



aktiv.

Skoran 13, 4364 SIREVÅG

Nyere og lekker enebolig med tre soverom. Påkostet og gjennomført bolig. Utsikt. Kort avstand til butikk og togstasjon.



Eiendomsmegler MNEF

Morten Enåsen

Mobil 928 17 085

E-post morten.enasen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Total ink omk.: Kr 3 790 000,-
Selger: Oddmund Vold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 98/103 kvm
Tomtstr.: 368.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 749
Gnr. 95, bnr. 679
Oppdragsnr.: 1403240355

Nyere og lekker enebolig med tre soverom. Påkostet og gjennomført bolig. Utsikt.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Morten Enåsen har gleden av å kunne presentere Skoran 13 for salg.

Verdt å nevne:

- 3 Soverom.
- Påkostet - Flere oppgraderinger fra standard leveranse.
- Bygget i 2022.
- Fordelt på to etasjer.
- Varmepumpe og mulighet for vedovn.
- Utsikt.
- Nærhet til butikk og togstasjon.
- Balansert ventilasjon.
- Terrasse og gruslagt hage.
- Parkering i garasjeanlegg.
- 2 stk. utvendige boder (Bod nr 1 er isolert og flislagt)

Innhold:

- 1.ETG - Stue/Kjøkken, Bad/vaskerom, gang, bod under trapp og utvendig bod. + en mindre utvendig bod mellom boligene.
 - 2.ETG - Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, bad og hall.
- Parkering garasjeanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	91
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entre/gang, vaskerom/wc, og stue/spisestue/kjøkken og bod.

BRA-e: 5 m² Bod under trapp.

2. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse

2. etasje

10 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod ved entre - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse 1. etasje - 16,60 m² - TBA

Balkong 2. etasje -10,35 m² - TBA

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

368.9 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet uteområde.

Belegningsstein ved inngangsparti.

Gruslagt "hage" med terrasse like utenfor stuen. Det er gjennomgang til hage/terrasse mellom boligene.

Det medfølger eierandel på 1/12 i realsameie gnr. 95 og bnr. 679, som gjelder garasje/parkeringsanlegg og området rundt.

Beliggenhet

På Skorán, like ved sentrum av Sirevåg. Her bor du på en høyde, med noe havutsikt.

Boligen har sørvestvendt beliggenhet som gir gode solforhold.

I Sirevåg ligger blant annet en av landets største fiskerihavner, fiskemottak, mottak for reker, fryselager og isfabrikk. Sirevåg har også togstasjon, konferansehotell med egen pub og egen dykkerklubb. Joker Sirevåg er en klassisk nærbutikk og møteplass. Hver fredag og lørdag, så sant været tillater det, kan du svinge innom og kjøpe med deg ferske reker og kreps. Trenger du en pause i hverdagen, er det bare å ta 2 min gåtur til kafeen Pauserommet, som ligger i tilknytning til togstasjonen. Her får du noe godt i glasset og enkel servering, samt mulighet for kjøp av diverse klær og annet kjekt. Et lite lokalmiljø er ikke det samme som et søvning lokalmiljø - noe Sirevåg er et godt eksempel på. Det er også kort og sikker skolevei til Ogná barne- og ungdomsskole samt idrettshall, fotballbane og nyere barnehage.

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

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

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

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

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Etablert og nyere boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Gåavstand til Sirevåg togstasjon.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.

Tre bjelkelag mellom etasjer.

Saltak i antatt tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1.ETG - Stue/Kjøkken, Bad/vaskerom, gang, bod under trapp og utvendig bod. + en mindre utvendig bod mellom boligene.

2.ETG - Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, bad og hall.

2. stk utvendige boder - en mellom boligene og en ved inngangspartiet.

Parkering i garasjeanlegg.

Standard

Nyere og lekker enebolig med tre soverom, og med mulighet for å ha fire soverom.

Boligen er gjennomført og holder en god og flott standard, og er påkostet fra standardleveranse!

Gjennomgående malte overflater på vegg og pergo laminat på gulv.

På badene er det belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Entré er flislagt.

Oppvarming:

- Varmepumpe i stue 1.etg.

- Varmekabler på gulv i stue, kjøkken, vaskerom/bad 1.etg.

- Varmekabler i gulv på bad i 2.etg.

- Mulighet for vedovn. Det vil si at det er montert stålpipeline, men det er ikke vedovn.

1.ETG:

I første etasje er det entré/gang, vaskerom/bad, bod, stue og kjøkken.

Du kommer inn i en romslig entré med fliser og varmekabler på gulv. Herfra har du tilgang til vaskerom/bad og stue/kjøkken.

Det er skyvedør mellom entré og kjøkken/stue.

STUE OG KJØKKEN:

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Og rommet fremstår meget flott! Det er montert rikelig med spotter i tak for en behagelig lyssetting i rommet, lagt en fin laminat på gulv fra Pergo, og ellers er det tilpasset med ekstra stikkontakter, og ikke minst tilgang til en praktisk bod for oppbevaring under trappen.

Kjøkkenleverandør er Sigdal. Innredningen har sorte og grå slette fronter med struktur i seg og benkeplate av kompositt. Løsningen er nøye gjennomtenkt med ekstra skap- og benk plass, og det er godt med lys over benk og detaljer som nedfelt kjøkkenvask. Hvitevarene er integrerte og dette innebærer platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Varme i gulvet.

Mellom stue og kjøkken er trappen plassert. Denne er også påkostet med blant annet materialvalg, glass, sorte vanger og håndrekk, og lys i trinnene.

Stuen er flott med delikate og moderne fargevalg, og store vindusflater. Utgang fra stue til terrasse.

Gulvstående varmepumpe er montert + det er varmekabler i gulvet.

Mulighet for å montere vedovn - Stålpipen er montert, men "stopper" i taket.

Ellers kan det nevnes at det er nærmere 2.60 takhøyde i rommet!

VASKEROM/BAD:

Overflatene er her belegget på gulv og våtromsplater på vegg.

Det er tilrettelagt for dusj, men dette er ikke montert.

Ellers er badet utstyrt med servant i innredningen, speil/lys, toalett, og opplegg for dusj, vaskemaskin og tørketrommel.

2.ETG:

I andre etasje har du tre soverom, gang og ett bad.

SOVEROM:

Som nevnt er det tre soverom i boligen i dag.

Soverom 1 - 18 kvm. Hovedsoverom: Stort og romslig soverom der to soverom er slått sammen til ett stort soverom. Utgang til egen balkong med utsikt!

Soverom 2 - 9 kvm.

Soverom 3 - 6 kvm.

* Arealene er tatt fra godkjente tegninger.

BAD:

Overflatene på badet er:

Gulv: Belegg.

Vegg: Våtromsplater med "marmor"-mønster.

Ellers er det utstyrt med vegghengt toalett, dusjvegg av glass, servant i innredning m/ skuffer og speil m/lys.

Badet fremstår meget pent og har gullfarget og sorte detaljer.

UTEOMRÅDET:

Uteområdet er opparbeidet med belegningsstein og overbygg på deler ved inngangsparti.

Ved inngangspartiet har du tilgang til en bod på ca. 5 kvm, som er isolert og har fliser på gulv - Bod nr.1 utvendig

Bod nr.2 utvendig finner du mellom boligen mot nabo og den er på ca. 2 kvm.

"Hagesiden" er opparbeidet med hvit grus og gjerde + terrasse.

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

Forhold som har fått TG2: 4

DRENERING

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

Merknader:

Det er ikke synlig etablert plast mot plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen registrert konsekvens.

Terrenget omliggende bolig stedvis flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres

drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Overflater terrasse og balkong generelt i god stand, mindre slitasje registrert.

Merknad:

-Tørkesprekker/sprekk i stikk spikret bjelker til balkong. Anbefaler montering av beslag.

-Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm, og gir muligheter for klatring.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Anbefalte tiltak

Sikre rekkverk iht. krav.

Montere beslag i overgang bjelker/kantbjelke.

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

TAKKONSTRUKSJON

Det ble ikke registrert synlige luftespalter ved takfot. Anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/oppsettelse av luftespalter i takutstikk.

UTSTYR PÅ TAK

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Forhold som har fått TG3: 0 - Ingen.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke i handelen:

- Lampe i trappeoppgang.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er påkostet fra standard leveranse med blant annet:

- Kjøkken og hvitevarer.
- Fargevalg
- Lys og elektrisk.
- Sorte detaljer
- Solskjerming.
- Materialvalg på bad.
- Trapp.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse altibox.

Parkering

Det medfølger to(2) parkeringsplasser, som er tinglyst eierandel i realsameie.

Parkering i garasjeanlegg.

Og en parkeringsplass ute på "taket" garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for å montere lader til el-bil via trekkerør.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

4112640

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulv på vaskerom/bad, stue og kjøkken i 1.etg.

Varmekabler i gulv på bad i 2.etg.

Mulighet for vedovn.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 8 302

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

For året 2024 utgjorde de kommunale avgiftene:

1.Termin - 2651,07,-

2.Termin - 5650,48,-

Totalt kr. 8301,55,-

Formuesverdi primær

Kr 827 318

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 143 807

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien gjelder for inntektsåret 2022 og er hentet fra skatteetaten.

Andre utgifter

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

Det påløper 1000,- årlig til realmsameie, som dekker forsikring, strøm til garasje.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 749 i Hå kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 679 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/95/749:

26.04.2022 - Dokumentnr: 440952 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:710

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:711

29.10.2024 - Dokumentnr: 2158437 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

26.04.2022 - Dokumentnr: 440952 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:710

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:711

1119/95/679:

26.04.2022 - Dokumentnr: 440952 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:710

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:711

26.04.2022 - Dokumentnr: 440952 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:710

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:711

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.11.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan:

Plan: 1119 1028F

Navn: Områdereguleringsplan for Skorán, Sirevåg.

Vedtatt: 17.12.2018

Reguleringsformål: Boligbebyggelse -Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser:

Plan: 1119-1028G

Navn: Reguleringsbestemmelser områdereguleringsplan for boligområde Skoran, Sirevåg.

Vedtatt: 21.04.2005

Sist revidert: 10.10.2024

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Fremtidig og Nåværende (110-Boligområde)

Plan: Kommuneplan

Vedtatt: 10.12.2014

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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

Morten Enåsen

Eiendomsmegler MNEF

morten.enasen@aktiv.no

Tlf: 928 17 085

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

01.11.2024











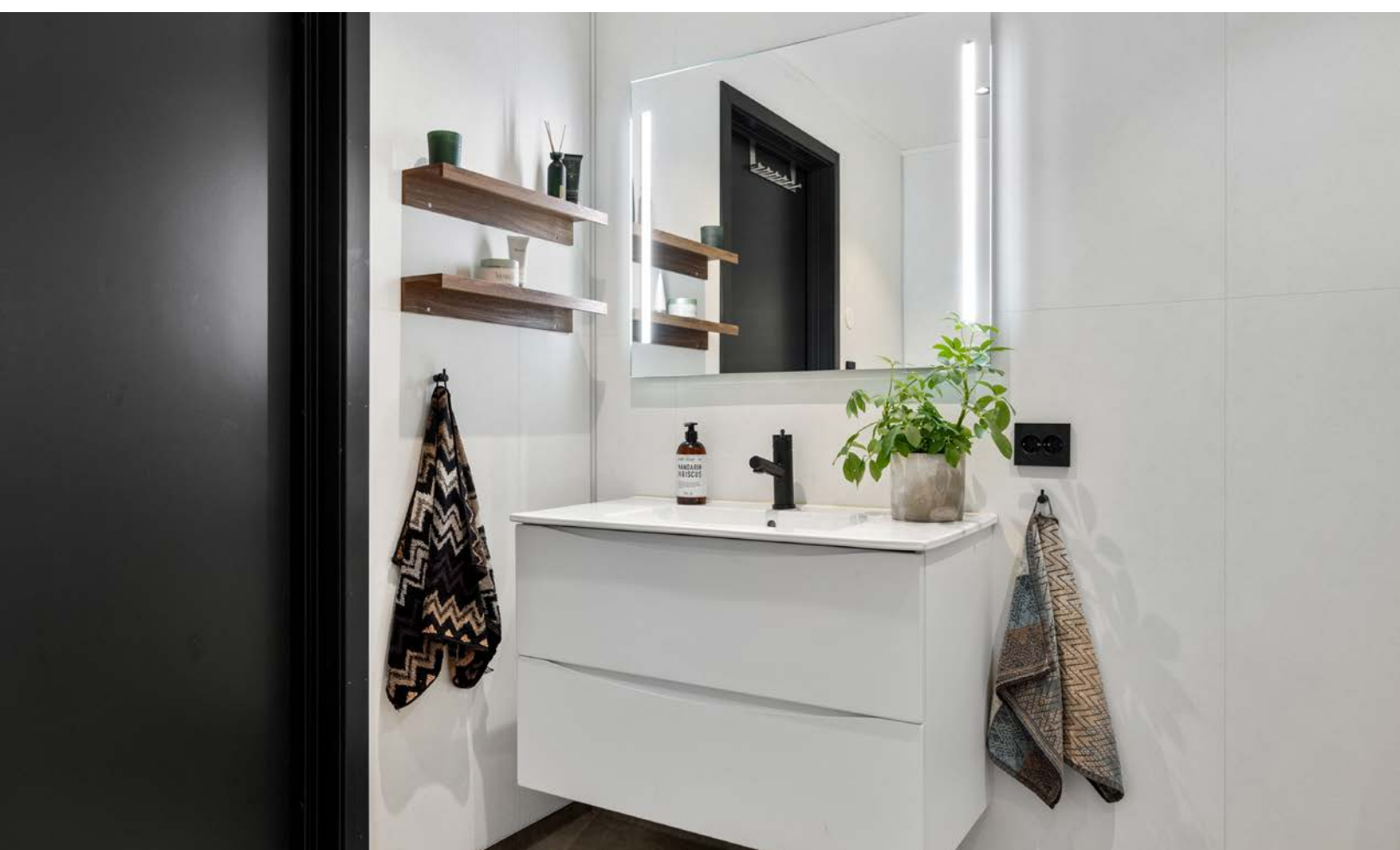








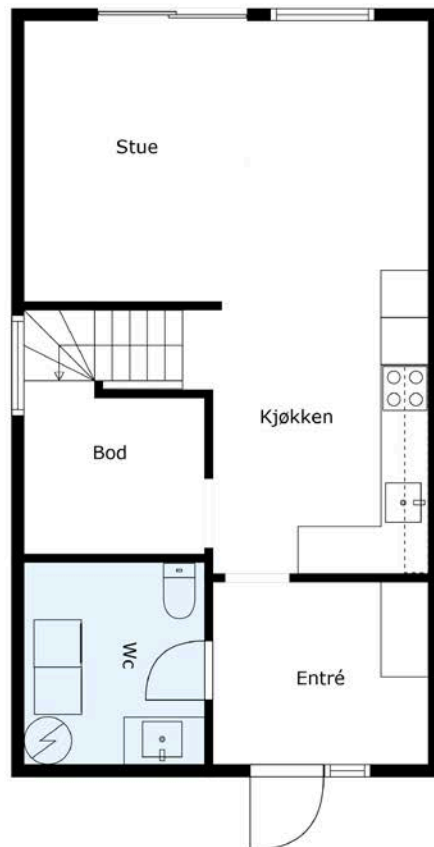






Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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



Dette Er En Illustrasjon Av Boligen Og Er Ikke Målbar. Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

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





















Vedlegg

Skoran 13 4364 SIREVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2022

BRA: 103 m²

BRA-i: 98 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

26

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 95 BNR: 749

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Skoran 13
4364 Sirevåg

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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/24561>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Merknader:

Det er ikke synlig etablert plast mot plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen registrert konsekvens.

Terrenget omliggende bolig stedvis flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Overflater terrasse og balkong generelt i god stand, mindre slitasje registrert.

Merknad:

-Tørkesprekker/sprekk i stikk spikret bjelker til balkong. anbefaler montering av beslag.

-Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm, og gir muligheter for klatring.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Anbefalte tiltak

Sikre rekkverk iht. krav.

Montere beslag i overgang bjelker/kantbjelke.

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det ble ikke registrert synlige luftespalter ved takfot. anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/oppsettelse av luftespalter i takutstikk.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.10.2024

Rapportdato
1.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Oddmund Vold

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Randi Wibeke Vold

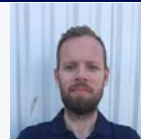
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

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

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere informasjon konferer med selgers.

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: Skoran 13, 4364 Sirevåg

Kommunenr: 1119

Gårdsnr:

95

Bruksnr:

749

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår:

2022 - lht. eiendomsverdi

Boligtype:

Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.
Tre bjelkelag mellom etasjer.
Saltak i antatt tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal god stand iht. alder.
Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	49	5	0	17
2. etasje	49	49	0	0	10
Totalt m²	103	98	5	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	44	5	Entre/gang, vaskerom/wc, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp.- BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	49	49	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	98	93	5		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger på befaringsdagen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod ved entre - 5 m².- BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse 1. etasje - 16,60 m² - TBA

Balkong 2. etasje -10,35 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.</p> <p>Merknader: Det er ikke synlig etablert plast mot plate, varierende praksis ved denne typen konstruksjon. Ingen registrert konsekvens. Terrengt omliggende bolig stedvis flatt. Tg:2. Ingen registrert konsekvens. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengt må ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Antatt oppført på fjell, samt komprimert drenerende masser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Utvendig over bakken er ringmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Overflater terrasse og balkong generelt i god stand, mindre slitasje registrert.

Merknad:

-Tørkesprekker/sprekk i stikk spikret bjelker til balkong. Anbefaler montering av beslag.

-Åpning mellom liggende rekkverksbord tilknyttet balkong er over 20 mm, og gir muligheter for klatring.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sikre rekkverk iht. krav.

Montere beslag i overgang bjelker/kantbjelke.

Jevnlig overflatebehandling og rengjøring må påregnes.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>Vinduer og dører fra byggeåret fremstår i normal god stand.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Påregnelig med mindre justering av enkelte vinduer. -Mindre skrapemerke i beslag tilknyttet vindu på soverom sør, anbefales behandlet. -Ellers ingen behov for tiltak utover normalt vedlikehold. -Balkongdør henger, mindre justering er påregnelig. <p>Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
TG-1	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning behandlet på nord og sør i 2024.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
<p>Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng. -Det er ikke montert anbefalt drengs/luftespalte overliggende vinduer/dører, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindrer god utluftning bak kledningen. Ingen registrerte skader. <p>Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av tre kledning eller laft, malt er 6 - 12 år.</p>	
TG-1	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Loftsluke for inspeksjon er ikke montert.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, ingen spesielle merknader registrert.	
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det ble ikke registrert synlige luftespalter ved takfot. anbefaler nærmere kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/opprettelse av luftespalter i takutstikk.

6.9 Takteking

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, ingen spesielle merknader.
Tilstand er satt iht alder.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.	
2. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på stort soverom sør. Ved enkel nivellering registreres det ca 3 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved trapp nord.	
1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Toppdekker og overflater i bolig i normal god stand iht. alder. Merknader: -Stedvis noe mindre riss i overgang tak/vegg. Eier opplyser at utbygger skal utbedre dette foran salg. for nærmere informasjon konferer med eier. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Det er ikke montert ildsted i bolig.	

6.13 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-1

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og antatt benkeplate av kompositt.

Overflater fremstår i god stand, mindre bruksmerker registrert.

Merknader:

-Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter.

Generell info:

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

Avtrekk

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

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

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredsstillende ved enkel test.

6.14 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 ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
---	-----

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?	Nei
---	-----

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, trapp fremstår i god teknisk stand. Merknad: - Stedvis mindre spenninger og bruksmerker i trinn.</p>	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg. Merknad:</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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	TG-1
<p>Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Merknad: -Anbefaler merking av stoppekran.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
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 kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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

TG-1

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.
Samsvarserklæring fremvist på befaringdagen.
EI-kontroll utført i 2023, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

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

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service utført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe luft til luft opplyst montert i 2023, service utført i 2024. Ingen avvik registrert eller opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
Anbefaler jevnlig service.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2021

Størrelse	
194L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen avvik/utilstrekkelig luftutveksling registrert.</p>	

6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg. Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, og vegg hengt toalett. Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 28-32 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflate generelt er i normal stand iht. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	

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?	Nei
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-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Belegg synlig ført under deler av klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, og vegg hengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitærutstyr fra byggeåret fremstår i god teknisk stand, ingen behov for tiltak.	
TG-1	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	
TG-1	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Dokumentasjon er ikke fremlagt.	

6.23 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtromsplater på vegg.</p> <p>Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, vegg hengt toalett, bereder og vannuttak for dusjnise.</p> <p>Ca 40 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.</p> <p>Ca 22 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflate i normal stand iht. alder, ingen spesielle avvik registrert.	
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	

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?	Nei
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-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.	
Belegg synlig ført under deler av klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, vegg hengt toalett, bereder og vannuttak for dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr fra byggeåret fremstår i god teknisk stand, ingen behov for tiltak.
(Det antas benyttet saftybag omliggende innebygget sisterene som på bad 2. etasje.)

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Dokumentasjon er ikke fremlagt.

6.24 Øvrig: Innvendig dører

Beskrivelse

Innvendige dører med svart slett utførelse. - Scanflex
Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Dør til mindre soverom 2. etasje henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240355	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randi Wibeke Vold	Oddmund Vold
Gateadresse	
Skoran 13	
Poststed	Postnr
SIREVÅG	4364
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	4112640

Document reference: 1403240355

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: RWV, OV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Wibeke Vold	3ec5fa96e84eafdf0ff6a5f6 28a3f643aa781a51	22.10.2024 12:48:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

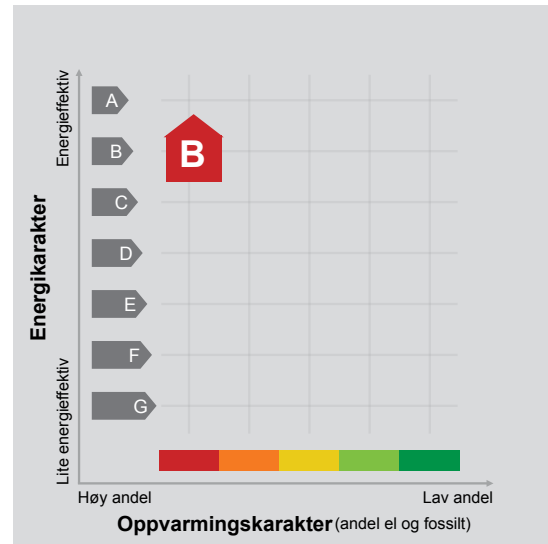
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddmund Vold	7602102124ef703e5d64367 82b3389006e64c733	19.10.2024 13:59:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240355

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Skoran 13
Postnummer	4364
Sted	SIREVÅG
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	749
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300985825
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43586
Dato	25.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

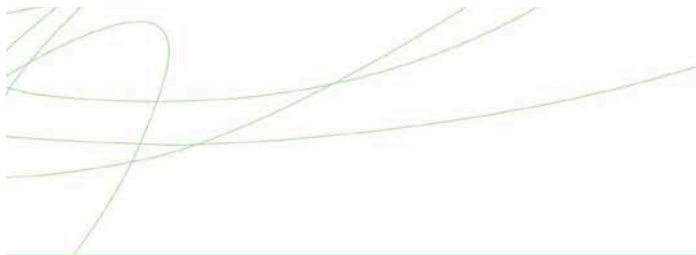
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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



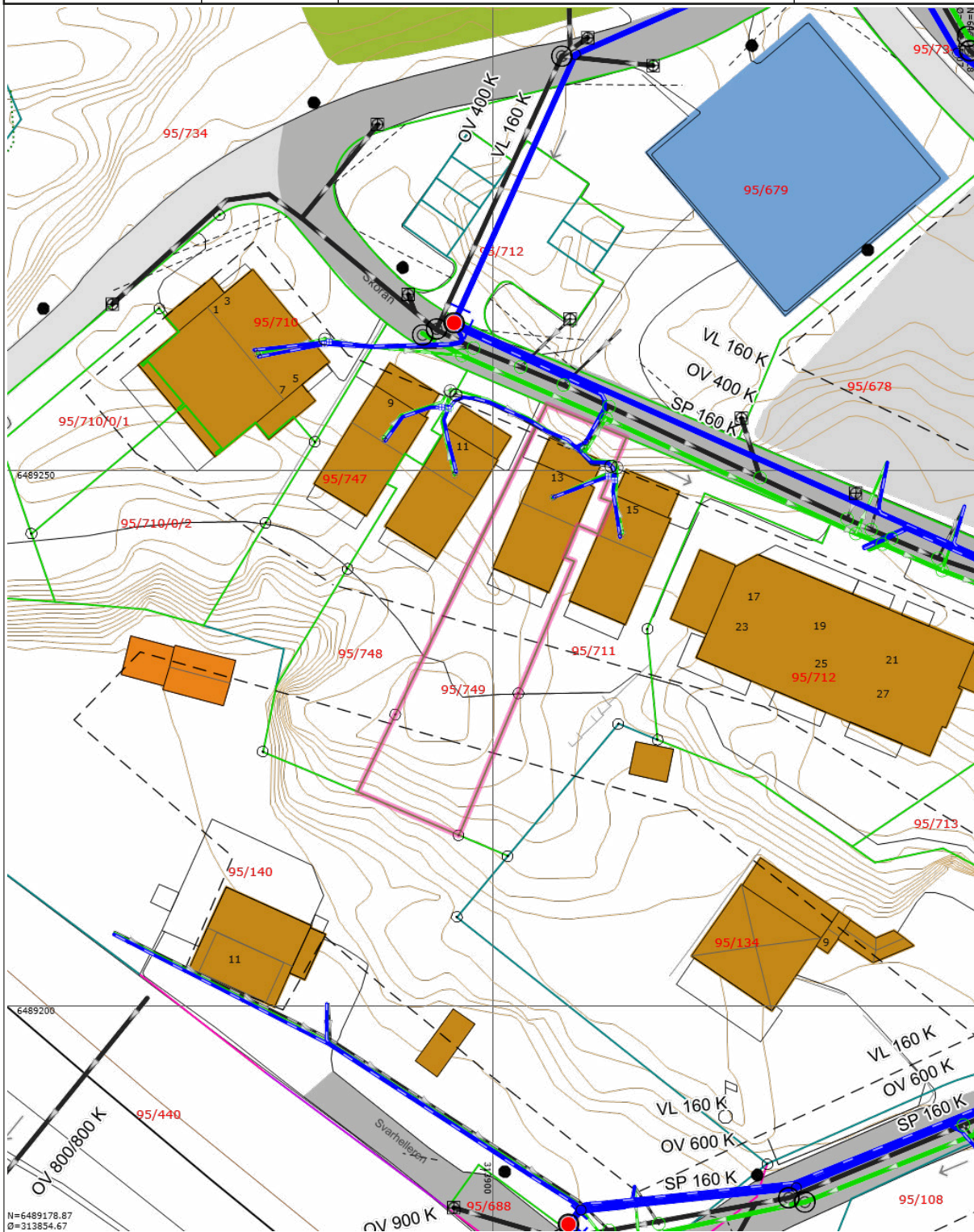
Hå kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 749	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skoran 13 4364 SIREVÅG			
Annen info:				

































Målestokk
1:500



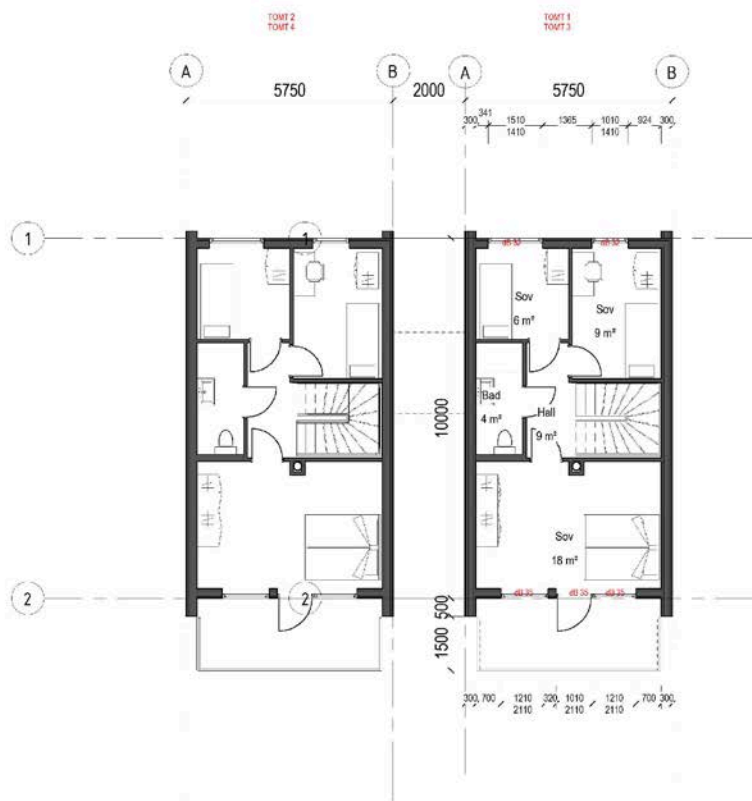
N=6489178.87
E=313834.67

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer
 Byggegrense	 Frisiktlinje	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Hekk	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Kabelkanal	⚑ Flaggstang
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Midtlinje bane
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Høydekurve	 Anleggsområde	 Lekeplass
 Aktuell eiendom		

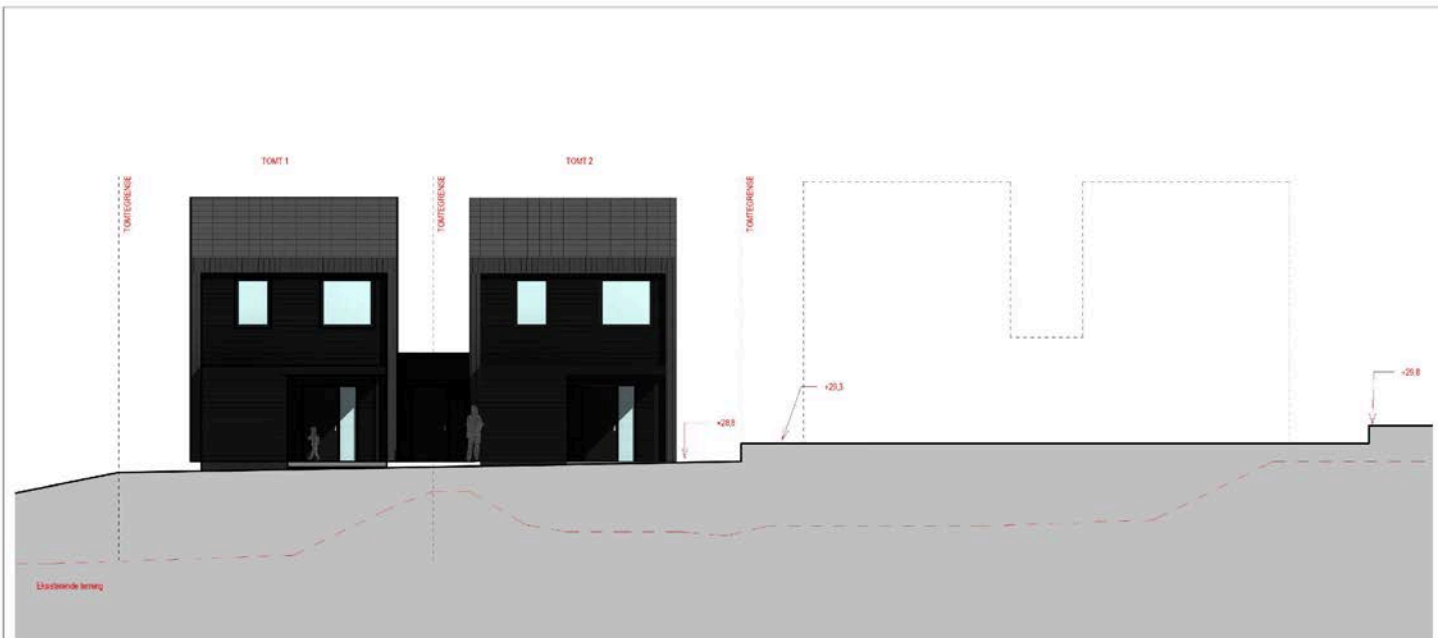
		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 22/34545			
Ansvarlig søker: JoB Arkitekter AS Madlastokken 18 4042 HAFRSFJORD		Tiltakshaver: B&G OG ET SIREVÅG AS Nygård 5F 4364 SIREVÅG			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Skoran		Gårdsnr. 95	Bruksnr. 710 og 711 (før) Nå 711 749 784 747	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art 4 kjedede eneboliger					
Vedtaksdato 16.11.2022		Saksnr. 816/22			
Dato for søknad om ferdigattest:		04.11.2022 komplettert 16.11.2022			
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1). Ildsteder skal meldes til feiervesenet snarest etter de er installert.					
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen. Tiltaket er i samsvar med vedtak av 16.12.2021 med saksnr. DTN 768/21, og kan tas i bruk.					
Sted Varhaug	Dato 16.11.2022				
Kenneth Hagen forvaltningssjef	Odd Inge Obrestad fagleder byggesak				
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.</i>					



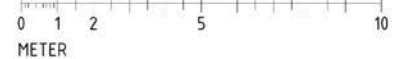


	Prosjektnavn: Skoran Bolig 1 og 2	Tegningsnavn: Plan 2.etg	Tegningsnr.: 2	Målestokk: 1 : 100	Dato: 03.12.21	Rev.:
--	--------------------------------------	-----------------------------	-------------------	-----------------------	-------------------	-------





SKALA 1:100



	Prosjekt: Skoran Bolig 1 og 2	Tegning: Fasade mot Nord-Øst	Tegner: 71	Målestokk: 1 : 100	Dato: 07.12.21	Rev.
--	----------------------------------	---------------------------------	---------------	-----------------------	-------------------	------



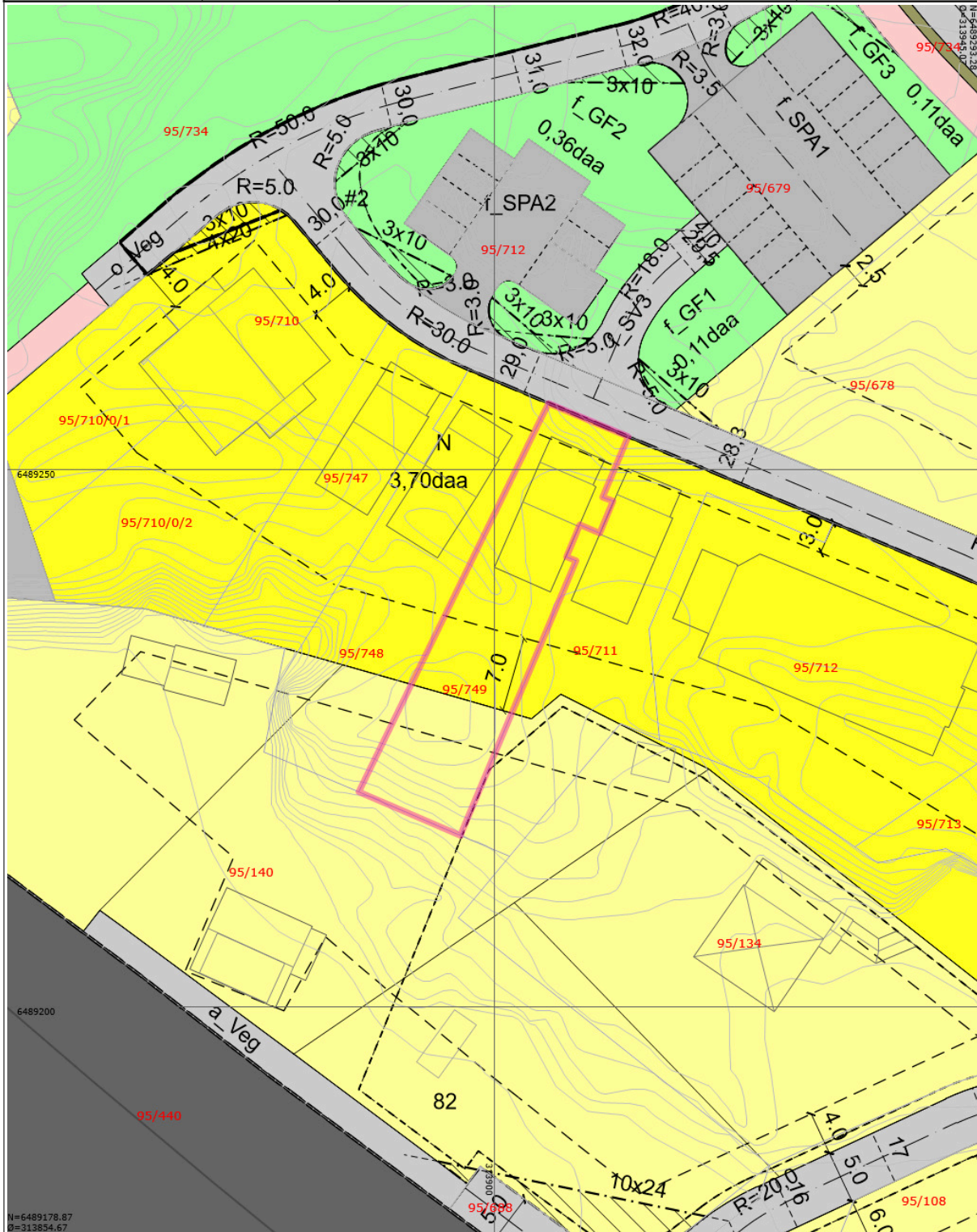
Hå kommune

Reguleringsplaner

































Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 749	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skoran 13 4364 SIREVÅG			
Annen info:	Områdereguleringsplan for Skoran, Sirevå			



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
	Bygningslinje	 Mønelinje	 Taksprang
	Jernbane	 Udefinert bygning	 Bygning
	Høydekurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
	RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
	RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde	 Regulert tomtegrense
	Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
	Regulert parkeringsfelt	 Måle- og avstandslinje	 Jernbane
	Bestemmelsesområde	 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Veg	 Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkering
	Friområde		
	Aktuell eiendom		



REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE SKORAN, SIREVÅG

Kommunestyrets vedtak	21.04.2005	sak22/05
A. Mindre vesentlig reguleringsendring	21.04.2005	sak22/05
<i>Plan justert i samsvar med endringer av plan 1042</i>		
B. Mindre reguleringsendring	23.01.2007	sak 08/07
C. Reguleringsendring	19.06.2012	
<i>Plan justert i samsvar med endringer av plan 1042</i>		
D. Mindre reguleringsendring for delfelt N	15.08.2013	sak 339/13
E. Mindre reguleringsendring av plankart	18.04.2016	sak 203/16
F. Forenkla endring av plankart	30.11.2018	sak 521/18
G. Forenklet endring av plankart	10.10.2024	sak 568/24

§ 1 – GENERELT

1.1.

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

1.2. Kulturminner

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

1.3. Universell utforming

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

1.4.

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

1.5.

Forstøtningsmurer skal oppføres i eller forblendes med naturstein.

1.6.

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

1.7.

Framføring av eksterne ledningsanlegg skal avklares før utbygging av delområder.

1.8.

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

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

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

2.1. Boligbebyggelse, felles bestemmelser

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

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

2.1.3. Ved søknad om tillatelse skal det:

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



- 2.1.4. Det kan oppføres tettere eller konsentrert bebyggelse i eneboligområder eller deler av områder vist på plankartet med eget plankrav.
- 2.1.5. Tettere eneboligbebyggelse på tomter større enn 400 m² skal tilfredsstillende krav etter pkt. 2.2. Rækkehus eller tett lav bebyggelse skal tilfredsstillende krav etter pkt. 2.3. Blokkbebyggelse skal tilfredsstillende krav etter pkt. 2.4.
- 2.1.6. Områdene til boligbebyggelse tillates utnyttet i samsvar med tabellen:

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

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

2.2. Frittliggende småhusbebyggelse

- 2.2.1. Bebyggelsen skal legges opp mot internvei.
- 2.2.2. Deling av tomter tillates ikke.
- 2.2.3. Eneboligtomter kan bebygges med inntil 35 % av netto tomteareal.
- 2.2.4. Boligens gesimshøyde er maks 6 m dersom boligen ligger 4 m fra nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden på en begrenset strekning fravikes. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 9 m.
- 2.2.5. Boligtomtene 50 og 51 skal ha møne i husets lengderetning. Maks. gesimshøyde mot sørøst settes til 4 m. Det tillates ikke utstikkende takvindu mot sørøst.
- 2.2.6. Det skal avsettes areal til en garasje plass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Leilighet skal ha egen oppstillingsplass for bil.
- 2.2.7. Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m². Garasje kan plasseres i strid med byggegrense, men skal stå 5 meter fra vegkant når den er plassert vinkelrett på veg, og minst 2 meter fra vegkant når den er plassert parallelt med vei. Gesimshøyde er maks. 3 m. dersom garasjen ligger inntil nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. I sterkt skrånende terreng kan høyden på en begrenset strekning fravikes. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 5 m.

2.3. Rækkehus/ kjedet bebyggelse

- 2.3.1. Tomter kan bebygges enkeltvis med inntil 45 % av netto tomteareal.
- 2.3.2. Bolig kan settes 40 cm fra nordre nabogrense. Takutstikk kan være i nabogrense. Tilgang til- og plikt til vedlikehold av bygg i nabogrense skal tinglyses. Boligene skal ha individuelt preg.
- 2.3.3. Boligens gesimshøyde er maks. 4 m dersom boligen ligger inntil nabogrense. Høyden kan økes med 1 meter for hver meter boligen trekkes lenger vekk fra nabogrense. Maks. møne- og gesimshøyde er 8 m innenfor fastsatte høyder i planen.
- 2.3.4. Det skal avsettes areal til en garasje plass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Garasje kan oppføres med bebygd areal inntil 50 m². Garasje kan plasseres i strid med byggegrenser, men skal stå 5 meter fra vegkant når den er plassert vinkelrett på veg, og minst 2 meter fra vegkant når den er plassert parallelt med veg.
- 2.3.5. Maks. mønehøyde og gesimshøyde er 4 m.

2.4. Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

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



- 2.4.2. Det skal legges frem plan som viser tomtedeling/seksjonering og atkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal redegjøre for behov for skjerming av aktiviteter i felles friområder, småbarnslekeplasser og plass for nedgravd renovasjonsanlegg.
- 2.4.3. Maksimal mønehøyde er angitt på planen. Takvinkel kan være inntil 22°.
- 2.4.4. Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.
- 2.4.5. For ikke terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. boenhet være min. 25 m², hvorav 10 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet. For terrasserte blokker skal uteoppholdsareal pr. boenhet være min. 15 m², hvorav 20 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.
- 2.4.6. Minimum 50 % av boenhetene i det enkelte feltområdet skal ha universelt tilrettelagt atkomst mellom kjøreveg/ parkeringsplass og bolig.
- 2.4.7. Felt I og H kan ikke bygges ut før kvalifisert konsulent har utredet om fjell over tunnelen er egnet for tiltaket. Jernbaneverket skal varsles og godkjennes før anleggs-/sprengning foretas. Det skal være egen vakt under arbeidet.

2.5. Trafo/ tekniske anlegg

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

2.6. Anlegg for lek

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

2.7. Trafo/ tekniske anlegg

Renovasjonsløsning skal baseres på nedgravd anlegg.

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

3.1. Offentlige trafikkområder

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

3.2. Privat/ felles trafikkområder

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

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 3)

4.1. Friområder

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

4.2. Felles friområde ved klatrevegg i Svarhelleren

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

§ 5 – HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

5.1. Sikringssoner



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

§ 6 – REKKEFØLGEKRAV

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

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

6.2. Rekkefølgekrav som må oppfylles før delområder kan bebygges

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

6.3. Utbyggingsavtale

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



Hå kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1119 - Hå kommune	95	749	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	300985825	0	Ferdigattest	Bolig	117	83	0	117

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettningstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6489246.49 Øst: 313905.36 System: EPSG:25832 Nei		1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
IG-Igangsettningstillatelse	16.12.2021	20.12.2021
EB-Endre bygningsdata	21.04.2022	21.04.2022
FA-Ferdigattest	16.11.2022	18.11.2022

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	117	4	Kjøkken	2	2	Skoran 13	95	749	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	68	0	68

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	49	0	49

Referanse

J-Journalnummer: 211890

Nabolagsprofil

Skoran 13 - Nabolaget Sirevåg - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sirevåg stasjon Linje L5	7 min 0.5 km
Vassvikveien Linje 87	7 min 5.8 km
Stavanger Sola	56 min

Skoler

Ogna skule (1-10 kl.) 256 elever, 18 klasser	5 min 2.3 km
Dalane videregående skole 700 elever	23 min 20.2 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	27 min 28.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

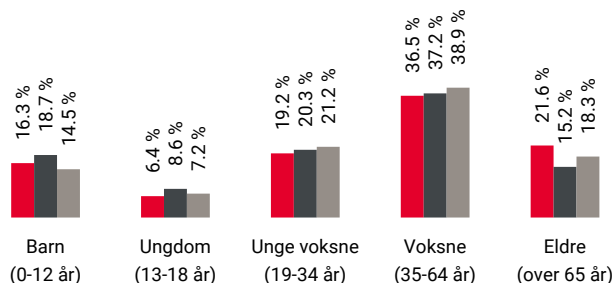
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Måken barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 6.6 km
Hellvik barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 8.6 km

Dagligvare

Joker Sirevåg Post i butikk, PostNord	9 min 0.6 km
Joker Ogna	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



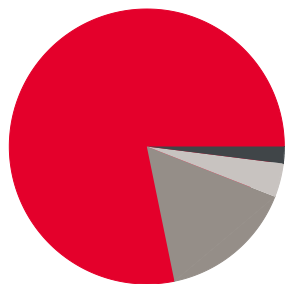
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

Skoran ballbinge Ballspill	0.1 km
Sirevåg fotballbane Fotball	13 min 0.9 km
Klubben Treningssenter	15 min
Varhaug Pulsen	20 min

Boligmasse

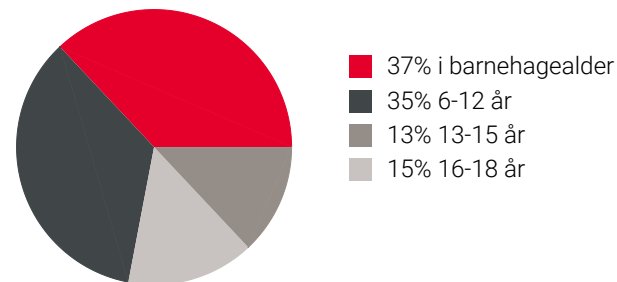


- 79% enebolig
- 2% rekkehus
- 16% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

Eger Stormarked	23 min
Vitusapotek Vigrestad	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

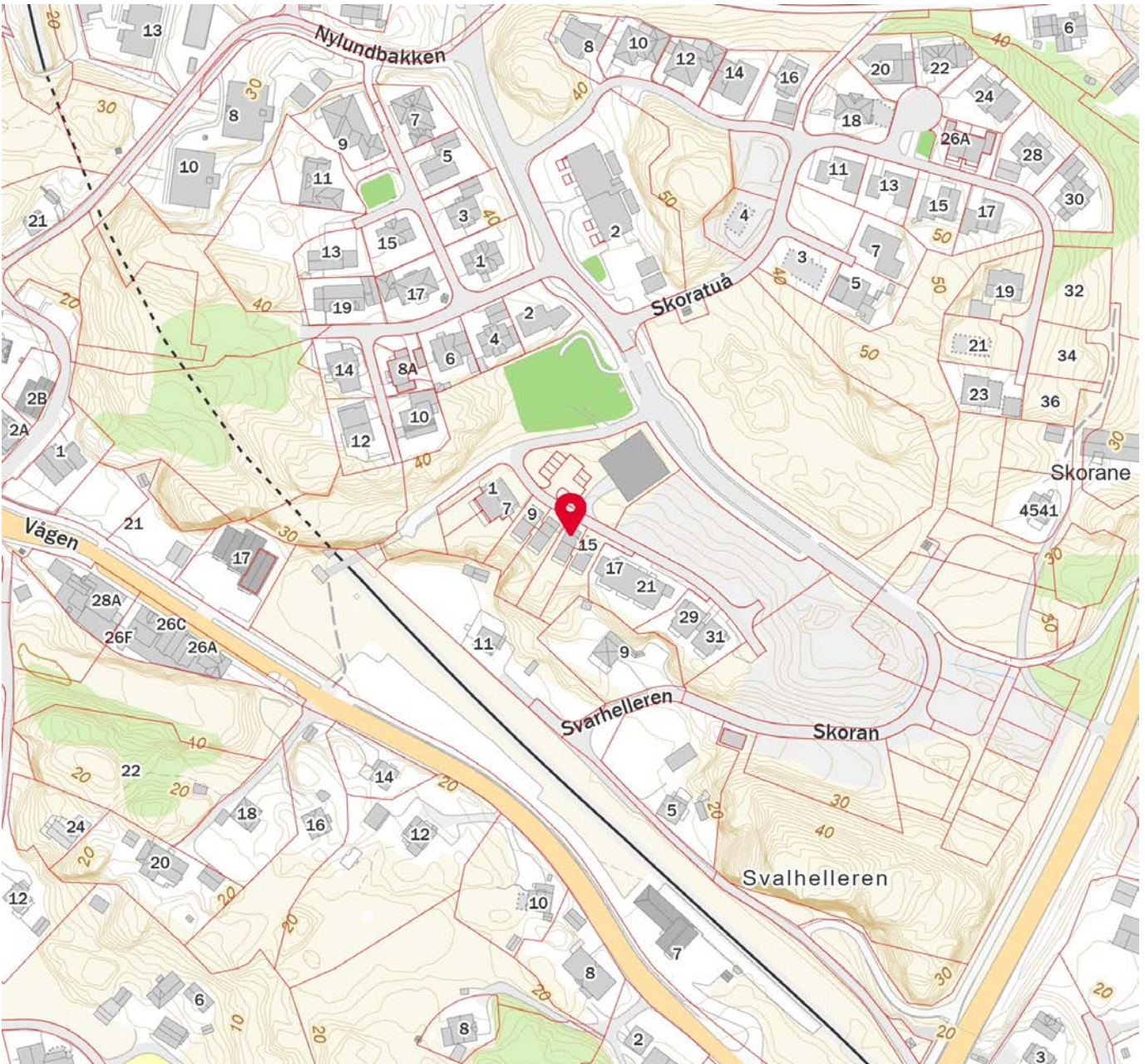
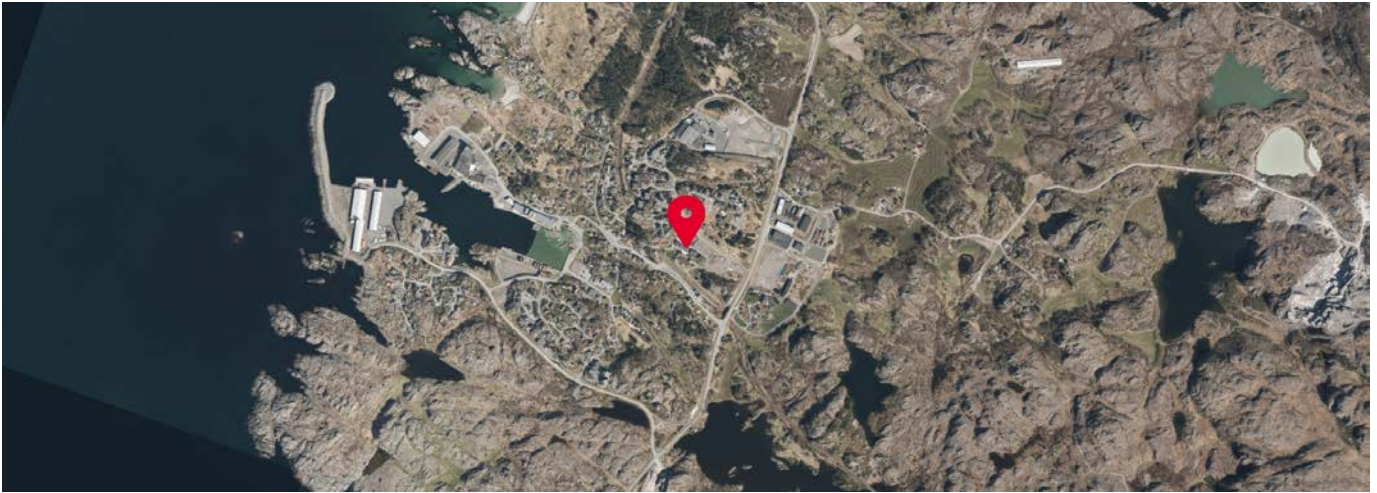


0% 43%

- Sirevåg
- Hå kommune
- Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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



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 salgsoppgaven. 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 boligselgerforsikringsselskap. 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.



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: Skorán 13
4364 SIREVÅGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten EnåsenTelefon: 928 17 085
E-post: morten.enasen@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