



aktiv.

Suldalsvegen 10, 4230 SAND

**2stk Lettstelte og kjekke leiligheter
i Krossenbygget på Sand. Perfekt
som utleie/førstegangskjøp.
Leiekontrakt inkl.**



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 790 000,-
Omkostn.:	Kr 46 100,-
Total ink omk.:	Kr 1 836 100,-
Felleskostn.:	Kr 1 500,-
Selger:	Sted Eiendom AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1989
P-rom/BRA	51/56 kvm
Tomtstr.:	5071.1 m ²
Soverom:	0
Antall rom:	1
Gnr./bnr.	Gnr. 100, bnr. 30
Snr.	9
Oppdragsnr.:	1401250008

Perfekt som utleie/ førstegangskjøp. Leiekontrakt inkl.

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, har nå fått for salg 2 kjekke leiligheter som selges samlet med gode leieinntekter. Leilighetene er nylig er seksjonert i Krossenbygget på Sand. Leilighetene fikk en oppgradering i 2022 med nye overflater på gulv, malte overflater og nye baderommøbler. Leilighetene er forholdsvis like hvor begge er 56kvm og inneholder: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad og bod.

Leilighetene har ikke vært brukt av selger og vært utleid under hele eiertiden. Hver leilighet har utført tilstandsrapport som ligger ved i salgsoppgaven. Leilighetene er i dag utleid og kan selges med leiekontrakt. Kontakt megler for mer info.

Leilighetene ligger ca.2,5km fra Sand Sentrum.

Kontakt megler for visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Nabolagsprofil	72
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 56kvm

P-rom 51kvm

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 51 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5071.1 m²

Tomtebeskrivelse

Seksjoneringsdokumenter følger salgsoppgave. Vedtekter er under utarbeidelse. Hele 2. etasje og deler av underetasje er regulert bolig / tilhører boligseksjonene. Det vil være felles vedlikehold av bygget ihht. sameieandel. Tomt/uteareal er ikke seksjonert - definert som fellesareal. Det skal utarbeides en skisse for fordeling av uteområde. De 3 leilighetene i u.etg har parkering nedsiden og de 6 leilighetene i 2. etg har parkering på oppsiden. Ut over parkeringsplasser og kjørevei for leilighetene, skal næringsseksjonene disponere og motta all inntekt på øvrig uteareal. Felles vedlikehold av uteareal ihht andel areal.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Beliggende i Suldal kommune, i krysset, "Bergekrossen", mellom Sandsvegen og Suldalsvegen. Ca. 2,5 km fra Sand sentrum.

Adkomst

Adkomst direkte fra Rv. 13

Bebyggelsen

Området består av bolig, næring og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Sand

Skolekrets

Sand

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har nymalte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerknings skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Innhold

Leilighet nr.8: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad og utvendig bod.

Leilighet nr.9: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad og utvendig bod.

Standard

Leilighet nr.8 (56 kvm) er i dag leid ut.- Inneholder: Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning, bod og bad. Leiligheten ble pusset opo i 2022, med nye overflater på gulv, malte overflater på vegg, ny kjøkkeninnredning og bad. Utsikt ut mot grøntareal.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Det blir påvist knust glass i stue vindu

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022

Mangler water guard

Avløpsrør Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med

avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

Elektrisk Oppsummering

Mangler deksel på stikk kontakt

Knust utelampe

Sikringsskap er plassert i gang

Fargeforskjell på brytere, da noen er fra byggeår

Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor

være utsatt for lekkasje.

Leilighet nr.9 (56kvm) er i dag leid ut. - Inneholder: Gang, åpen stue/kjøkken/

sovealkove løsning, bod og bad. Leiligheten ble pusset opp i 2022 og ikke bebodd etter oppussing.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt
Dørblad til innvendig bod mangler
Utskifting av vinduer med skade må påregnes
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2
Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning
I følge eier er kjøkkenet montert i 2022
Mangler water guard

Avløpsrør Oppsummering
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger Oppsummering
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

Rist til ventilasjon i stue mangler
Rist til luftespalter i vindu stue mangler

Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje.

Vi anbefaler alle interessenter om å sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport som beskriver den enkelte leiligheten. Merk at tilstandsrapporten er fra 2023.

Leilighetene får innstallert minusmåler for vann.
Leilighetene har egen minusmåler for strøm.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox

Parkering

Tomt/uteareal er ikke seksjonert - definert som fellesareal. Det skal utarbeides en skisse for fordeling av uteområde. De 3 leilighetene i u.etg har parkering nedsiden og de 6 leilighetene i 2. etg har parkering på oppsiden. Ut over parkeringsplasser og kjørevei for leilighetene, skal næringsseksjonene disponere og motta all inntekt på øvrig uteareal.

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.

Energi

Oppvarming

Hovdsaklig elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig, renovasjon og abonnement til tv og internett.

IVAR Ryfylke IKS har ansvar for innkreving av avgifter for renovasjon og slamtømming.

Tilbud lånefinansiering

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i Rogaland Sparebank for et tilbud på:

oBoliglån

oLivs- /gjeldsforsikring

oForsikring

oSparing

Kundeservice: 51 67 67 00

E-post: kundeservice@rogalandsparebank.no

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer forsikring utvendig og vedlikehold, vask gang, klipping og snømåking.

Det bærer usikkerhet hvor mye fellesutgiftene vil komme på etter salg. ca.1500-2000,- i mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Krossen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 30, seksjonsnummer 9 i Suldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.08.2023 - Dokumentnr: 867574 - Reseksjonering

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/54
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av formål

Seksjoneringsdokumenter følger salgsoppgave. Vedtekter er under utarbeidelse. Hele 2. etasje og deler av underetasje er regulert bolig / tilhører boligseksjonene. Det vil være felles vedlikehold av bygget ihht. sameieandel. Tomt/uteareal er ikke seksjonert - definert som fellesareal. Det skal utarbeides en skisse for fordeling av uteområde. De 3 leilighetene i u.etg har parkering nedsiden og de 6 leilighetene i 2. etg har parkering på oppsiden. Ut over parkeringsplasser og kjørevei for leilighetene, skal næringsseksjonene disponere og motta all inntekt på øvrig uteareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vann og avløpsavgift etter målar.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til næringsformal med grense til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Suldal kommune 2023-2034 arealdel av kommuneplanen - endeleg vedtak ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

46 100 (Omkostninger totalt)

56 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 846 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 849 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøper at det tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Det betales inn fra kjøper kr.5000,- i oppgjøret for avregning av Pro & Contra. Resterende blir tilbakemetalt til kjøpers konto.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

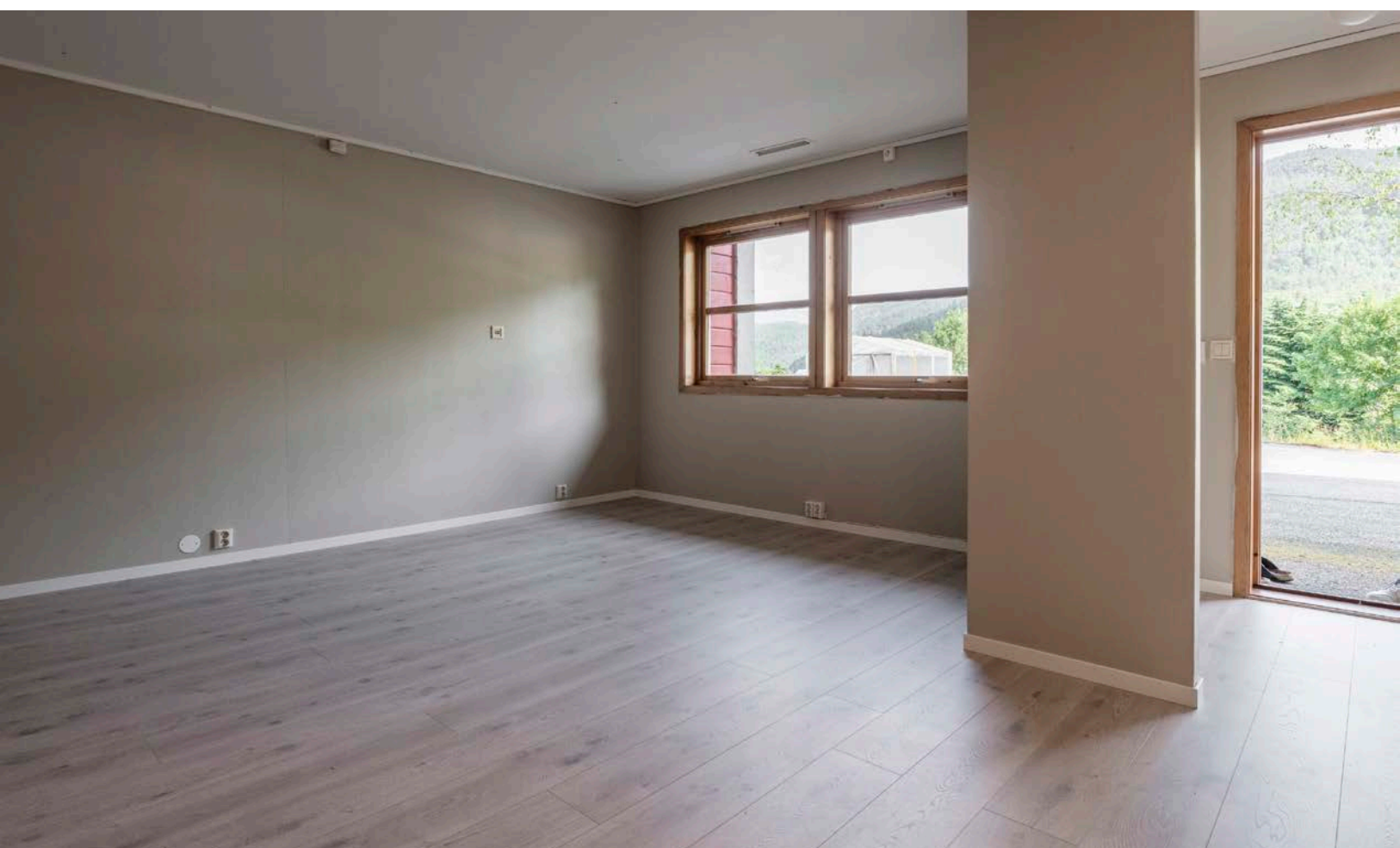
Ansvarlig megler

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

20.01.2025













Vedlegg

Suldalsvegen 10 4230 Sand

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 56 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9900>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Det blir påvist knust glass i stue vindu

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022

Mangler water guard

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

Elektrisk

Oppsummering

Mangler deksel på stikk kontakt

Knust utelampe

Sikringskap er plassert i gang

Fargeforskjell på brytere, da noen er fra byggeår

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler håndslukker, skal i følge eier bli montert før salg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2023

Rapportdato
28.9.2023

Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal

Telefon: 48422402

Firma: Takst Rogaland AS

Dato: 28.9.2023

Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg

Epost: post@takst-rogaland.no



Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

Egne premisser:

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 skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr: 1134

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 29

Festenr:

Seksjonsnr: 8

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1989 - I følge PropCloud

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har nymalte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	56	51	5	Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad	Bod
Totalt	56	51	5		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Bod og bad	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
I følge eier er det pusset opp i 2022	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

6.2 Vinduer og dører

TG-3



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer	
Det registreres fuktskader i karmen	
Utvendig dør er slitt	
Det blir påvist knust glass i stue vindu	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes	



Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type Betongdekke, Støpt gulv på grunn

Etasjeskille i følge eier er betong

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
I følge eier er kjøkkenet montert i 2022	
Mangler water guard	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Mangler håndslukker, skal i følge eier bli montert før salg.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Ny røykvarsler 2022	

6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.7 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

6.8 Elektrisk

TG-2



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Mangler deksel på stikk kontakt	
Knust utelampe	
Sikringsskap er plassert i gang	
Fargeforsjell på brytere, da noen er fra byggeår	

6.9 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder
Felles kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2002

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

6.10 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at bad ble pusset opp i 2022	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj	
Det mangler dusjvegger	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Suldalsvegen 10 4230 Sand

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1989

Areal (BRA): 56 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9901>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

Det registreres fuktskader i karmen

Utvendig dør er slitt

Dørblad til innvendig bod mangler

Utskifting av vinduer med skade må påregnes

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022

Mangler water guard

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Rist til ventilasjon i stue mangler

Rist til luftespalter i vindu stue mangler

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler over 10 år. Skal i følge eier bli skiftet før salg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2023

Rapportdato
28.9.2023

Hjemmelshavere

Navn: Sted Eiendom AS v/Svein Tore Edland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal
Firma: Takst Rogaland AS
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg

Telefon: 48422402
Dato: 28.9.2023
Epost: post@takst-rogaland.no



Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen og sertifisert takstmann i BMTF.

Egne premisser:

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 skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Suldalsvegen 10, 4230 Sand

Kommunenr: 1134 Gårdsnr: 100 Bruksnr: 30 Festenr:
Seksjonsnr: 9 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1989 - I følge PropCloud
Bolittype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har totalt 9 leiligheter. 6 stk. i 2 etg og 3 stk. i u etg. Det er næringsdel i 1 etg.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak m/ belegningstein.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og flis på bad.

Innvendige vegger er i hovedsak tapenserte malte overflater.

Sammendrag.

Leiligheten har nymalte overflater. Store deler av eiendommen er fra byggeår. En del utbedringer må påregnes. Enkelte tilstandsmerkninger skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	56	51	5	Gang, åpen stue/kjøkken/sovealkove løsning og bad	Bod
Totalt	56	51	5		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Bod og bad	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
I følge eier er det pusset opp i 2022	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

6.2 Vinduer og dører

TG-3



Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
(isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer	
Det registreres fuktskader i karmen	
Utvendig dør er slitt	
Dørblad til innvendig bod mangler	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Støpt gulv på grunn, Betongdekke
------	----------------------------------

Etasjeskille i følge eier er betong	
-------------------------------------	--

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
--	------

I følge eier er kjøkkenet montert i 2022	
--	--

Mangler water guard	
---------------------	--

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-------------------------	------

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Røykvarsler over 10 år. Skal i følge eier bli skiftet før salg.

6.6 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
--	----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.7 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten

6.8 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Type anlegg	Skjult
-------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er plassert i gang

6.9 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Felles kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
2x300 ltr. felles for alle leilighetene i kjeller	

6.10 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loft. Dette virket ikke under befaring. Eier opplyser om dette skal fikses før salg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Rist til ventilasjon i stue mangler

Rist til luftespalter i vindu stue mangler

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at bad ble pusset opp i 2022

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er av eldre type uten synlig klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasje	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj med forheng	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-------------------------------	------

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk balansert ventilasjon
---------------	--------------------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjon virket ikke på befaringstidspunktet. I følge eier skal dette fikses før salg.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
----------------------	------

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Søknad om reseksjonering

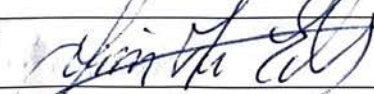
Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn SULDAL	Kommunens adresse EIDSVEGEN 7, 4230 SAND	Kontaktperson KÅRE MYKLEBUST

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn Sted Eiendom as	Fødselsnr./Org.nr. 921450036	Sameiets org.nr.	Telefonnummer 93257932
Adresse Eidssjøen 13, 4230 Sand	Postnummer 4230	Poststed Sand	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 1134	Kommunens navn SULDAL	Gårdsnr. 100	Bruksnr. 30	Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	921450036	Sted eiendom as	25/29
2	---	---	4/29

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
Nevner =			

Dato 9/6-23	Innsenderens underskrift 
-----------------------	--

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

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

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

→ Snr. 1 deles opp i 8 boligseksjoner og 2 nærings seksjoner. Snr. 1 endrer formål fra næring til bolig.
Del av snr. 1 overføres til fellesareal i underetg. og 2. etg.
snr. 2 endre sameiebrøk.

Endring medføres ingen verdi forskyning.

Del av snr. 1 overføres som tilleggssareal bygning til snr. 2 og andre seksjoner som deles fra snr. 1.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

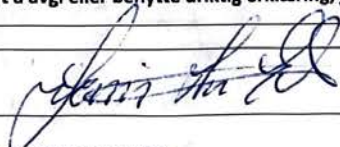
7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

Dato 9/6-23 | Innsenderens underskrift



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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig


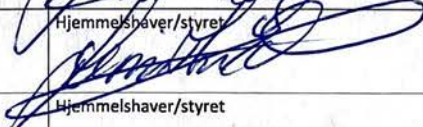
9. Vedlegg som skal følge søknaden

- (a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- (b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- (c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenheter og bruken av de enkelte rommene.
- (d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- (e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- (f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- (g) Samtykke fra bank/panthaver
- (h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- (i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

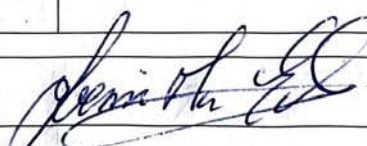
10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
snr. 1	9/6-23		SVEIN TORE EDLAND
snr. 2	9/6-23		SVEIN TORE EDLAND

Dato 9/6-23 | Innsenderens underskrift



12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato 9/6 - 23	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Hjemmelshaver snr. 1 og snr. 2 Suldal kommune. SVEIN TORE EDLAND } snr. 1
Sted og dato 9/6 - 23	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver SVEIN TORE EDLAND } snr. 2
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

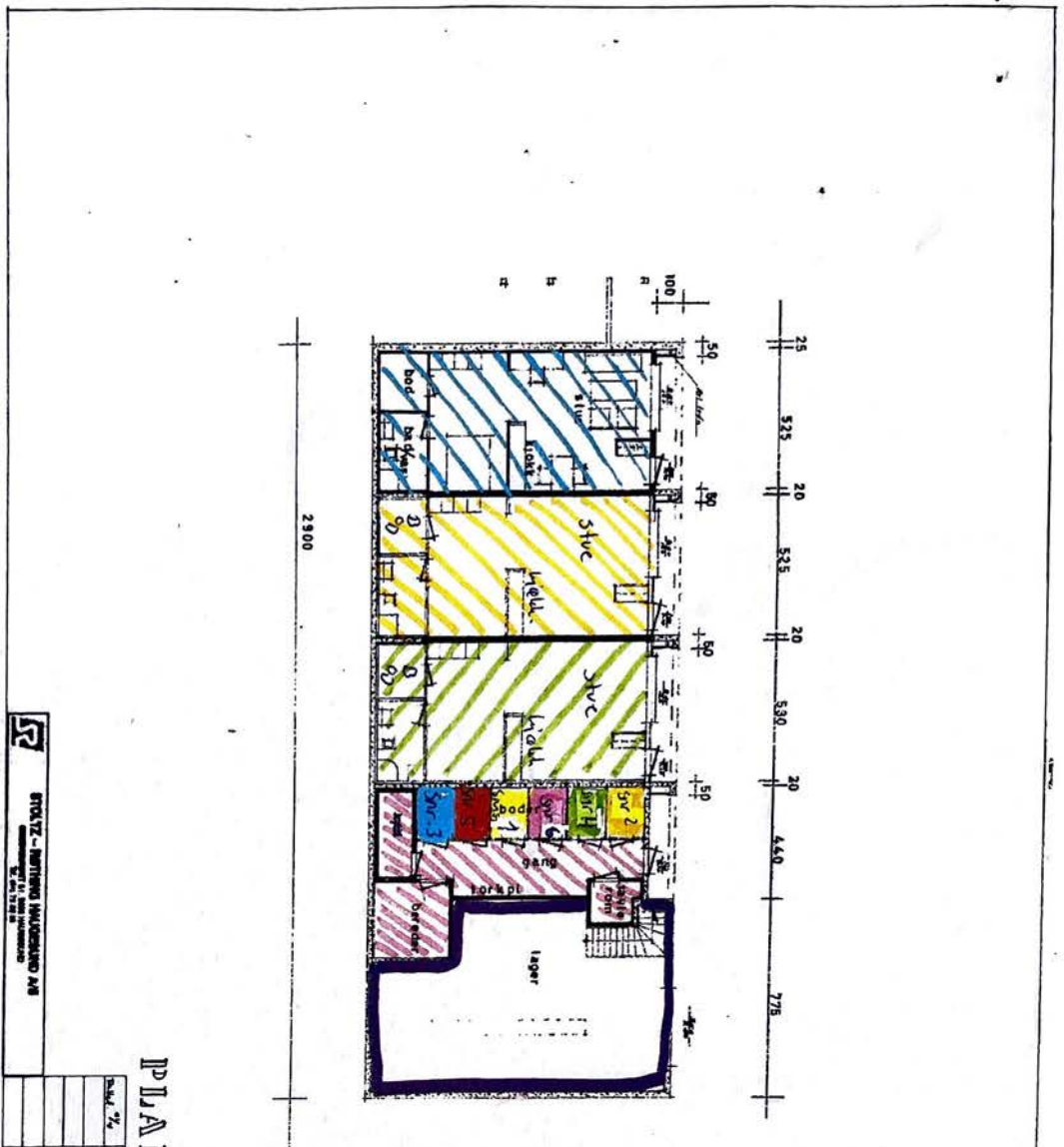
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver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

14. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 1134	Kommunens navn SULDAL	Gårdsnr. 100	Bruksnr. 30	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 20/6-23	Underskrift 	Stempel 			
Dato 9/6-23	Innsenderens underskrift 				

V: b)





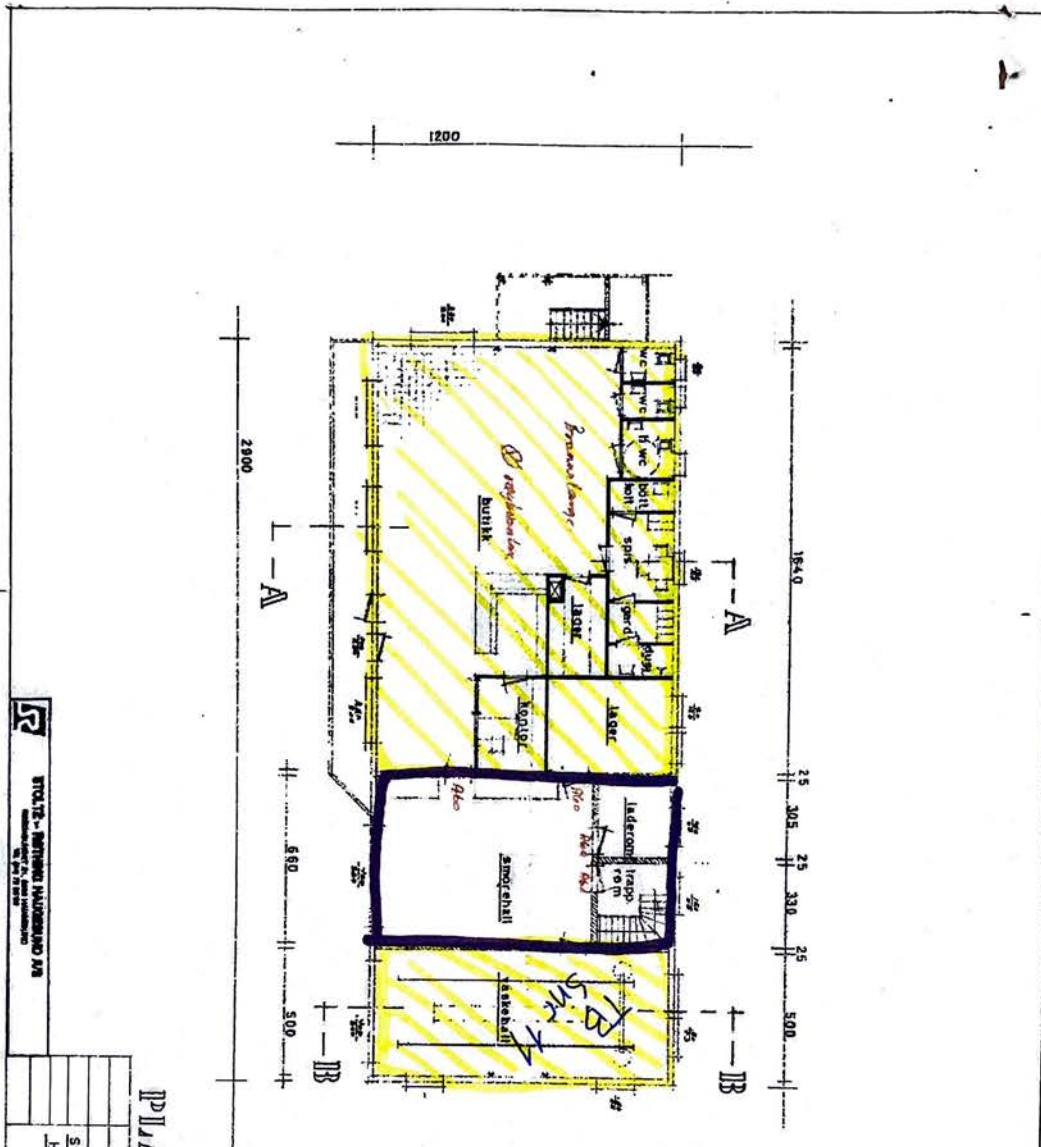
PLAN UNDERRETTG.

STOLTZ - INGENIØR HANDELS AS
 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Skala 1:500	1:500	MI=1:1000
SERVICESTASJON		
HR MAGNAR N ERUM		
JOHN E. ANDRSEN N/E		
Arkitekt & Interiør		
Kontor: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100		

- SWR. 7
- SWR. 8
- SWR. 9
- SWR. 10 (Nøring)
- SNR. 1
- SNR. 2
- SNR. 3
- SNR. 4
- SNR. 5
- SNR. 6
- SNR. 7
- Føllesområde

100 Prosjekt/innbygger 1:1 skilene Eplanen 2022 m.m.
 1:1000 Skilene Eplanen AS

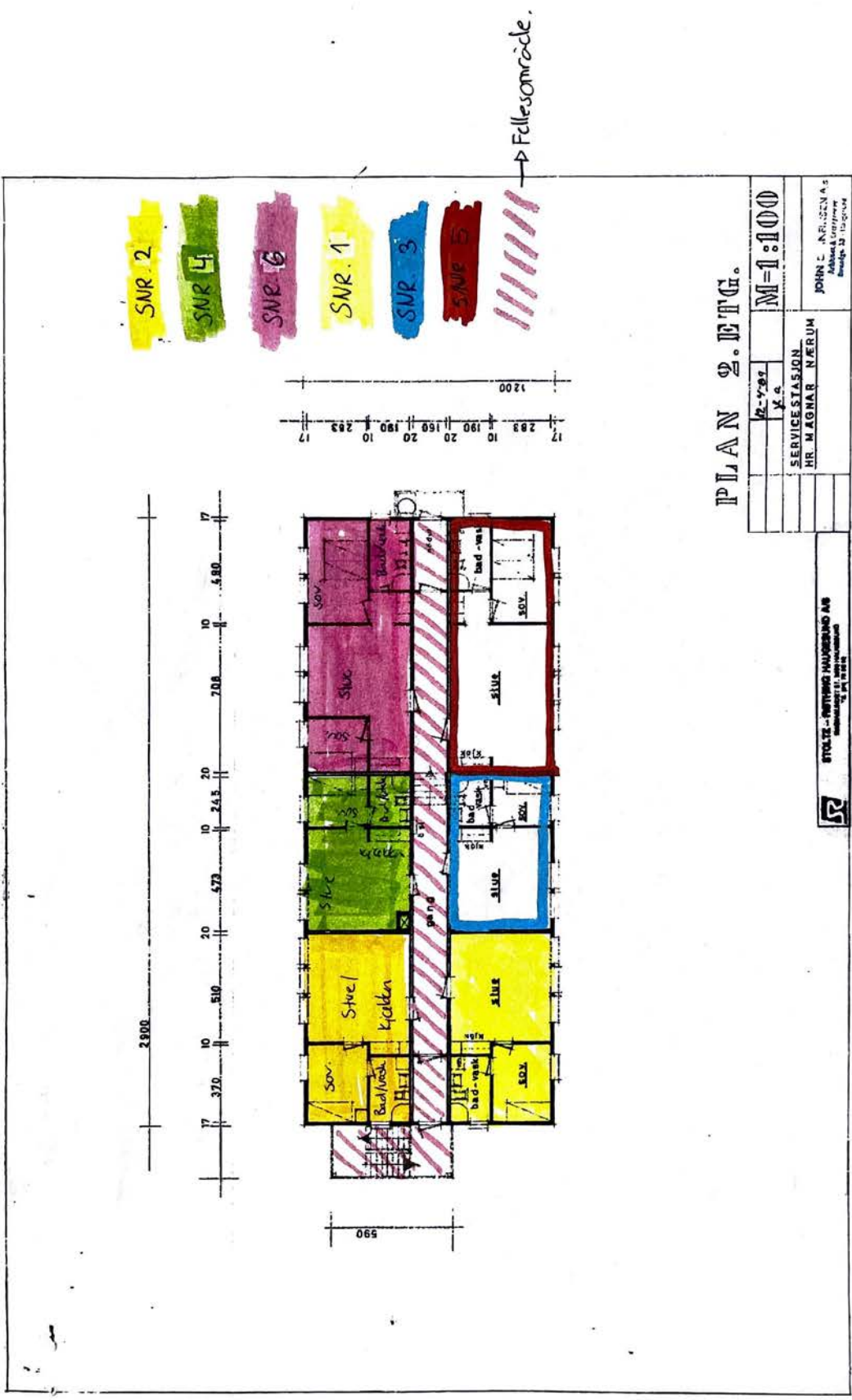


STOLTZ - BENTON MCGUIRE INC.
 ARCHITECTS
 1000 PINE STREET
 PHILADELPHIA, PA 19107

PLAN 1.03 PG.		M = 1:1000
12-V-24	K	
SERVICESTATION		JOHN E. ANDERSEN A/S Architect & Interiors 4000 N. 13th Street Phoenix, AZ 85018
MR MAGNAR NERUM		

100 Feet (30.48m) 1:1000 Scale (Typical)

SNR. 11
 SNR. 10



→ Föllesonröde.

PLAN 2. ETG.

År	1992	M	M=1:100
SERVISTATION			
FR. MAGNAR NÆRUM			
JOHN C. ANDERSEN AS			
Arkitekt 22 112 21 21			

STOLTZ - INTRING HÅNDSBOK AS
 ARKITEKTER OG INTRING
 04 11 11 21 21

1:100 | 0 5 10 20 50 100 200 500 1000 mm
 1:100 | 0 5 10 20 50 100 200 500 1000 mm
 1:100 | 0 5 10 20 50 100 200 500 1000 mm

Suldal kommune

Kommuneplan 2015 – 2024

Arealdelen

Arealdelen består av ein kartdel med hovudkart for arealbruk og temakart for visse omsynssoner; og ein tekstdel med føresegner og retningslinjer. Alle karta er rettsleg bindande og må sjåast i samanheng.

Kommuneplanens arealdel skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen, saman med reglane i Plan- og bygningslova (Pbl) og statleg regelverk som er heimla i denne lova. Føresegnene er rettsleg bindande, med heimel i Pbl § 11-6. Retningslinjene skal leggjast til grunn ved handsaming av arealbrukssaker. Alle paragraf-tilvisningar gjeld Plan- og bygningslova, tal i overskriftene er SOSI-koder.

I planen er det vist slike arealføremål, med fleire underføremål:

1. Område for bygg og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønstruktur
4. Landbruks-, natur- og friluftsføremål
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone
6. Omsynssoner

Føresegner og retningslinjer

1. Område for bygg og anlegg

1.1 Fellesbestemmelsar

1.1.1. Felles føresegner for alle byggeområde

- a. Før frådeling og utbygging kan skje, skal det utarbeidast detaljplan for området, jf. §§ 11-7 nr 1 og 12.
- b. Bygging skal ikkje koma i konflikt med (skada, øydelegga, forandra, skjemma etc.) automatisk freda eller prioriterte kulturminne. Automatisk freda fornminne skal bli ivaretekne i ein framtidig reguleringsplan gjennom bruk av omsynssone d (H730) i kombinasjon med friluftsføremål eller liknande, og med ei buffersone som er fastsett av kulturminnestyresmaktene.
- c. Tiltakshavar skal utgreia og beskriva konsekvensar for miljøet og for barn og unge, og dessutan gjennomføra ei ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) av det planlagde tiltaket. For tiltak under marin grense (ca 75 moh.) skal risiko for kvikkleire utgreiast.
- d. Nye avkjørsler frå offentleg veg skal etablerast i samsvar med Statens Vegvesen sin rammeplan.
- e. Bygg der ålmenta skal ha tilgjenge skal utformast etter prinsippet om universell utforming.

f. Bygg for varig opphald skal ikkje byggast lågare enn 2 meter over nåverande havnivå utan at bygget er sikra mot vassinntrenging opp til slik høgde. For andre bygg som skal byggast ved sjøen skal tiltak mot vassinntrenging vurderast.

g. Det kan ikkje byggast eller gjerast inngrep i grunnen nærare enn 20 meter frå vassdrag utan at det er gjort særskilt vurdering av rasfare, kantvegetasjon og andre relevante tema.

h. Naust/sjøhus skal ikkje ha større grunnflate enn 35 m² utan loft, mønehøgd 4,5 m og gesimshøgd 3,0 m. Brygger (ikkje flytebrygger) skal ikkje vera større enn naudsynt ut frå djupnetilhøve.

1.1.2. Felles retningslinjer for alle byggeområde

a. Ved planlegging og utbygging bør det leggast til rette for klima- og energitiltak i samsvar med “Klima- og energiplan for Suldal kommune 2012-17” (2013).

b. Suldal kommune sin rettleiar i byggeskikk “Bygg i Suldal” (2007) bør leggast til grunn ved all planlegging av byggeområde.

1.2. Bustadområde, næringsområde, busetnad for offentleg eller privat tenesteyting og fritids- og turistføremål

1.2.1. Føresegner

a. Leikeplassar

Ved planlegging av nye bustader gjeld følgjande:

- Sandleikeplass: 150 m². Desse skal plasserast med synskontakt frå bustad og vera trafikksikre. Sandleikeplass skal vera maksimum 50 meter frå bustad og kan vera felles for inntil 25 bueingar.
- Kvartalsleikeplass: 1500 m². Desse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Kvartalsleikeplassen kan vera inntil 150 meter frå bustadene, og skal vera felles for 25 - 200 bueingar.
- Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn.
- Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som leikeareal.
- Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt.

Ved fortetting med 3 - 6 bueingar skal det vera leikeplass på minimum 50 m². Er det offentleg leikeplass nærare enn 50 meter, fell kravet bort.

b. Det skal leggast til rette for to parkeringsplassar pr bustadeining.

c. Bustadområdet Brakåsen/Klypetjønn (Vinjar) skal utbyggast i to byggetrinn: 1. Brakåsen 2. Klypetjønn (etter at punkt 1. er 70% utbygd.)

d. I Erfjord skal utbygging av kommunale bustadfelt skje i følgjande rekkefølge:

1. Erfjordlia/Stølane aust/Stølane sør
2. Skjerahaug (etter at punkt 1 er minst 50% utbygd)
3. Stølane nord (etter at punkt 2 er minst 50% utbygd)

e. Ved regulering skal det gjerast særlege vurderingar av overvasshandtering.

f. I næringsområdet Bergshagen, Sand skal tilhøvet til sikringsone for drikkevasskjelde avklarast i detaljplan. I dette området kan det ikkje etablerast detaljhandel som ikkje er særleg plasskrevjande.

g. Næringsområdet Tysingvatnet, Jelsa, skal byggast ut etappevis, der første etappe er sjølve dalbotnen mellom eksisterande nærings/industribygg.

h. I næringsområdet Jellevikja, Erøy kan det i reguleringsplan leggast til rette for naust og utleigebygg på landsida.

1.3. Fritidsbusetnad

1.3.1. Føresegner

- a. Det skal ved utarbeiding av detaljplan takast omsyn til almenne interesser, særleg i 100-meter sona ved sjø og vassdrag. Tiltak i strandsona skal samlokalisert i størst mogleg grad. Det skal leggast avgjerande vekt på omsynet til landskapstilpassing og biologisk mangfald. Det skal leggast til rette for 1,5 parkeringsplass pr eining.
- b. For naust/brygger innan byggeområde for fritidsbustader gjeld same føresegner som for øvrige byggeområde.

1.4. Råstoffutvinning

1.4.1. Føresegner

Reguleringsplan skal visa etappevis utnytting, tilbakeføring og etterbruk. Planen skal også visa eventuell støysone kring anlegget.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1. Riks- og fylkesveggar, planlagde

2.1.1. Føresegner:

Utbygging skal skje etter vedteken detaljplan. Detaljplan skal også visa mellombelse riggplassar m.v. og eventuelle deponeringsområde for overskotsmassar.

2.2. Fiskerihamn

Gjeld Jelsa fiskerihamn.

2.2.1. Føresegner:

Alle søknader om tiltak i sjøområdet eller langs stranda skal sendast Kystverket for uttale.

3. Grønstruktur

3.1. Turdrag

Omfattar trase langs Suldalslågen på strekninga Sand – Suldalsosen.

3.1.1. Føresegner

Langs denne traseen kan det ikkje iverksettast tiltak som i vesentleg grad forringar høve til allmenn ferdsel. Det kan etablerast tursti/gangveg/sykkelveg etter avtale mellom kommunen og grunneigar, eller etter detaljplan. Der det er behov for fysisk opparbeiding, skal traseval avklarast med kulturminnestyresmaktene.

4. Landbruks, natur- og friluftsføremål (LNF)

Omfattar det meste av landarealet innan planområdet. Det er i utgangspunktet her berre opna for å gi byggeløyve/frådelingsløyve til tiltak innan stadbunden næring, t.d. landbruk og fiske.

4.1. Fellesbestemmelsar for LNF-område

4.1.1. Føresegner for alle LNF-område

- a. Eksisterande bebygde bustad- og fritidseigedomar i LNF-område utanom 100 meter-sona langs sjø skal, ved søknader om mindre bygg/uthus, handsamast som område der spreidd bygging er tillatt jf. Pbl §11-7 nr 5b. Innan 100 meter-sona skal alle søknader handsamast som dispensasjonssaker.
- b. På landbrukseigedomar som hovudsakleg ligg i 100 meter-beltet ved sjø kan det oppførast naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag knytt til landbruksverksemd nærare enn 100 m frå sjøen, dersom ein ikkje kan finna

alternativ plassering og/eller det blir plassert i tilknytning til eksisterande tun. Ved plassering skal det tas omsyn til andre vesentlege interesser jfr. PBL § 1-8.

c. Utbygging (bustad- og næringsbygg) eller andre tiltak innafør LNF-område må ikkje skade, øydelegge, forandra eller virka skjemmande på automatisk freda kulturminne eller gjera desse mindre tilgjengelege, jf. Kulturminnelova §§ 3 og 8. Landbrukssøknader som gjeld vegar, bygg, nydyrking, planering m.v., og søknader om oppføring av bustader, skal sendast på høyring til kulturminnestyresmaktene.

d. For søknader om nye tiltak i lausmasseområde under marin grense (ca 75 moh.) skal risiko for kvikkleire utgreiast.

e. Dersom det blir gitt dispensasjon for tiltak i LNF-områda ut over det som er nemnd ovanfor, gjeld avgrensingar gitt i føresegnene for LNF-område for spreidd bygging.

