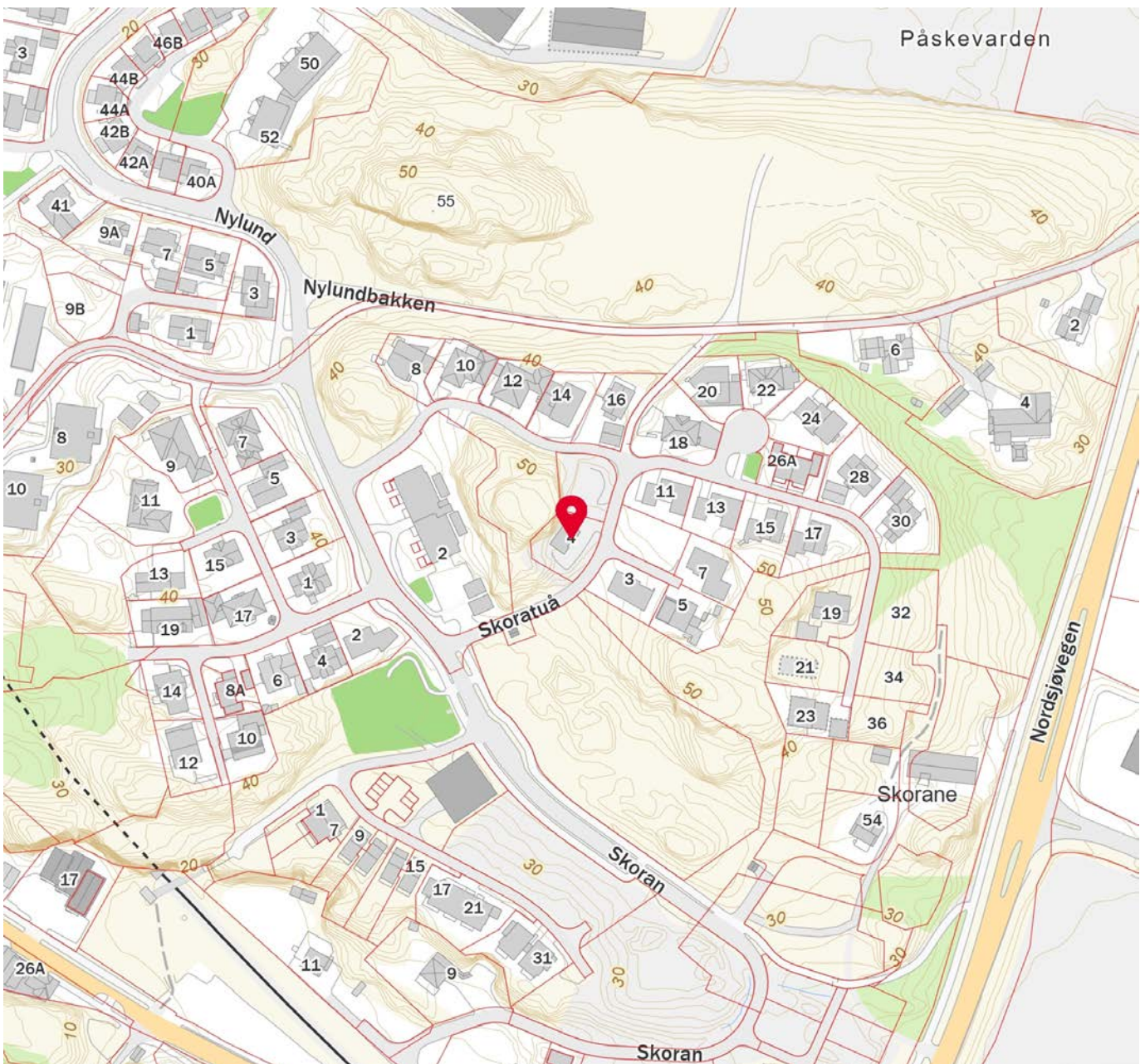
Sirevåg

Hå kommune

Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 44% | 33%   |
| Ikke gift     | 43% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.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:** Skoratuå 4  
4364 SIREVÅG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Steinar Stokka

**Telefon:** 465 95 969  
**E-post:** steinar.stokka@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 viderefremidlet 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre