



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Stasjonsvegen 26 leil. 413, 4360 VARHAUG

**Lys og pen leilighet med
3 soverom beliggende midt i
Varhaug sentrum.**

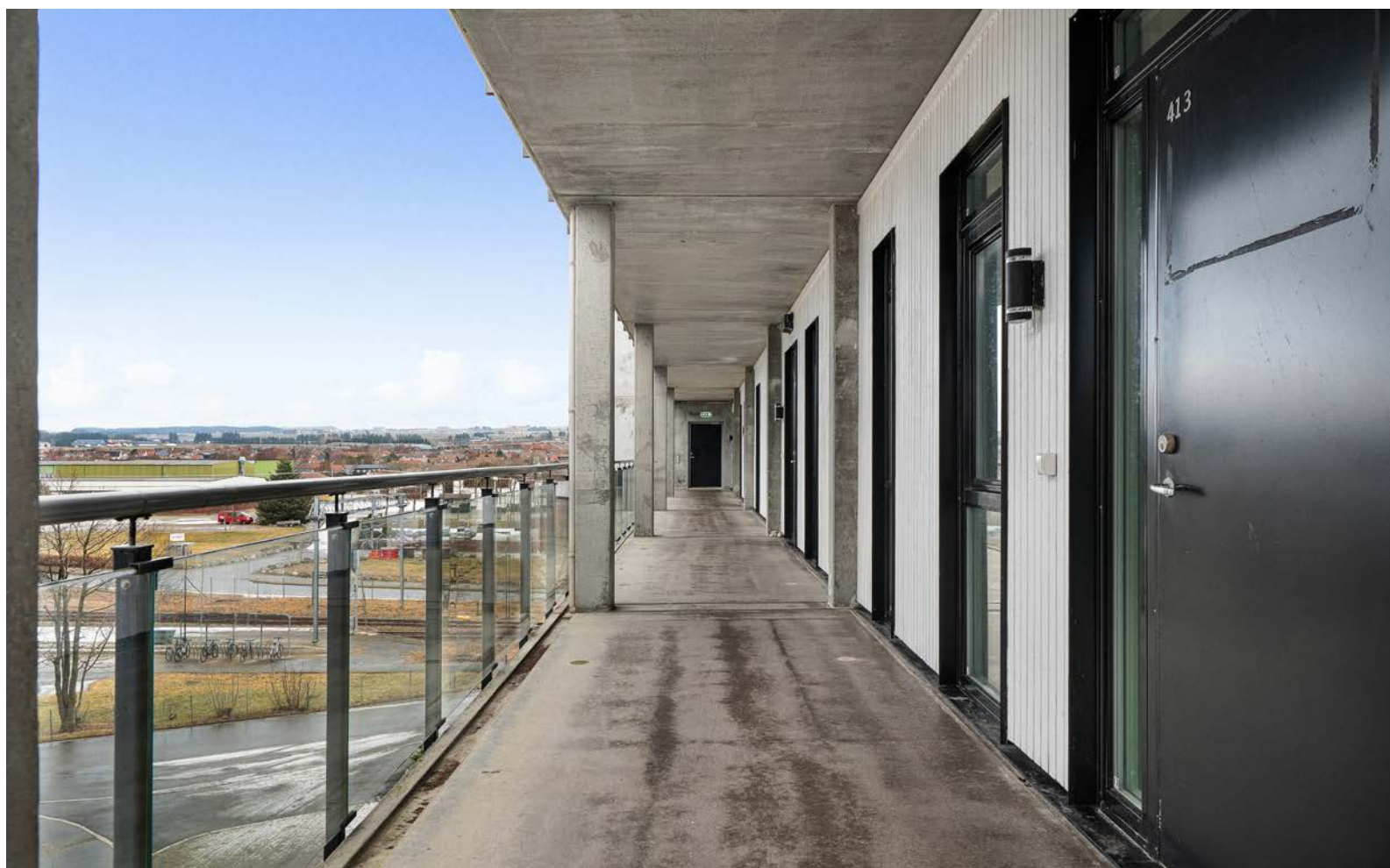
Stasjonsvegen 26



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



Plantegning



En alliansebank i eika.



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk
Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.



Vi støtter og sponser lokalmiljøet
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi deler overskudd med deg
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.

Telefon 915 03290 | jaerensparebank.no



Leiligheten ligger midt i Varhaug sentrum





Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 550 000,-
Omkostn.: Kr 103 190,-
Total ink omk.: Kr 3 653 190,-
Felleskostn.: Kr 3 724,-
Selger: Backe Rogaland AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
P-rom/BRA: 100/108 m²
Tomtstr.: 1248.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 40
Snr. 17

Oppdragsnr.: 1403230461

Her bor du høyt og fritt i 4. etasje

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å kunne presentere Stasjonsvegen 26 leilighet 413 på Varhaug for salg.

Velkommen til visning!

- Ekstra takhøyde
- 3 Soverom
- Balkong med utsikt
- Beliggende i sentrum
- Innflyttningsklar
- Parkering i lukket garasjeanlegg.
- Bod i parkeringskjeller + innvendig bod i leiligheten.
- Heis

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.

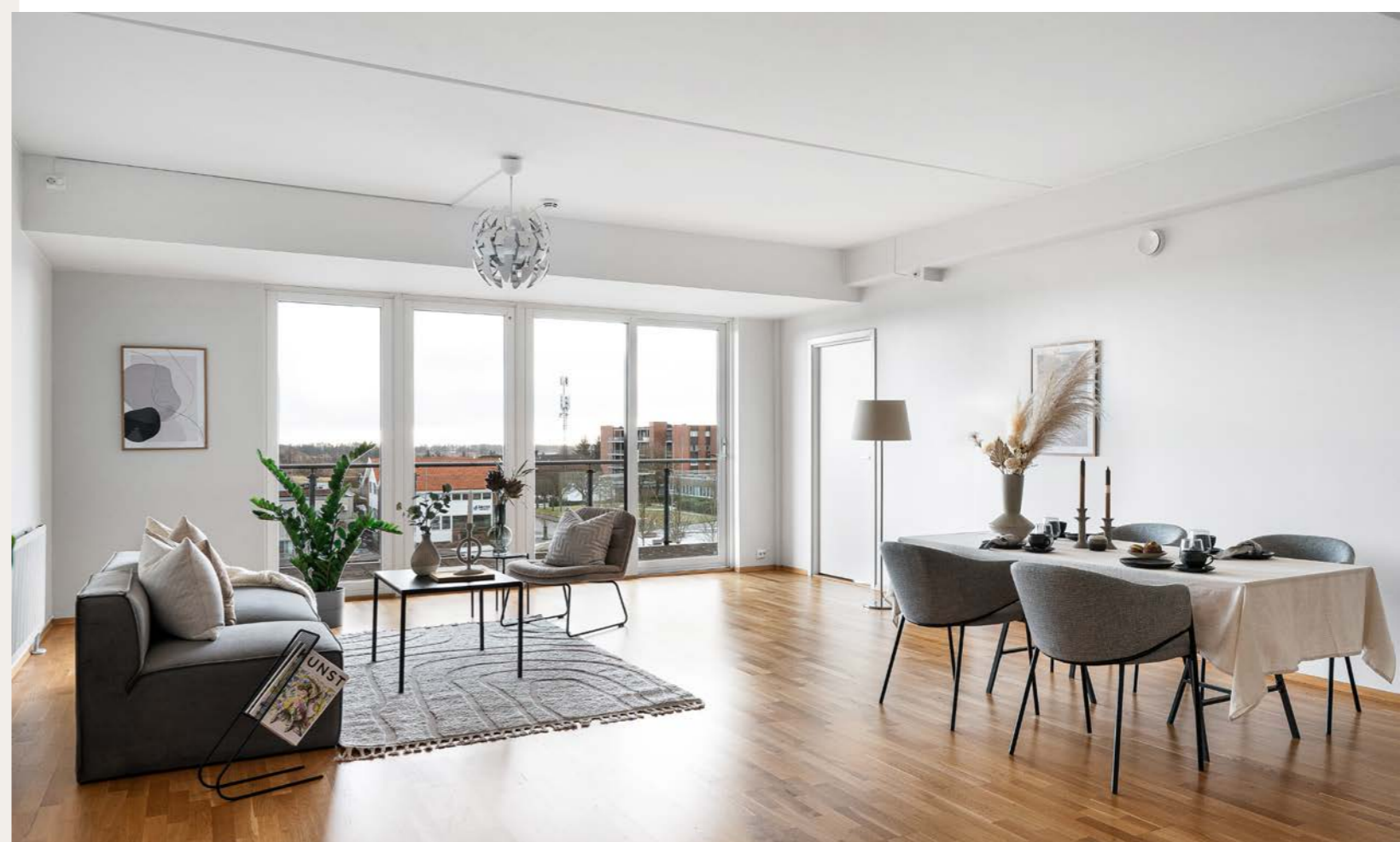


Leiligheten ligger midt i Varhaug sentrum.

Lyst, luftig og romslig

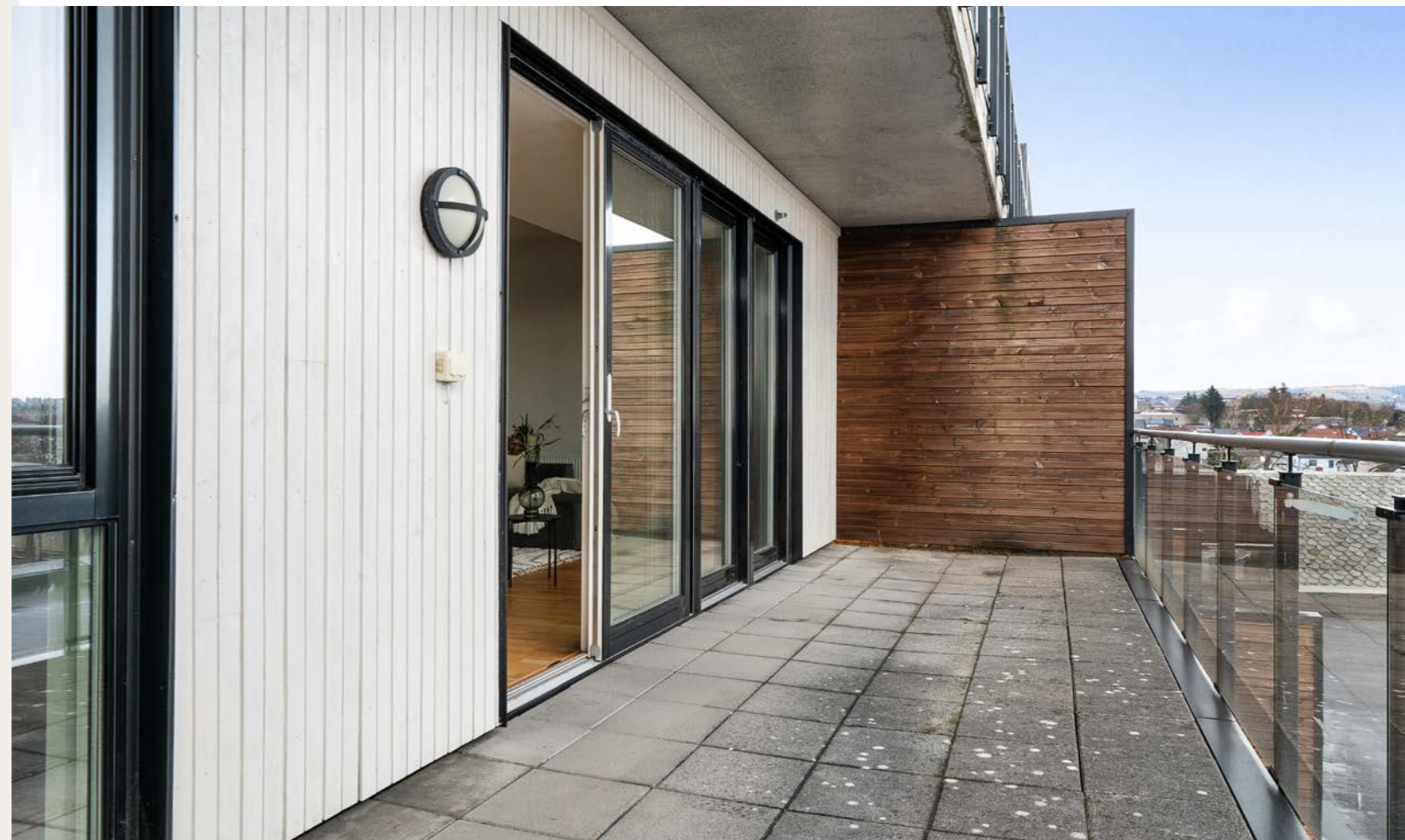
Det er åpen løsning med stue og kjøkken.

Det er betongskille mellom etasjene.





Utgang til egen balkong fra stuen





Klassisk og tidløst

Integrert platetopp og komfyr, ellers klargjort for frittstående hvitevarer.

Platetopp og komfyr medfølger i handelen av hvitevarer.
(Kjøkkenviften blir byttet innen overtakelse)



Tre soverom

Alle med god plass til stor seng og garderoberskap.
Hovedsoverommet/Soverom nr.1 - Her har du tilgang direkte fra entré/gang.

Soverom nr. 2(Møblert bilde) - Tilgang fra stuen.

Soverom nr.3 - ligger med tilgang via "mellomgang" like ved badet



Badet

Badet er flislagt på gulv og i dusjsonen, ellers malte overflater på vegg.
Varme i gulv, opplegg for vaskemaskin, dusj og vegghengt toalett.
Speilskap m/lys over servant.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 108kvm

P-rom 100kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

2. etasje: 108 kvm

Primærrom

2. etasje: 100 kvm Entre/gang, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom.

Sekundærrom

2. etasje: 3 kvm Bod

Tomtetype

Felles

Tomtestørrelse

1248.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Beliggende i Varhaug sentrum.

Med gåavstand til det meste Varhaug har å by på.

Kun 1-2 minutter å gå til togstasjon og butikk.

Adkomst

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

Ring på ringeklokken nr. 413 under avtalt visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger midt i Varhaug sentrum, der bygningene rundt for det meste er leiligheter, forretning/næring, småhus og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Du har godt utvalg av barnehager på Varhaug, med opptil flere å velge mellom.

Skolekrets

På Varhaug er det en barneskole og en ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Varhaug togstasjon - Med kort gåavstand fra leiligheten.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland v/Duo Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Betongdekke/hulldekke mellom etasjer

Antatt flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd leiligheten selv. Leiligheten har kun vært utleid.

Innhold

3.Etasje: Entre/gang, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken, bod og bad/vaskerom.

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg m/egen bod.

Standard

Leiligheten ligger i byggets fjerde etasje med egen balkong. Balkongen er vendt mot sør, og det samme er de store vindusflatene fra stuen - Dette gir stuen og kjøkkenet et lyst og luftig preg.

Det er gjennomgående parkett på gulv og malte overflater på vegg. Det som er en bra kvalitet er at det er betong mellom etasjene og mellom leilighetene.

Det er åpen løsning med stue og kjøkken, og rommet fremstår som lyst, luftig og romslig. Du har tilgang til egen balkong fra stuen.

Til oppvarming er det fjernvarme montert på vegg.

Kjøkkeninnredningen har en klassisk og tidløs utseende. Frontene er av type hvit høyglans, med mørk laminat benkeplate. Det er integrert platetopp og komfyr, ellers klargjort for frittstående hvitevarer. Det er platetopp og komfyr som medfølger i handelen av hvitevarer.

Kjøkkenviften var defekt og er for øyeblikket fjernet. Det vil under salgsprosessen bli erstatet av en ny vifte ferdig montert til overtakelse.

Badet er flislagt på gulv og i dusjsonen, ellers malte overflater på vegg. En ting som kan bemerkes er at det er dobbel servant, noe som er veldig praktisk! Ellers er badet utstyrt med varme i gulv, opplegg for vaskemaskin, dusj og vegghengt toalett. Speilskap m/lys over servant.

Det er totalt tre soverom i leiligheten - Alle med god plass til stor seng og garderobeskap. Hovedsoverommet/Soverom nr.1 - Her har du tilgang direkte fra entré/gang. Soverom nr. 2(Møblert bilde i annonse) - Tilgang fra

stuen.

Soverom nr.3 - ligger med tilgang via "mellomgang" like ved badet.

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: 3 stk.

Kjøkken: Epoc

Oppsummering av overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og grå laminert benkeplate.

Overflater generelt i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Løs festet blandebatteri, svelling i omliggende benkeplate.

Ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

- Misfarging i benkeplate omliggende oppvaskkum.

- Det er ikke montert waterguard under vask på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte benkeplate.

Montere waterguard.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater antatt fra byggeåret.

Merknader:

- Registrert "bom", manglende dekning av fliselim bak sokkel flis ved toalett, samt under enkelte fliser på gulv, hovedsakelig omliggende dusjsone/dør.

Kan utbedres med bi-imp eller lignende, men ingen umiddelbar behov.

- Registrert sprekk i en flis ved dør til gang. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5 000,-

- Enkelte småsår i flislagt gulv.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av sanitærutstyr
"Renning" i sisternen.
Skjevt justerte fronter på innredning.
(Synlig spalte under vegg hengt toalett, antatt dreasløp)
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Kontroll/utbedring av flottør/pakning i sisternen.
Juster fronter innredning.

Forhold som har fått TG3: Ingen bemerket i tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Det vil bli montert ny kjøkkenvifte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.
Det er Elbil-lader.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisenummer

87305500

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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.

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.
- Konvektor på vegg i stue.
- Gulvvarme på bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk betales av eier, og betales etter forbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 683

Kommunale avgifter år

2023

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 2023 utgjorde de kommunale avgiftene:
Termin 1 kr 7 910,36
Termin 2 kr 6 773,22

Formuesverdi primær

Kr 1 030 757

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 916 875

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skattetaten.no

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
107/2819

Felleskostnader inkluderer
Forfallsdato: 20. hver mnd.

Følgende er inkludert i felleskostnadene:
A-konto strøm, avsetning varmepumpe,
fellesutgifter til forsikring utvendig bygg, renhold
fellesareal, vedlikehold heis og fellesområder,
TV-pakke, vedlikeholdsfond, regnskap og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3724

Andel fellesformue
Kr 350 935

Andel fellesformue dato
26.01.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Stasjonsvegen 26

Organisasjonsnummer
912 517 195

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap,
budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være
tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres
oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader
kan variere over tid som følge av beslutninger
foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved
overtakelse.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Men
dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre
beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnadsplikt i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører
Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 42, bruksnummer 40,
seksjonsnummer 17 i Hå kommune.

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

1119/42/40/17:
17.12.1892 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1913 - Dokumentnr: 900472 - Utskifting
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1948 - Dokumentnr: 535 - Bestemmelse om
vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1948 - Dokumentnr: 4526 - Bestemmelse om
vannledn.
NSB`S BETINGELSER VEDTAS
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1952 - Dokumentnr: 3157 - Bestemmelse om
vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1953 - Dokumentnr: 2421 - Bestemmelse om
vannledn.
NSB`S BETINGELSER VEDTAS
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2009 - Dokumentnr: 587178 - Bestemmelse
om parkering
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Hå Kommune
Org.nr: 964 969 590
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
01.06.2023 Arkivref: 17/07077-10
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2009 - Dokumentnr: 587178 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:28

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

17.03.2011 - Dokumentnr: 215005 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Coop Varhaug Sa
Org.nr: 946 836 435
Rettighetshaver: Csv Eiendom Varhaug AS
Org.nr: 993 412 910
Begrensning i bruk av eiendommen. Forbud mot dagligvarevirksomhet m.m
Kan slettes uten samtykke fra rettighetshaver etter

1. mars 2021
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

23.09.2013 - Dokumentnr: 804510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/6353

22.11.2022 - Dokumentnr: 1326826 - Reseksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/2819
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Fjerning av seksjon

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Rett til bruk av uteoppholdsareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.12.2014.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Gjeldende reguleringsplan og bestemmelser:
Plan: 1119 1013-2 Varhaug sentrum nord, Felt F
Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse,
parkeringshus/-anlegg og renovasjonsanlegg.
Vedtatt: 16.02.2012

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Eiendommen følger kommuneplan &
kommunedelplan med formål avsatt til
sentrumsformål - Nåværende.
Gjeldende plan: Kommuneplan
Vedtatt: 10.12.2014
Formål: Sentrumsformål - Nåværende

Gjeldende plan: Kommunedelplan for Varhaug
sentrum
Vedtatt: 7.10.2021

Formål: ukjent

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Seksjonseier plikter å informere leietaker om vedtekter og husordensregler, særlig vedrørende parkering og avfallssortering.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Salg av bruktbolig: 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Klar for innflytting.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 550 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
88 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 550 000,00))

103 190,- (Omkostninger totalt)

3 653 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 190

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle

beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

02.02.2024 revidert 11.04.2024

Notater

Stasjonsvegen 26

Nabolaget Varhaug vest/Brattlandsmarka - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚆 Varhaug stasjon Linje L5	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Nesheim Linje 57	8 min 🚶 8.3 km
✈ Stavanger Sola	41 min 🚶

Skoler

Varhaug skule (1-7 kl.) 493 elever, 28 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 179 elever, 10 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	13 min 🚶 9.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	18 min 🚶 16.6 km

Ladepunkt for el-bil

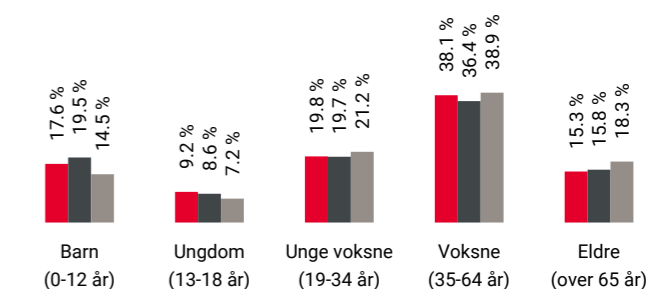
🚗 Hå Kommune Ånestadvegen 17	5 min 🚶
🚗 Hå Kommune Klokkartunet 29	17 min 🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

📚 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Trekløveren barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 🚶 0.4 km
Lensmannsgarden barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 🚶 0.6 km
Gråtassen barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 🚶 0.7 km

Dagligvare


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


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler







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

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

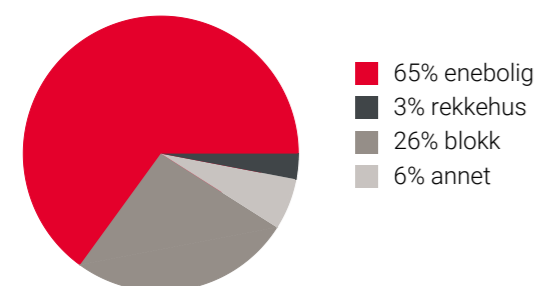
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100





Sport

-  Internatet Varhaug sandvolleyballbane 7 min 
Sandvolleyball 0.5 km
-  Svanevegen nærmiljøanlegg balløkke 10 min 
Ballspill 0.7 km
-  Varhaug Pulsen 4 min 

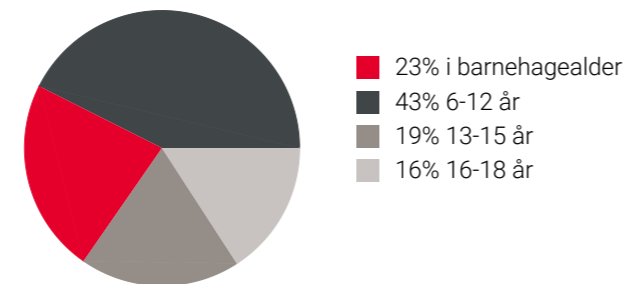
Boligmasse



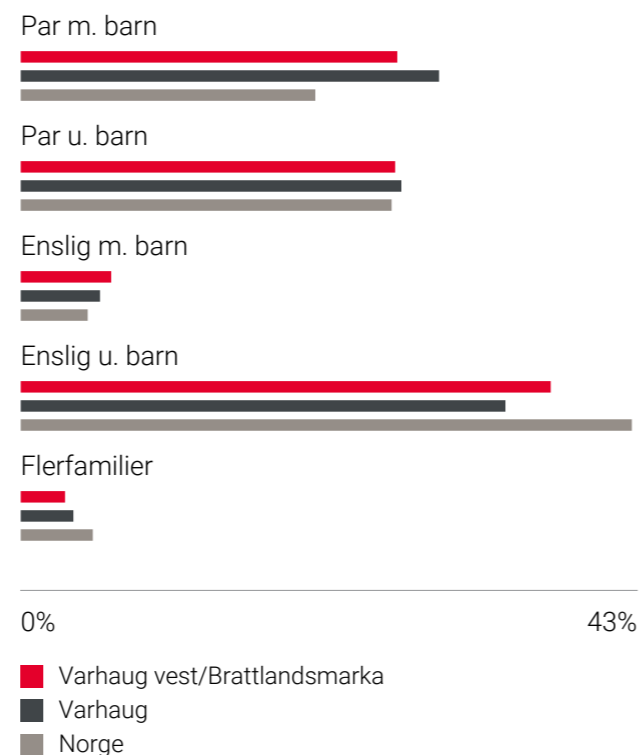
Varer/Tjenester

-  AMFI Nærbø 11 min 
-  Vitusapotek Jæren 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

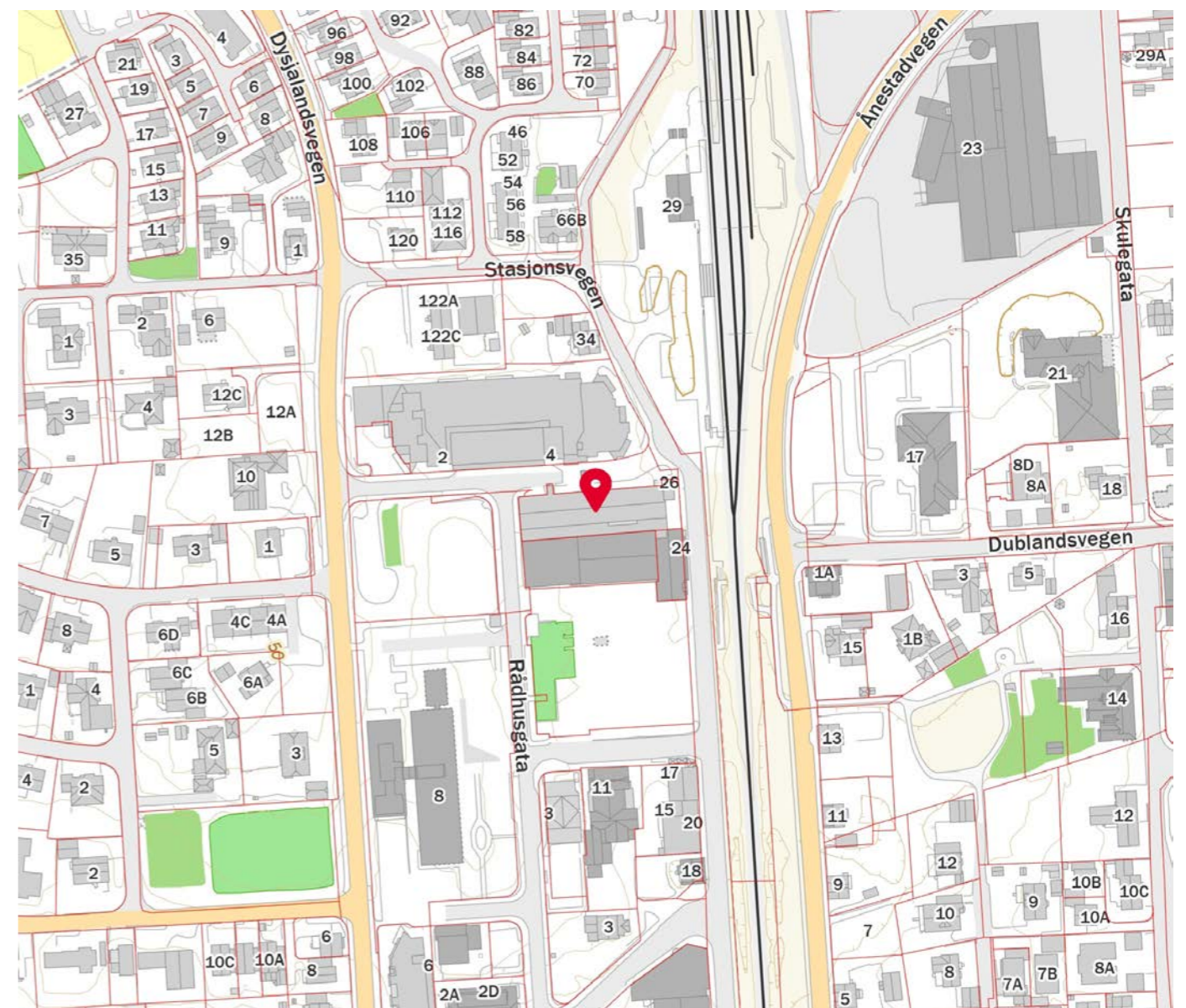
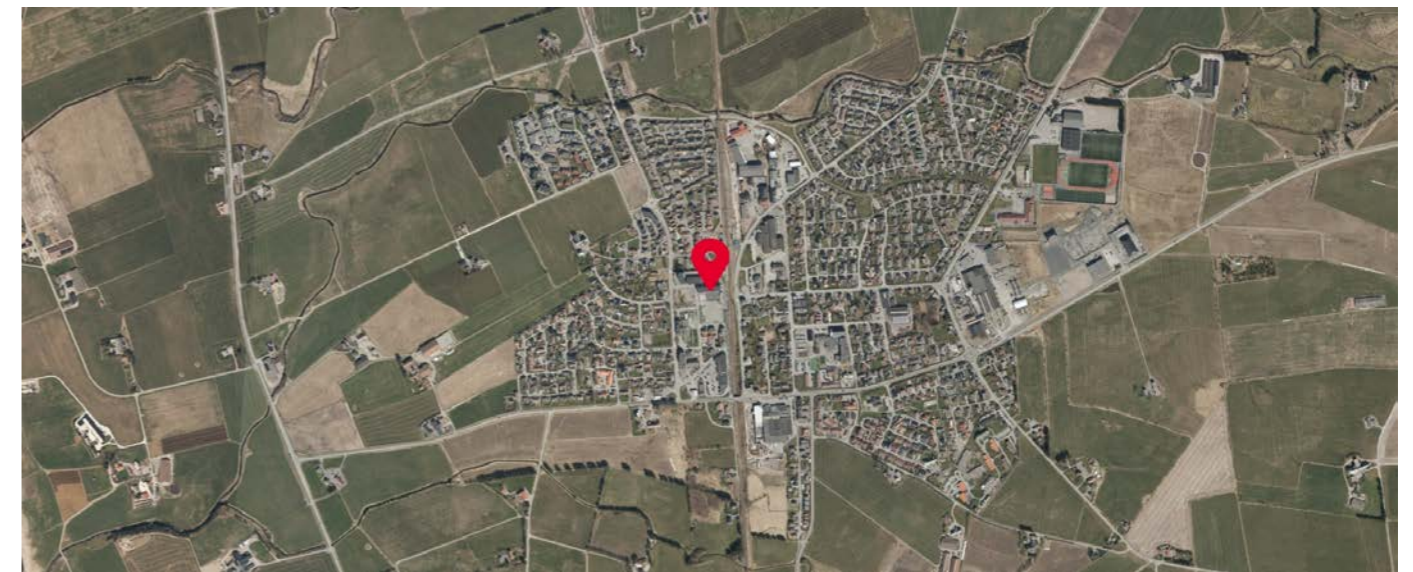


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS	Oppdragsnr.	1403230461
Adresse	Stasjonsvegen 26		
Postnr.	4360	Sted	Varhaug
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig	Birte Helgø		
Når kjøpte du boligen?	oktober 2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Backe Rogaland AS	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggekke i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
 Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19.01.2024

Sted Stavanger

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Stasjonsvegen 26 4360 Varhaug

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

BRA: 108 m²

BRA-i: 103 m²



Samlet vurdering



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/12808>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Kjøkken: Epos

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og grå laminert benkeplate. Overflater generelt i normal stand iht. alder.
Merknader:
- Løs festet blandebatteri, svelling i omliggende benkeplate.
Ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringdagen.
- Misfarging i benkeplate omliggende oppvaskkum.
- Det er ikke montert waterguard under vask på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte benkeplate.
Montere waterguard.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater antatt fra byggeåret.
Merknader:
- Registrert "bom", manglende dekning av fliselim bak sokkel flis ved toalett, samt under enkelte fliser på gulv, hovedsakelig omliggende dusjone/dør.
Kan utbedres med bi-imp eller lignende, men ingen umiddelbar behov.
- Registrert sprekke i en flis ved dør til gang. Tg:3.
Estimert reparasjonskostnad: 5000,-
- Enkelte småsår i flislagt gulv.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av sanitærutstyr

"Renning" i sisternen.
Skjevt justerte fronter på innredning.
(Synlig spalte under vegg hengt toalett, antatt dreinsløp)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av flottør/pakning i sisternen.
Juster fronter innredning.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken: Epos

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifter montert etter befaring, jan 2024.

4. Informasjon om oppdraget



Befaringsdato 12.1.2024	Rapportdato 30.1.2024
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: **Backe Rogaland As** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland	Telefon: 902 97 450		
Firma: Duo Takst AS	Epost: KV@DUOTAKST.NO		
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne			

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

Informasjon om boligen

Adresse: Stasjonsvegen 26, 4360 Varhaug					
Kommunenr: 1119	Gårdsnr: 42	Bruksnr: 40	Festenr:		
Seksjonsnr: 17	Andelsnr:	Leilighetsnr: H0413			
Byggeår: 2014 - lht. eiendomsverdi					
Boligtype: Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Betongdekke/hulldekke mellom etasjer. Antatt flatt tak tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal bruks slitasje.

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 byggtknisk 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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	108	103	5	0	21
Totalt m²	108	103	5	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	103	100	3	Entre/gang, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken og bad/vaskerom - BRA-i (internt bruksareal)	Bod - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	103	100	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Bod på ca 5 m² BRA-e (eksternt bruksareal), og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten. Takhøyde i leilighet er på 2,80 m.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattig

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	TG-1
Balkong er antatt teknet med papp fra byggeåret. Papp er ømtålig med tanke på bevegelser i konstruksjonene og tørker ut over tid. Tekking ikke besiktet grunnet overliggende betongheller, tilstand satt iht. alder.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fukt-skader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ 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.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Toppdekker og overflater i leilighet med normal brukslitasje iht. alder. - Stedvis enkelte småhakk og vannmerker i parkett. Tg:2. - Stedvis riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.	
Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre. Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.	

6.4 Kjøkken: Epos

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvit slett fronter og grå laminert benkeplate. Overflater generelt i normal stand iht. alder. Merknader: - Løs festet blandebatteri, svelling i omliggende benkeplate. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. - Misfarging i benkeplate omliggende oppvaskkum. - Det er ikke montert waterguard under vask på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Skifte benkeplate. Montere waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Avtrekksvifter montert etter befaring, jan 2024.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det er montert røykvarsler og sprinkleranlegg i leilighet.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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
Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret. Ingen avvik registrert på synlig opplegg.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
Vannrør antatt fra byggeår, ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Tg:12.	
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.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Elektriske anlegget antatt fra byggeåret.	
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) § 2-13 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Varme konvektor i stue, og vannbåren varme i gulv på bad/vaskerom. Ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system. Tilstand satt iht. alder.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar. Tilstand satt iht. alder.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Filter siftet jan. 2024.
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
Balansert ventilasjon fra byggeåret, ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert. Filter skiftet jan. 2024. Noe iring i skap.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt strie på vegg, med flis flis på vegg i dusjsonen. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, vannmåler, og stoppekran. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 17 mm sillikonert terskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater antatt fra byggeåret. Merknader: - Registrert "bom", manglende dekning av fliselim bak sokkel flis ved toalett, samt under enkelte fliser på gulv, hovedsakelig omliggende dusjsone/dør. Kan utbedres med bi-imp eller lignende, men ingen umiddelbar behov. - Registrert sprekk i en flis ved dør til gang. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: 5000,- - Enkelte småsår i flislagt gulv. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 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, tilstand satt iht. alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, vannmåler, og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
"Renning" i sisternen. Skjevt justerte fronter på innredning. (Synlig spalte under vegg hengt toalett, antatt drensløp)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Kontroll/utbedring av flottør/pakning i sisternen. Juster fronter innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres tilstrekkelig sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsone. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i hvor slett utførelse.
Overflater og låskasser er generelt i normalt stand.
Merknad:
- Slitt låskasser til ba/vaskerom.
- Dørblad til soverom ved balkong tilslutter karm skjevt.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Toalettrom

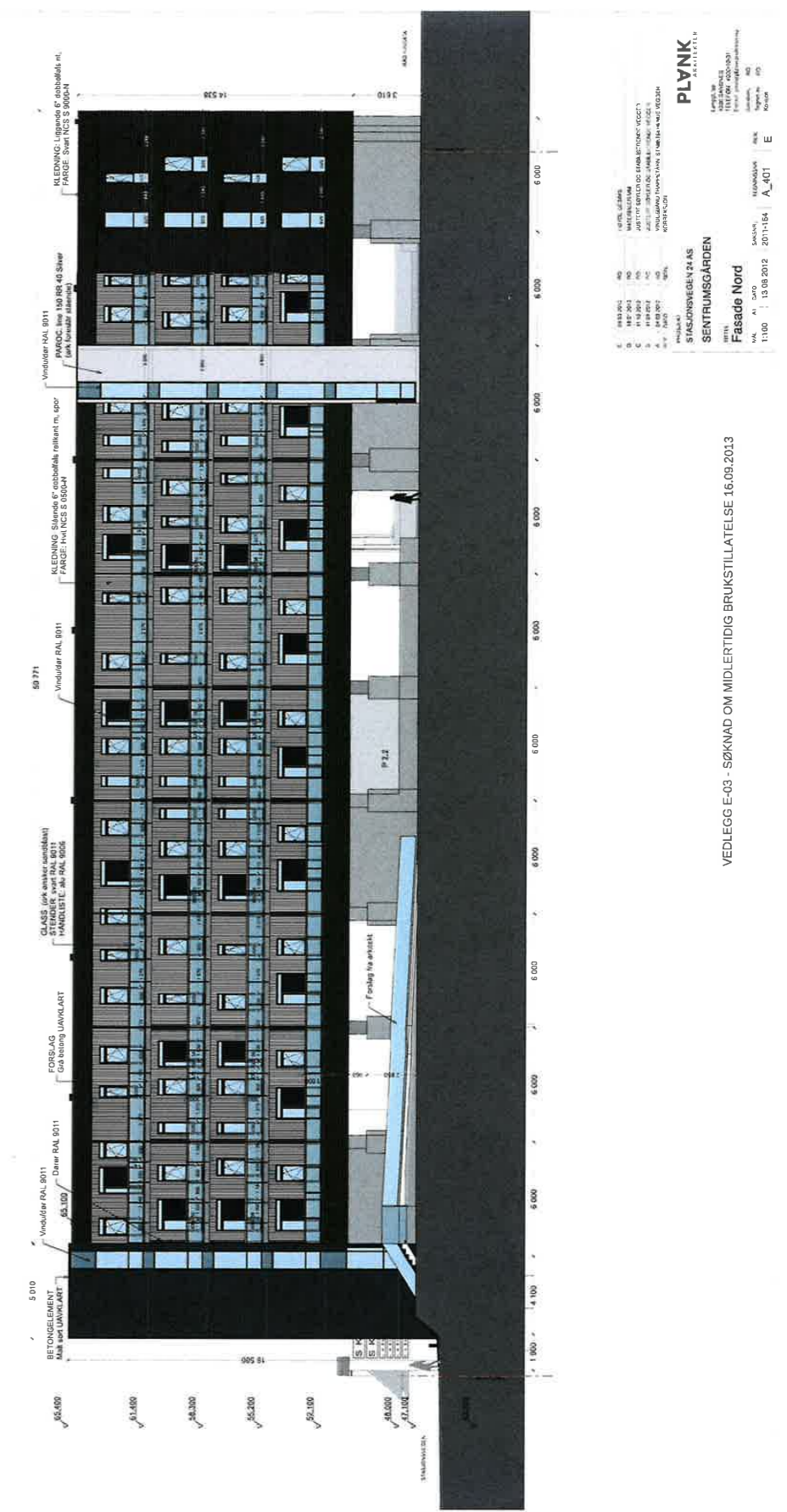
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Varmtvannsbereder

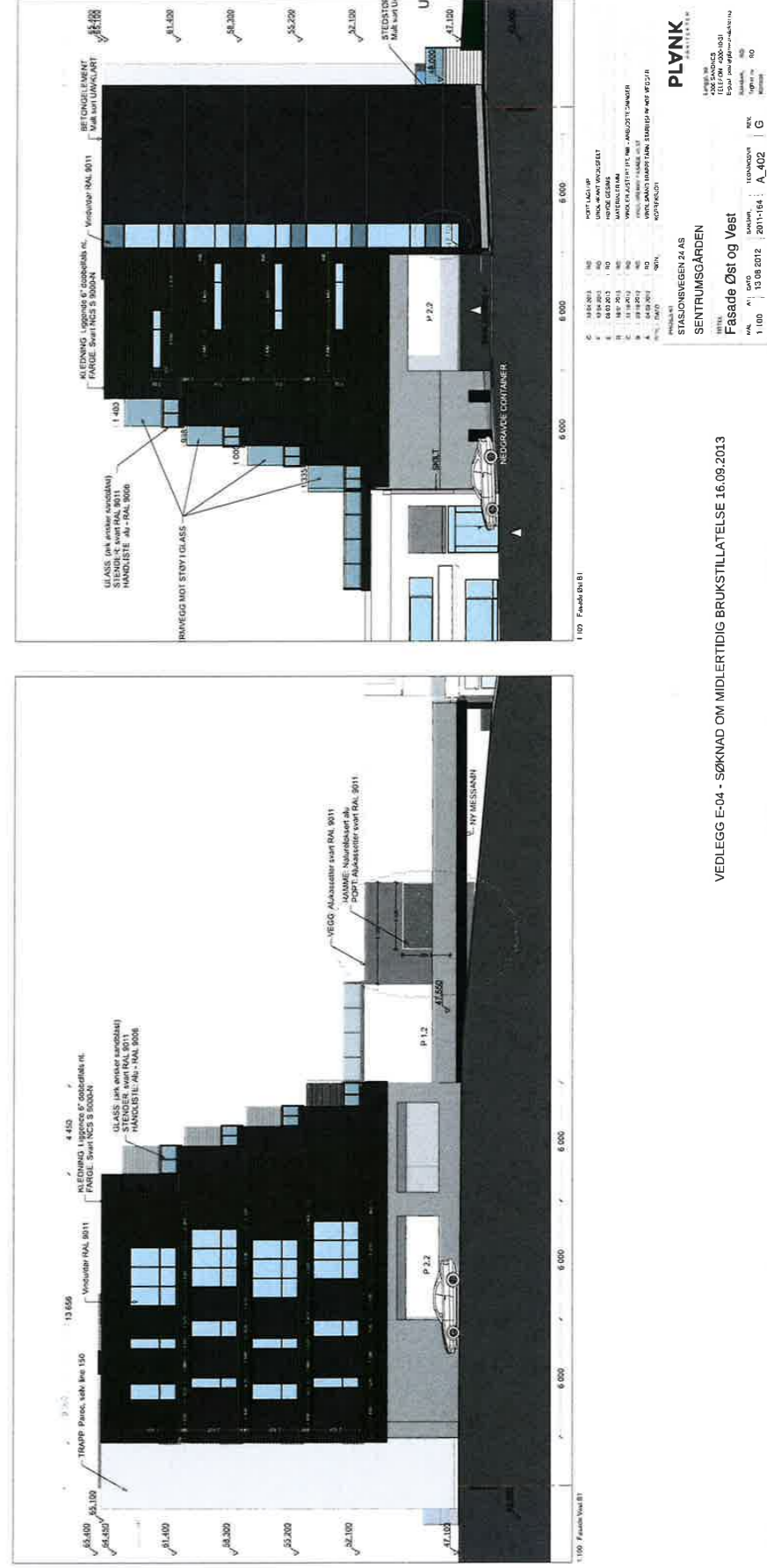
Tilgjengelighet Ikke relevant



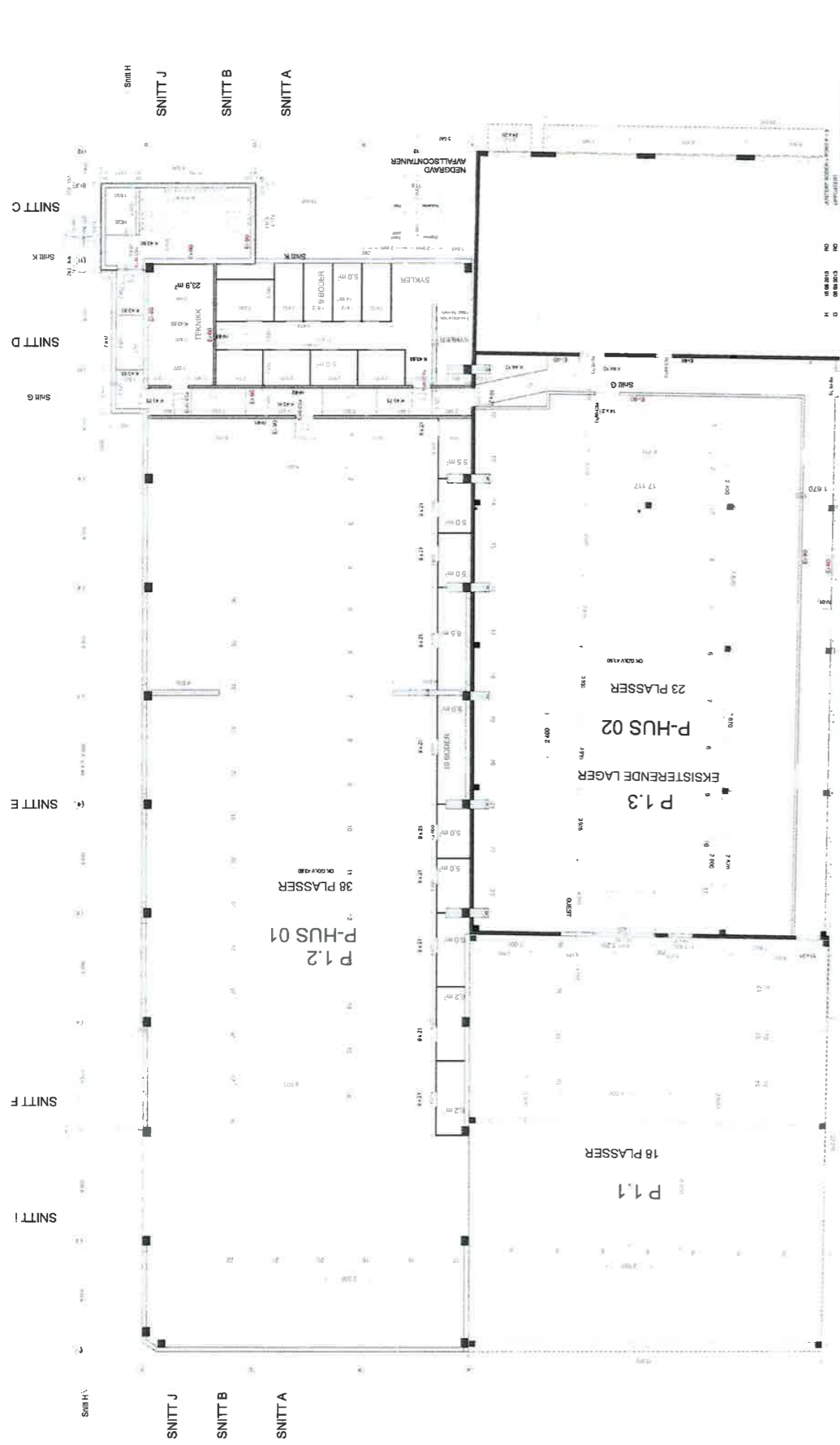
VEDLEGG E-03 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013



VEDLEGG E-05 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013



VEDLEGG E-04 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013



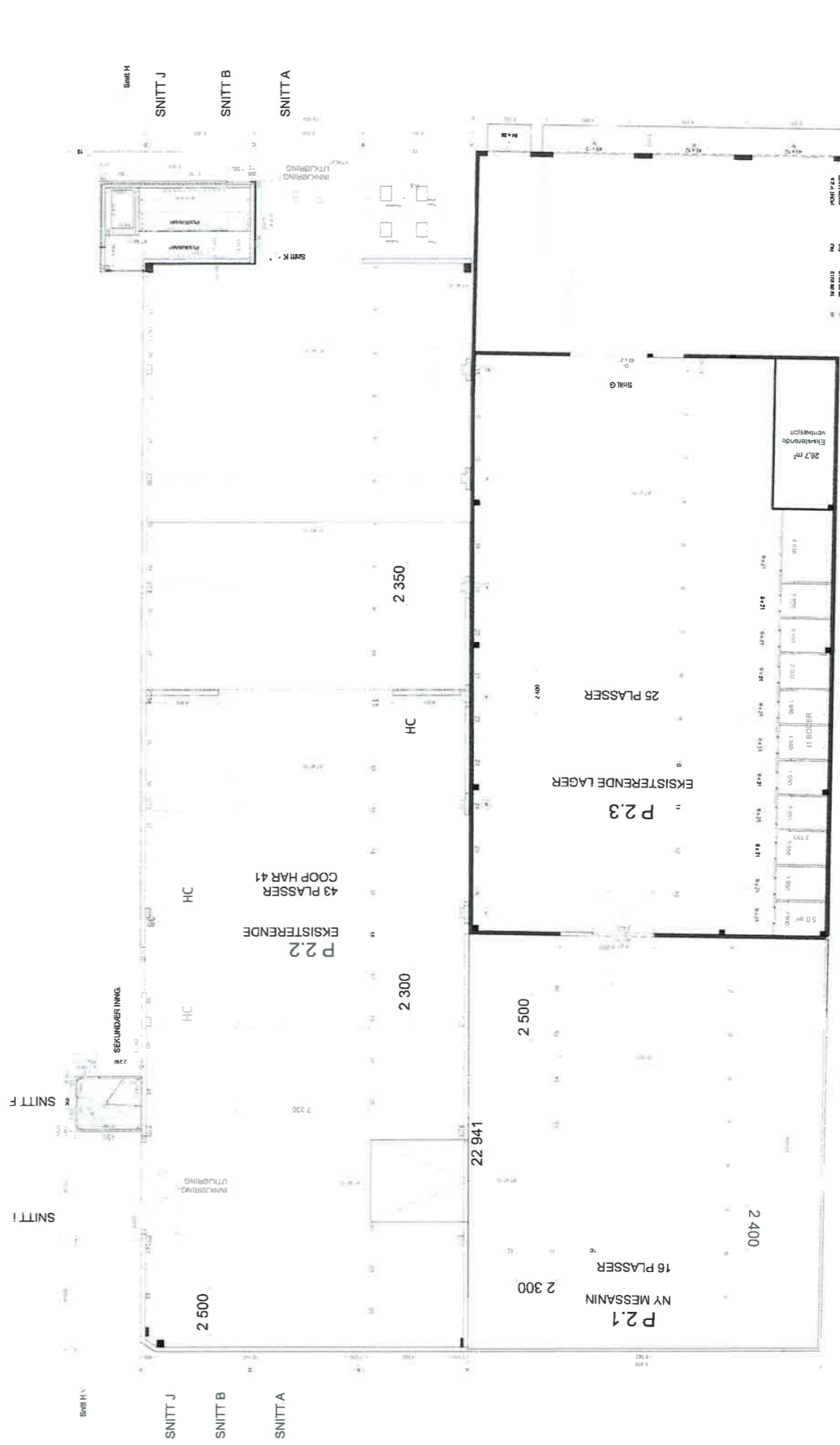
AVTYPET SØKNADSPROSJ. I
 1. 100 2011-104
 2. 100 2011-104
 3. 100 2011-104
 4. 100 2011-104
 5. 100 2011-104
 6. 100 2011-104
 7. 100 2011-104
 8. 100 2011-104
 9. 100 2011-104
 10. 100 2011-104
 11. 100 2011-104
 12. 100 2011-104

PROJEKT: STASJONVEGEN 2/AS
 SENTRUMSGÅRDEN
 Plan 1, Etasje B1
 DATO: 16.09.2013
 TEGNER: H

PLYNK
 AS
 PLYNKBROS
 PLYNKBROS
 PLYNKBROS

VEDLEGG E-01 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013

HTL HTL



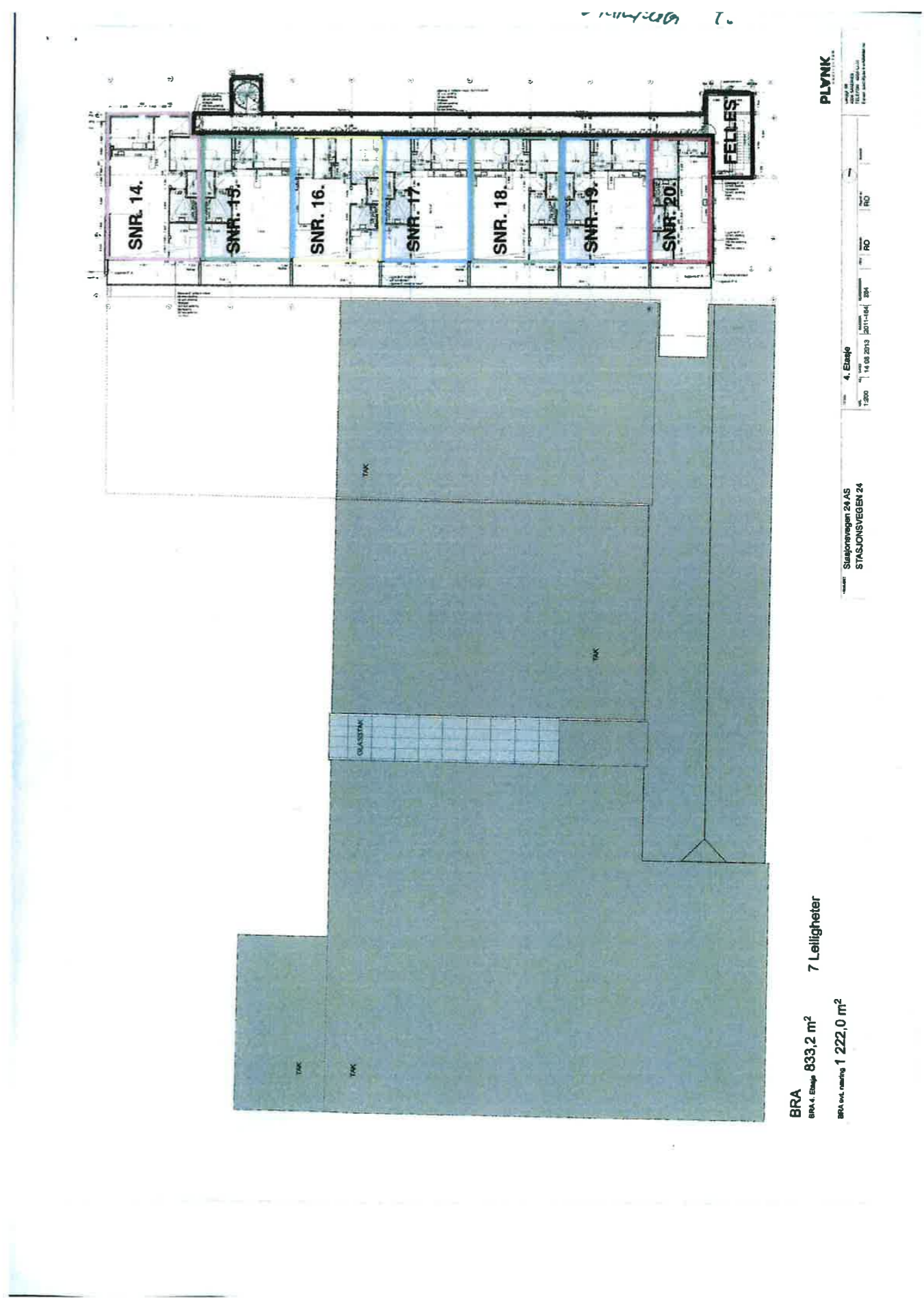
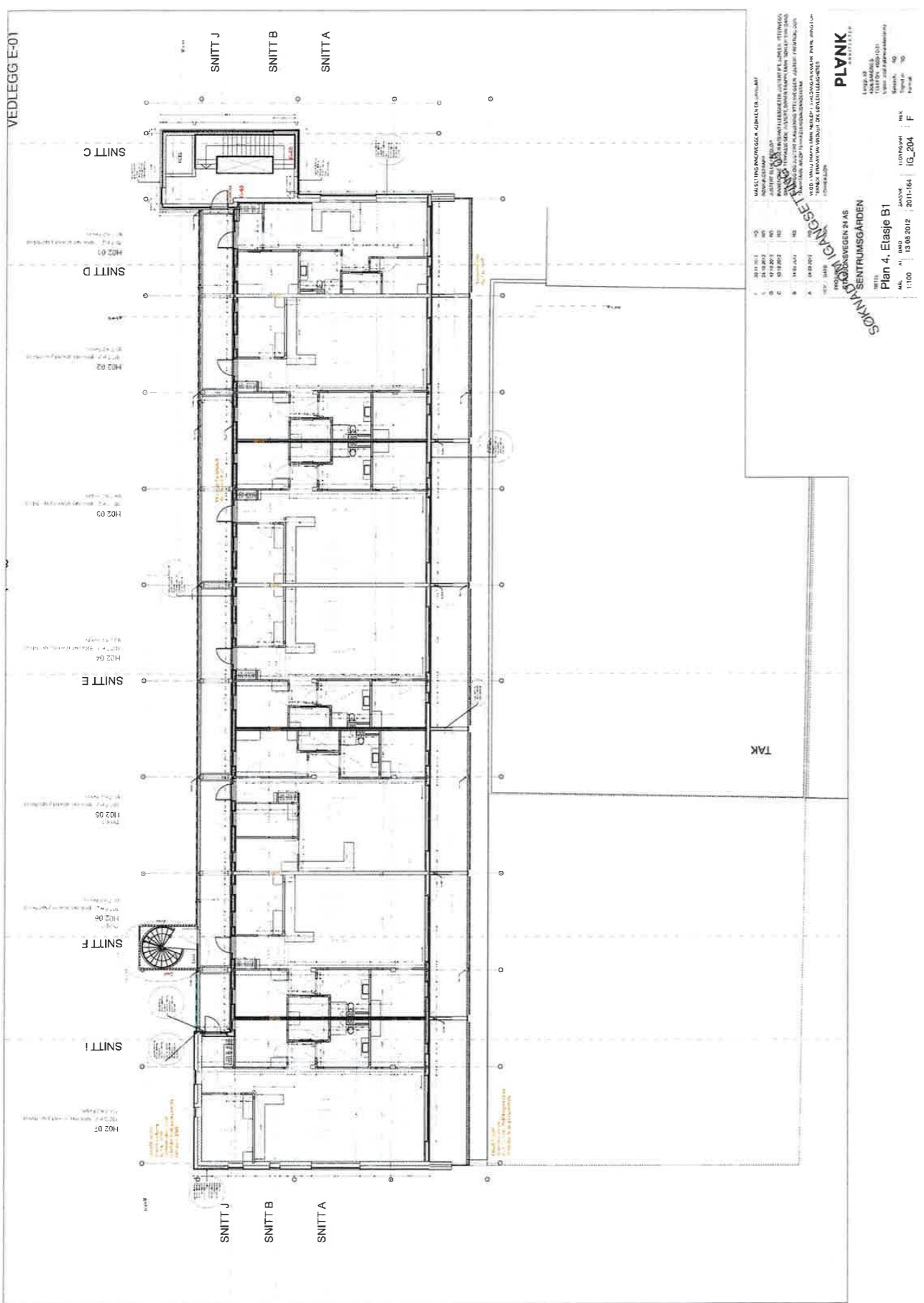
AVTYPET SØKNADSPROSJ. I
 1. 100 2011-104
 2. 100 2011-104
 3. 100 2011-104
 4. 100 2011-104
 5. 100 2011-104
 6. 100 2011-104
 7. 100 2011-104
 8. 100 2011-104
 9. 100 2011-104
 10. 100 2011-104
 11. 100 2011-104
 12. 100 2011-104

PROJEKT: STASJONVEGEN 2/AS
 SENTRUMSGÅRDEN
 Plan 2, Etasje B1
 DATO: 16.09.2013
 TEGNER: H

PLYNK
 AS
 PLYNKBROS
 PLYNKBROS
 PLYNKBROS

VEDLEGG E-02 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013

HTL HTL





Plank Arkitekter AS
Langgata 59

4306 SANDNES

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode	Dato
	14/33416 OIOB	L40	09.12.2014

42/40 - Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Gnr./bnr./snr.:	42/40/1-30
Byggestedsadresse:	Stasjonsvegen 26
Ansvarlig søker:	Plank Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Stasjonsvegen 24 AS
Tiltakets art:	Boligblokk

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak UTN 19/12, datert 16.02.2012 samt vedtak i sak DTN 411/13, datert 25.09.2013 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

Med hilsen
Hå kommune

Odd Inge Obrestad
byggesaksbehandler

Kopi til:
Stasjonsvegen 24 AS Røsslyngvegen 25 4340 BRYNE

Vedlegg:
D-01 Situasjonsplan.PDF
E-03 Fasade Nord.PDF

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.
Postboks 24 4368 Varhaug	Rådhusgt. 8 4360 Varhaug	www.ha.no teknisk@ha.kommune.no	51 79 31 03		964969590

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

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

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Universell utforming

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

Hovedatkomster/gangarealer

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

Uteoppholdsarealer og lekeplasser

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

Parkeringsplasser for bevegelsehemmede

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

Miljøstasjoner

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

1.2 Kulturminner

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

1.3 Støy

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

1.4 Rystelser, strukturlyd og elektrotekniske forstyrrelser fra jernbanen

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

1.5 Tiltak nære jernbanesporet

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

1.6 Byggetillatelse

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

1.7 Rekkefølgebestemmelser

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

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1. ledd)**2.1 Utnyttelse**

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

2.2 Utforming

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

2.3 Byggehøyder

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

2.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse B1

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

2.5 Forretning F1

I området kan det etableres forretning.

2.6 Bolig/Kontor B/K1

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

2.7 Uteoppholdsareal UA1 og UA2

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

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

§ 3 SAMFERDSSSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

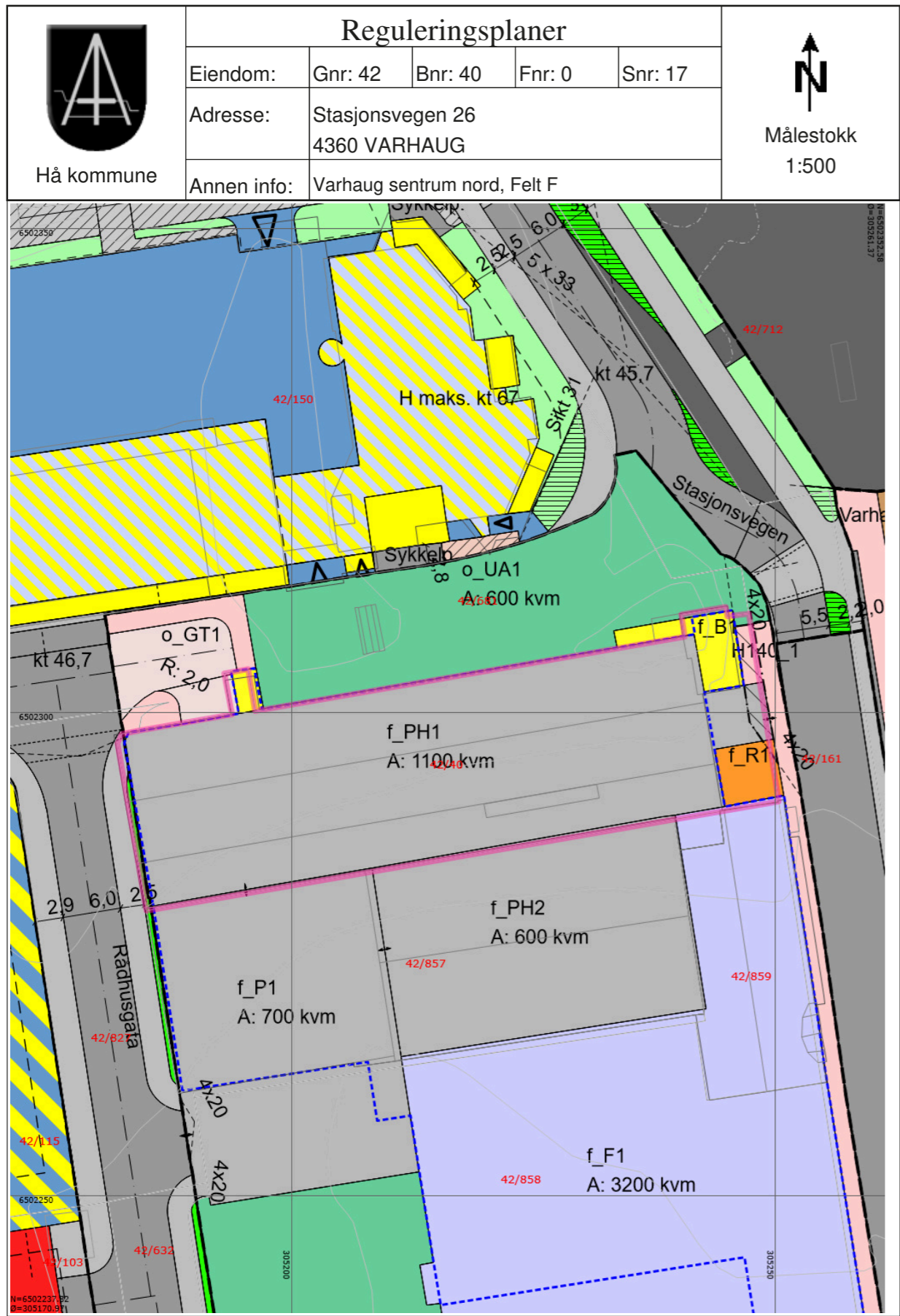
(pbl. § 12-5, 2. ledd)

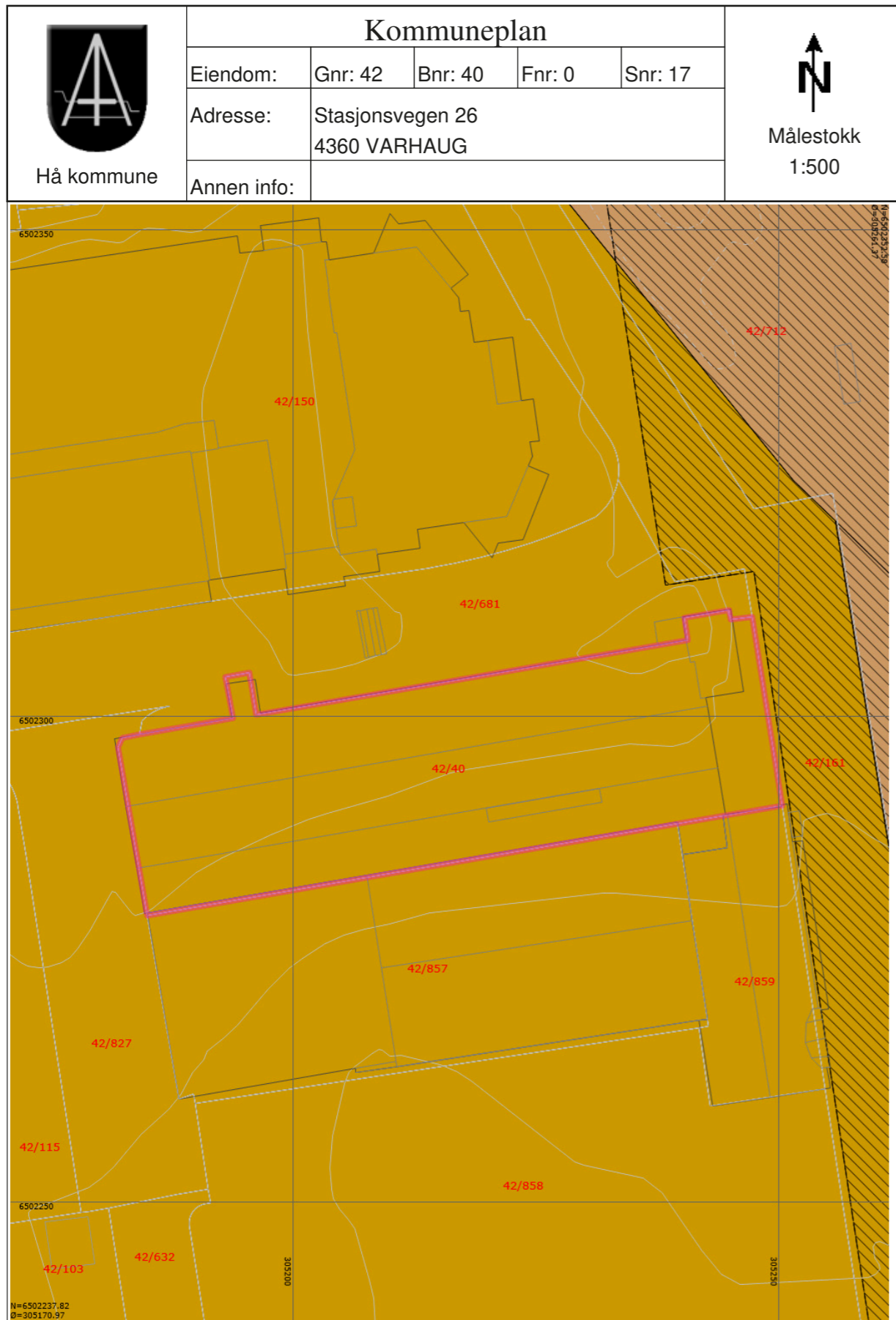
3.1 Parkering





















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

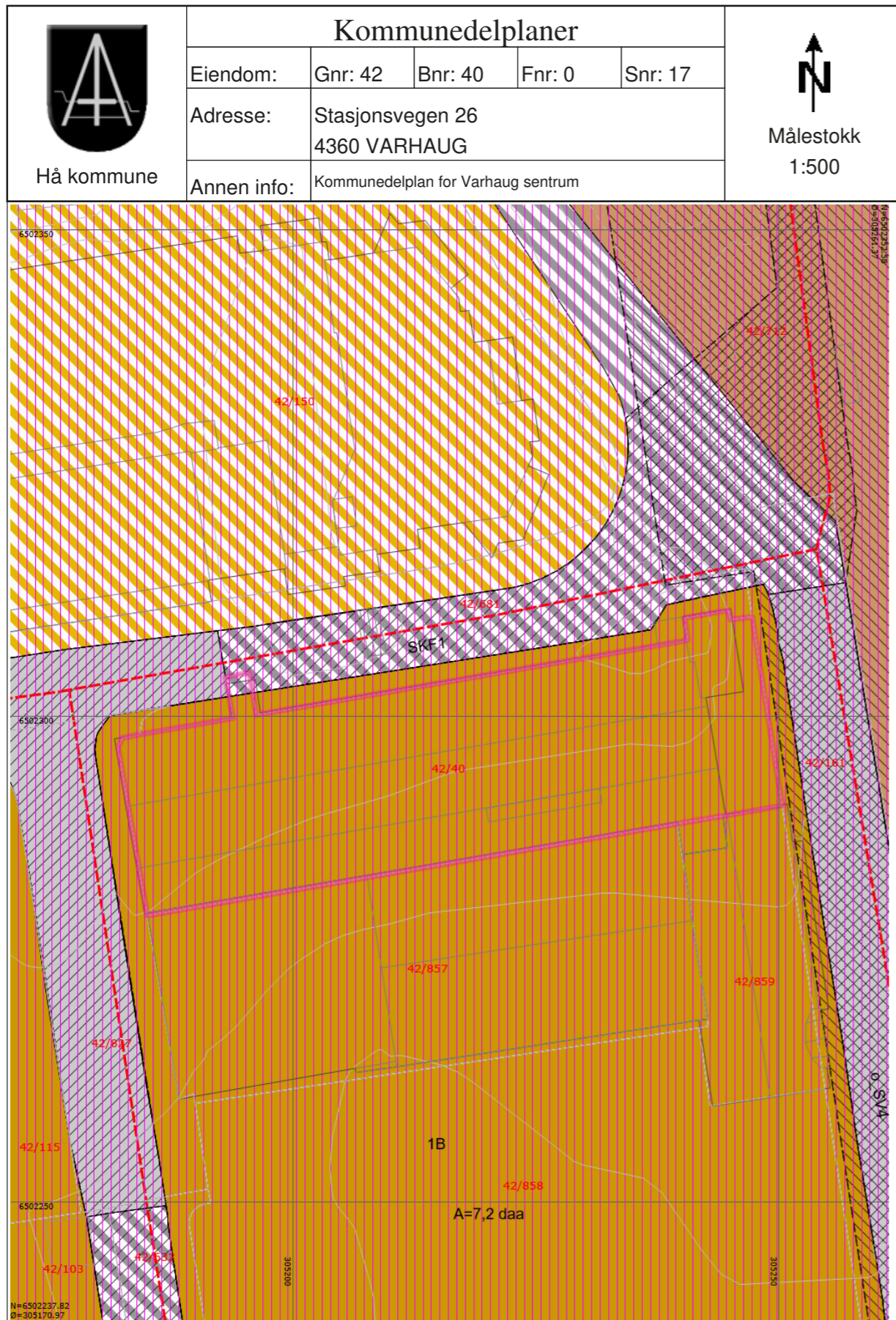
§ 4 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**4.1 Frisikt**



























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





Tegnforklaring					
	Matrikelnummer		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve		Forsenkingskurve		KpOmråde kommuneplan gjeldende
	Eiendomsteig		Grense for arealformål		Grense for sikringsoner
	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		Sentrumsformål		Bane (nærmere angitte baneformål)
	KpOmråde				
	Aktuell eiendom				



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



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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 rabatterte 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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



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 renoverert 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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 500/5 100/5 700 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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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 avgis.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Stasjonsvegen 26 leil. 413
4360 VARHAUG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Morten Enåsen

Oppdragsnummer: 1403230461

Telefon: 928 17 085
E-post: morten.enasen@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 02.02.2024

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