4.2. LNF-område med høve til spreidd bustad-, fritids- og næringsbusetnad

4.2.1. Føresegner for område

utanfor 100 meter-sona langs sjø

a. I desse områda kan spreidd utbygging skje innan omfang som vist i tabell under.

b. Utbygging skal ikkje skje på dyrka mark, i plantefelt eller i produktiv skog, eller vera i konflikt med landbruks-, natur-, kulturlandskaps- eller friluftsiinteresser, skytebanar eller nedslagsfelt for drikkevatn.

c. Det kan ikkje byggast nærare sjøen enn 100 meter frå strandlinja eller 50 meter frå vatn og elver (100 meter innan verna vassdrag) før området inngår i detaljplan.

d. Bygging skal ikkje koma i konflikt med freda eller prioriterte kulturminne. Alle tiltak skal vurderast av kulturminnestyresmaktene, jf. Kulturminnelovas §§ 3 og 8.

e. Tiltakshavar skal gjennomføra ei ROS-analyse av tiltaket.

f. Nye avkjørsler frå offentleg veg skal etablerast i samsvar med Statens Vegvesen sin rammeplan.

g. Bustader skal ikkje vera større enn 200 m² BYA, med mønehøgde 8 m, gesimshøgde 6 m over terreng. Elles gjeld teknisk forskrift.

h. Fritidsbustader skal ikkje vera større enn 90 m² BYA (eksklusiv terrasse) og maks. mønehøgde 7,5 m.

i. Næringsbygg kan ikkje ha større grunnflate enn 300 m². Omgrepet næringsbygg omfattar ikkje sjøretta utleigebygg/reiselivsanelegg.

j. På bustadtommer kan det byggast garasje/uthus på inntil 60 m² BYA i ei høgde.

k. Jakt- og sankebuer skal ikkje vera større enn 50 m² BYA i ei høgde.

4.2.2. Føresegner for område i 100 m-beltet langs sjø

a. Naust skal ikkje ha større grunnflate enn 35 m² og vera i ei høgde.

b. Brygger (ikkje flytebrygger) skal ikkje vera større enn naudsynt ut frå djupnetilhøve.

4.2.3. Tabell over spreidd bygging i LNF-område med grense for tal einingar

Område/tal bustader (B), hytter (H) og næringsbygg (N)

Ropeidhalvøya Hebnas 112/32: 2H

Ropeidhalvøya Bjørklund: 3B 3N

Ropeidhalvøya Kalvik – Løvik: 7H (5 på 119/2, 2 på 119/3)

Ropeidhalvøya Refsbygdå: 5B 5H 3N

Rørvikvatnet, Vintraleå: 1H

Landsnes – Bog: 10H

Erfjord: Kolstø: 5H

Erfjord: Hålandsdal (3 delomr.): 10B 5N

Nattlandstøl, Erfjord: 4H

Hylsfjorden (2 delomr.): 5B 5N

Sandsbygda: 10B 5N

Herabakka/Galland (2 delomr.): 5B 5N

Tjøstheim (2 delomr.): 5H

Underbakka - Lunde: 5B 5N
Sandsa søraust: 1H
Kvilldal: 5B 5N
Kvilldal, Lauvastølsvatnet vest: 5H
Kvilldal, Steinstølsvatnet nord: 2H
Hamrabø: 5B 5N
Kilavatn, Hamrabø: 6H
Bråtveit: 5B 5H 5N
Bråtveit, Mosvatnet: 5H
Nesflaten: 5B 5N
Roalkvam: 5B 5H 5N

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

5.1. Felles føresegner for heile sjøområdet

Vedlikehald og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innafør planområdet er tillatt, jf. Pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr 4.

5.2. Generelle fleirbruksområde FFFNA

Omfattar sjøområde for ferdsel, fiske, friluftsliv, naturvern og akvakultur.

5.2.1. Retningslinjer:

Område for akvakultur bør ikkje leggjast der det kjem i vesentleg konflikt med almenne interesser. Det bør takast særleg omsyn til område av særleg verdi for fiskeria. Anlegga bør ikkje ha installasjonar i sjøen eller på land utover det som er naudsynt for drifta.

5.3. Småbåthammer

5.3.1. Føresegner:

Det skal utarbeidast reguleringsplan der det skal anleggast småbåthamn med bygningsmessige anlegg (brygger, naust, sjøhus m.v.) på land. Småbåthammer bør innehalda gjesteplassar. For småbåthamn Drarvik skal areal på land utover det som er regulert (Drarvikneset, plan-id 060614), framleis vera LNF-område.

5.4. Område for fiske

Omfattar viktige område for fiske, t.d. gytefelt.

5.4.1. Føresegner:

Det er tillatt med ferdsel og friluftsliv innafør desse områda. Det skal takast omsyn til fiskeriinteressene.

5.5 Område for fiske: kaste- og låssettingsplassar

5.5.1. Føresegner:

I desse områda skal det takast særskilt omsyn til fiskeriinteressene. Alle søknader om tiltak skal vurderast av Fiskeridirektoratet. I områda Nevøynå og Hellandshavn skal det også takast særskilt omsyn til friluftsiinteressene.

5.6. Område for natur

Gjeld sjøområde i tilknytning til Foldøy naturreservat og Steganeset fuglefredingsområde på Foldøy.

5.6.1. Føresegner:

For dette området gjeld eiga forskrift i medhald av naturmangfaldlova.

5.7. Friluftsområde

5.7.1. Retningslinjer:

Det bør ikkje gjevast løyve til bygningar i strandnære område på land, med unntak av anlegg som ledd i tilrettelegging for friluftsliv. Det er tillatt med fiske og allmenn ferdsel innafør desse områda.

5.8. Område for ankring

Omfattar område for ankring og opplag (Erfjord) av fartøy og installasjonar.

5.8.1. Føresegner:

Av dei to opplagsområda i Erfjord kan berre eitt område nyttast om gangen, jfr. avtale mellom Suldal kommune og Erfjord Ankerfestelag.

6. Omsynssoner

6.1. Omsynssone sikring av drikkevasskjelder H110

Omfattar nedslagsfelt for drikkevasskjelder på Sand, Jelsa og Erfjord H110_1 – H110_4.

6.1.1. Føresegner:

Det er ikkje tillate å setta i verk nye tiltak etter §20-1 eller frådela til slike føremål før området inngår i detaljplan og omsynet til drikkevasskjeldene er avklara.

6.2. Omsynssone støy H290

Gjeld kring skytebanar, helikopterbase på Garaneset, Sand og steinbrot på Berakvam

6.2.1. Føresegner:

Det kan ikkje gjevast byggeløyve eller frådelast til bustad- eller fritidsbustadføremål i desse områda før det ligg føre reguleringsplan eller er dokumentert at tiltaket ikkje kjem i konflikt med statlege retningslinjer for støy.

6.3. Omsynssone rasfare (eige temakart) H310

Omsynssonene omfattar areal som er vist som aktsemdsområde for snøskred, steinsprang, jord- og flaumskred på nettstaden www.skrednett.no og skredatlas.nve.no.

6.3.1. Føresegner:

Der det er overlapp mellom desse sonene og byggeområde i gjeldande reguleringsplanar (sjå under 7. Verknader av kommuneplan), skal behovet for ei særskilt fagkyndig undersøking av rasfare vurderast før det kan gjevast nye byggeløve til bustader eller fritidsbustader, eller frådeling til slike føremål. Der det er overlapp mellom potensielle rasområde og LNF-område/LNF-område for spreidd bygging, kan ein ikkje gi bygge- eller frådelingsløyve før det ligg føre ei sakkyndig vurdering av reell rasfare.

6.4. Omsynssone faresone skytebane H360

Omfattar faresone H360_1-4

6.4.1. Føresegner

Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak etter §20-1 eller frådelast til slike føremål, med unntak av tiltak som har med drifta av skytebanen.

6.5. Omsynssone råstoffutvinning H510

Omfattar område H510_1-6 for mogleg framtidig pukktutvinning avsette i “Regionalplan for byggeråstoff i Ryfylke” (10.12.2013) og område H510_7 mogleg for massetaks-område på Nerheim.

6.5.1. Føresegner:

For område H510_7 Nerheim skal dei kvartærgeologiske verneverdiane i høve til øvrige verneverdige område innan “Suldals-sanduren” (område Su5 i rapport T-678, januar 1987 frå Miljøverndepartementet) vurderast. Vidare skal konsekvensane for landskap og jordbrukskvalitet vurderast. Ein skal også vurdere andre moglege uttaksområde i Suldalsdalføret. Dersom ein etter dette konkluderer med at området kan nyttast til uttak, kan det utarbeidast reguleringsplan for området. I reguleringsplanen skal det leggest opp til etappevis uttak og tilbakeføring for å redusere negative konsekvensar. Planen skal også visa evt. støysone.

6.5.2. Retningslinjer:

Det bør ikkje gjevast løyve til tiltak i desse områda, t.d. bygging av bustader eller fritidsbustader, som kan redusera mulighetene for framtidig utnytting av områda. Når uttak av råstoff blir aktuelt, bør området settast av til område for råstoffutvinning i kommuneplanen.

6.6. Omsynssone friluftsliv H530

Omfattar regionalt viktige friluftsområde H530_1 – H530_4.

6.6.1. Retningslinjer:

Det bør ikkje gjevast løyve til tiltak etter §20-1 eller frådelast til slike føremål før området inngår i detaljplan, med unntak av tiltak som fremmar friluftslivet.

6.7. Omsynssone prioriterte kulturlandskap H550_1-2

Omfattar område i Ulladalen og Mokleiv/Litlehamar.

6.7.1. Føresegner:

Omsynet til kulturlandskapsverdiene skal tilleggast avgjerande vekt i arealforvaltinga i desse områda.

6.8. Omsynssone fiske og nasjonal laksefjord/laksevassdrag H560_1-10

6.8.1. Føresegner fiskeområde H560_1-9

I desse områda er det tillate med ferdsel og friluftsliv. All verksemd skal ta omsyn til fiskeinteressene.

6.8.2. Føresegner nasjonal laksefjord H560_10:

Denne sona omfattar Sandsfjorden innafor Foldøy og Suldalslågen og skal forvaltast etter “Forskrift om særskilte krav til akvakulturrelatert virksomhet i eller ved nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjorder”.

6.9. Omsynssone prioriterte kulturmiljø H570

Omfattar bygningsmiljø med høg verneverdi (H570_1-5).

6.9.1. Føresegner

Omsynet til bygningsmiljøet skal tilleggast avgjerande vekt ved handsaming av søknader om tiltak i desse områda.

6.10. Omsynssone nasjonalt villreinområde H580

6.10.1. Føresegner:

Innan denne sona gjeld føresegner og retningslinjer gitt i “Heiplanen” (Regionplan for Setesdal Vesthei og Austhei og Ryfylkeheiane, 2013).

6.12. Omsynssone bandlegging for regulering H710

Omfattar eit område på Eriksmoen, Vinjar.

6.12.1. Føresegner

Det kan ikkje gjevast bygge- eller delingsløyve etter §20-1 innan dette området før det er utarbeidd detaljplan.

6.13. Omsynssone verneområde etter “Lov om forvaltning av naturens mangfold” H720

Gjeld landskapsvernområde og naturreservat H720_1-10

6.13.1. Føresegner:

For desse områda gjeld eigne forskrifter for kvart einskild område.

6.14. Omsynssone kulturminne H730

6.14.1. Føresegner:

Innafor omsynssone H730 finst det kulturminne som er freda i medhald av Lov om kulturminne av 1978, jf. § 4. Det er ikkje er tillate å utføra tiltak eller arbeid innafor desse områda utan løyve frå kulturminnestyresmaktene, jf. Kulturminnelova §§ 3 og 8. Alle område vist med rune-R i kartgrunnlaget skal reknast som omsynssone H730, område som er bandlagde med heimel i Kulturminnelova.

6.15. Omsynssone verna vassdrag H740

Omfattar Hamrabøvassdraget, Hålandsvassdraget og deler av Vikedalsvassdraget, Hustveitvassdraget og Norrdalsvassdraget, H740_1 – H740_5.

6.15.1. Føresegner:

I særskilt avgrensa delar av vassdraget som er markert med eiga omsynssone (t.d. H740_3-4 i Hålandsvassdraget) skal vasstrengen/vatn forvaltast som Klasse 2 i “Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag” (1994). For det øvrige nedbørsfeltet skal vasstrengen/vatn forvaltast som Klasse 3 i dei same retningslinjene.

6.16. Omsynsone bandlagde friluftsområde H740

Omfattar sikra statlege friluftsområde H740_6-9, forvalta av Ryfylke Friluftsråd (Skaholmane; Barkeneset; Sjubbeholsvågen; Hellandshabn).

6.16.1. Føresegner:

Det kan ikkje gjevast løyve til tiltak etter §20-1 eller frådelast til slike føremål, med unntak av tiltak som fremmar friluftslivet for ålmenta.

6.17. Omsynssone regulerte område H910

Syner område med gjeldande reguleringsplan/detaljplan eller bebyggelsesplan og der denne framleis skal gjelda, jfr. “Verknader av kommuneplan” under.

7. Verknader av kommuneplan

7.1. Føresegner:

- Denne planen gjeld foran eldre regulerings- og bebyggelsesplanar, med unntak av dei planane som her er opplista, som framleis skal gjelda, og som er viste som omsynssone H910 på plankartet.
- Der reguleringsplanen ikkje viser byggegrenser, gjeld føremålsgrænse for byggeområde som byggegrense, også i 100-meter sona ved sjø.
- I reguleringsplanar for fritidsbustader, der maksimal arealstorleik er på inntil 80 m² BRA/BYA, kan det utan dispensasjon, men etter søknad, byggast uisolert uthus/bod på inntil 10 m² i ei høgd. Dette kan vera frittliggjande eller som tilbygg til fritidsbustaden.
- I reguleringsplanar som omfattar middelalderkyrkjegardar (Vinjar, Sand, Jelsa) gjeld: Middelalderkyrkjegardane er automatisk freda kulturminne. I dei delane av kyrkjegarden som ligg innafor område for middelalderkyrkjegarden er det berre tillate med gravlegging i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.
- Der det er overlapp mellom reguleringsplanar og omsynssone rasfare H_310, gjeld føresegn 6.3.1. ovanfor.

Liste over reguleringsplanar som framleis skal gjelda:

Austsida av gata	940913	Preståsen Vest	840403
Bjørkaren, øvre	770808	Randåsen II	971022_1
Dalane III	931123	Rophaug- Bergekrossen	860701
Eide, Sand skule	740726	RV Sand- Rophaug	750723
Eidsbakkane	200904	Sand sentrum,hotell/småbåthavn	891109
Eidssjøen	830923	Vg. skule, område for	780103
Flataberget	770722	Sandsfossen, område ved	900621_2
Garaneset	740708	Sand kyrkje, område ved	800222
Gåsavika, Sand	830926	Lågabrotet	860429
Joagarden	990324	Jelsavågen m.m.	861028
Levaråsen	800730	Noresjøen - Bjergsted	981216
Litlavik	961106	Sandaneset, nordre del, I	771024
Maleniusåsen	681013	Sandaneset, søndre del, II	961217_1
Nordenden	990908	Sandaneset, nordre del, II	780522
Preståsen - Vestly	740912	Trollhaugane	830518

Landsnes - Bog	020529	Tveita	950919
Erøy	911029	Bjødnavaågen 1	910516
Erøy omregulering	010328	Tveita I	790717_1
Erfjord skule	861028_1	Sjubbeholsvågen	961217
Jeljevika mek. Verkstad	000913	Kjølvik	790717
Hålandsosen,	900621_1	Dyråsen	001101
Stølane	760129	Sørheim	021030
Lovradalen	830221	Indre Vatlandsvåg	000913_1
Mosrøysane	970514	Li	840518
Veka	980527_1	Åserød, indre	840530
Iversflaten	960528	Åserøddalen	971022
Hagane Vest	770107	Jårvik, indre	820629
Hagane Aust	731228	Jårvik, ytre	831028
Kariåsen	750521	Høyvik 134/2 og 8	200806
Kruno	870224	Høyvik	831020
Kvæstad	990616_1	Holemyr	030402
Prestevika	751222	Markusvika	930527
Preståsen [Nord]	790530_1	Markusvika, "Vik"	970226
Vinjarheim	871215	Jeljevika, Erfjord	000913
Rv 46 m/ tilstøytande omr	800215	Nyvoll	950425_1
S av Rv. 13, Osleb.- Brakab.	940621	Romsbotn	950425
Haugabjør	011219	Økstra/Tjødnaneset	020227
Tjørnarhaugen	890509	Båsen	200905
Vanvik bustadfelt	920527	Slåttå	981021
Krokneset, Vindafjorden	970903_1	Foreneset 145/fleire	870602
Huldrehaugen, Marvik	761213	Foreneset 145/1 og 16	980527
Marvik	981217	Fuglastein 145/5	040211
Marvik bustadfelt	010221	Fuglastein,steinbrot 145/5 og 12	020403
Saelva	990908_1	Dalberg 145/15	700810
Solland – Vatlandsvåg_FV 686	971022_2	Dalberg 145/15 og 27	951109
Ropeid ferjekai	990616_2	Hauane	950622
Kjølvikstølen	011031	Stuvik, gnr. 145 bnr. 18	020911_2
Bekkjadalen	800701	Sandvik	840621
Moen	790530	Naust i Habn	860901
Nesflaten	820826	Vik, naust	021218
RV 13 Kolbeinstveit	011219_1	Kolstø	840514
Kvilldal kraftstasjon	011219_1	Tysse	031210
Bogsfjorden vest	050518	Rørtveit / Nonsheia	740206
Rv 13 Osen - Kolbeinstveit	031012	Haugsl./Slåttheia	720414
Rv 13 Iversflaten		Helgeland	850625
Rv 13 rasteplass Djupevik	021030_1	Tveit/Liarstøl	850326
Haugastølskvelven	971217	Kvelvane	801023
Fjellberg	850528	Kilavågen	910625_2
Vasshus	990114	Drengstig	800502
Vikjo	990616	Andvik	921125
Markosvatnet	710818	Østebø	020619
Vikane	020911	Vormestrand aust	040616
Litle Saurdal	850129	Vormestrand II	950221
Kjetilstad	920924	Ytre Varnes	041215
Kjetilstadlia	030129	Indre Varnes	050202_1
Våge	200802	Borgaliflota	031210_1
Mokleiv	820323	Tysseland kraftverk	000913_2
Bjørkenes	800208	Døsje, Vormestrand	040324
Kilavatnet	791210	Barkeland	050202_2
Holane	810212_1	Foreneset reiseliv	060308
Austarå	800508	Vormestrand	050608
Bordalen	810212	Finnvik	031210_2
Østebø, Tysseland	810904	Nerstølkvelven	040915
Tysseland	810506	Øymyrhammaren	050616
Drarvikneset	060614	Bøen, Erøy	050525
Solhaug, Løland	810703	Levarskjer	051205
Vanvik, ytre	951017	Tveita	061220
Mo	040526	Vidvei, Suldalseid	200807
Nevøy	731221	Lindum-Tjøstheim golfbane	060201
Øynatangen	881129	Kilen messebygg	070620_3
Foldøy	940208	Rv 13 Erfjord	070530
Borgaliflåta	031210_1	Kloppå, Vatlandsv	081216
Omundsholmen	990217	Vårli, Økstra	200804
Bjødnavaågen2	970903	Foreneset 144/22	200805

Jelsavågen, båthavn.	200803	
Sandsfjordbrua	200808	
Foreneset 145/98	200901	
Foreneset 145/1 og 16		200902
Foreneset 145/10	200903	
Nerstølkvelven II	070620_1	
Svehaugane	200801	
Sjostien	200907	
Båsen	200905	
Mosvatn- Gullingenområdet	200906	
Berakvam	201011	
Mehushaugen	201012	
Tengesdal	201016	
Israelsneset	201003	
Sjötun, Vatlandsvåg	201014	
Slettingsvika	201002	
Vanvik bustadfelt	201009	
Bakken, kolonihagar-Hebnes	201010	
Stuvik, gnr. 176 bnr. 4		201022
Smalhusåsen	201006	
Jelsavågen vest, gnr. 139/69	201007	
Flåtene, Jelsavågen 139/8	201008	
Jelsavågen, gnr. 137 bnr. 11	201013	
Jelsavågen aust	201018	
Tveita, gnr. 113 bnr. 14	201023	
Fjellbergskaret	201024	
Vikeneset	201021	
Marvik, gnr. 126 bnr. 1	201025	
Nyastøl	201015	
Haugen, Eide	201005	
Kalvik	201019	
Østebø	201102	
Klypa	201201	
Engjaland del av gnr. 59 bnr. 61	200809	
Høyvik, gnr. 134 bnr. 1	201026	
Tveita gnr. 113 bnr. 8	201017	
Kilen	201303	
Sand sentrum	201004	
Leirvika	201020	

Nabolagsprofil

Suldalsvegen 4 - Nabolaget Sand - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola 2 t 25 min 🚗

🚗 Berge 0.1 km
Linje 160

Skoler

Sand skule (1-10 kl.) 4 min 🚗
287 elever, 16 klasser 3.1 km

Sauda vgs - avd. Sand 6 min 🚗
110 elever 3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

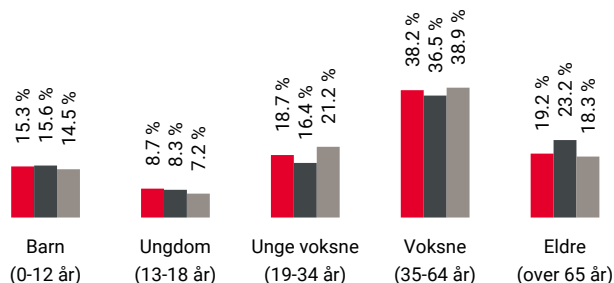
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sand	1 350	747
Suldal kommune	3 784	2 177
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sand barnehage Avd Joagarden (1-5 år) 6 min 🚗
70 barn 3.5 km

Vinjar barnehage (1-5 år) 14 min 🚗
41 barn 15.1 km

Stølane barnehage (1-5 år) 21 min 🚗
40 barn 20 km

Dagligvare

Bunnpris Sand 3 min 🚗
PostNord 2.3 km

Coop Extra Suldal 4 min 🚗
Post i butikk 2.6 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. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

- Sand stadion 5 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 3.3 km
- Suldalshallen 5 min 🚗
Aktivitetshall 3.3 km
- Sand Fysioterapi og trening 4 min 🚗

Boligmasse



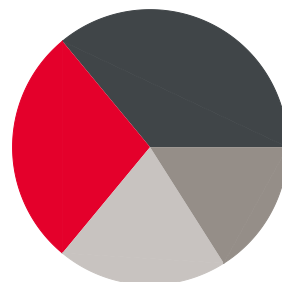
87% enebolig
13% annet

Varer/Tjenester

Boots apotek Sand

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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-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. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Suldalsvegen 10
4230 SANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene BybergTelefon: 906 23 272
E-post: helene.byberg@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