



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Smedabråtet 20, 4362 VIGRESTAD

**Helt ny enebolig på hjørnetomt
med 4 soverom, takterrasse og
gode solforhold! Gjennomgående
god standard.**

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.



Velkommen til visning i Smedabråtet 20

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.



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.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Telefon 915 03290 | jaerensparebank.no





Partner/Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969
E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 28 842,-
Total ink omk.: Kr 4 518 842,-
Selger: Mellemstrandmarka AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggear: 2023
BRA/P-rom: 112/110 m²
Tomtstr.: 279.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 618
Gnr. 76, bnr. 635

Oppdragsnr.: 1403230422

Ditt neste hjem?

Velkommen til Smedabråtet 20!
Flott enebolig i kjede på hjørnetomt med gode solforhold og takterrasse. Boligen skiller seg ut med fire soverom i et barnevennlig område.

Innhold:
1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, tv-stue og 3 soverom.
2. etasje: Stue, kjøkken, bod, bad, soverom og takterrasse.
Carport og sportsbod.

Kort fortalt:
-Moderne enebolig i kjede over to plan.
-God planløsning med 4 soverom og 2 bad.
-Meget gjennomført stil.
-Gode solforhold og takterrasse ut fra stue.
-Solide materialvalg med blant annet Royal kledning.
-Parkering på tomt og i carport.
-Moderne og praktisk kjøkken klargjort for integrerte hvitevarer.
-Mulighet for montering av ildsted.
-Barnevennlig beliggenhet med nærhet til skole og barnehage.
-Gangavstand til sentrum og tog.

Velkommen til visning





Stue

Lys og luftig stue i andre etasje med store vindusflater.

Mulighet for montering av ildsted/vedovn.





Kjøkken

Praktisk kjøkken i moderne utførelse - klargjort for
montering av integrerte hvitevarer.

Åpen stue/kjøkken løsning.





2. etasje:
Bad





2. etasje: Soverom 4
Gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov.





Entré/gang





1. etasje:
Bad/vaskerom/bi-inngang.





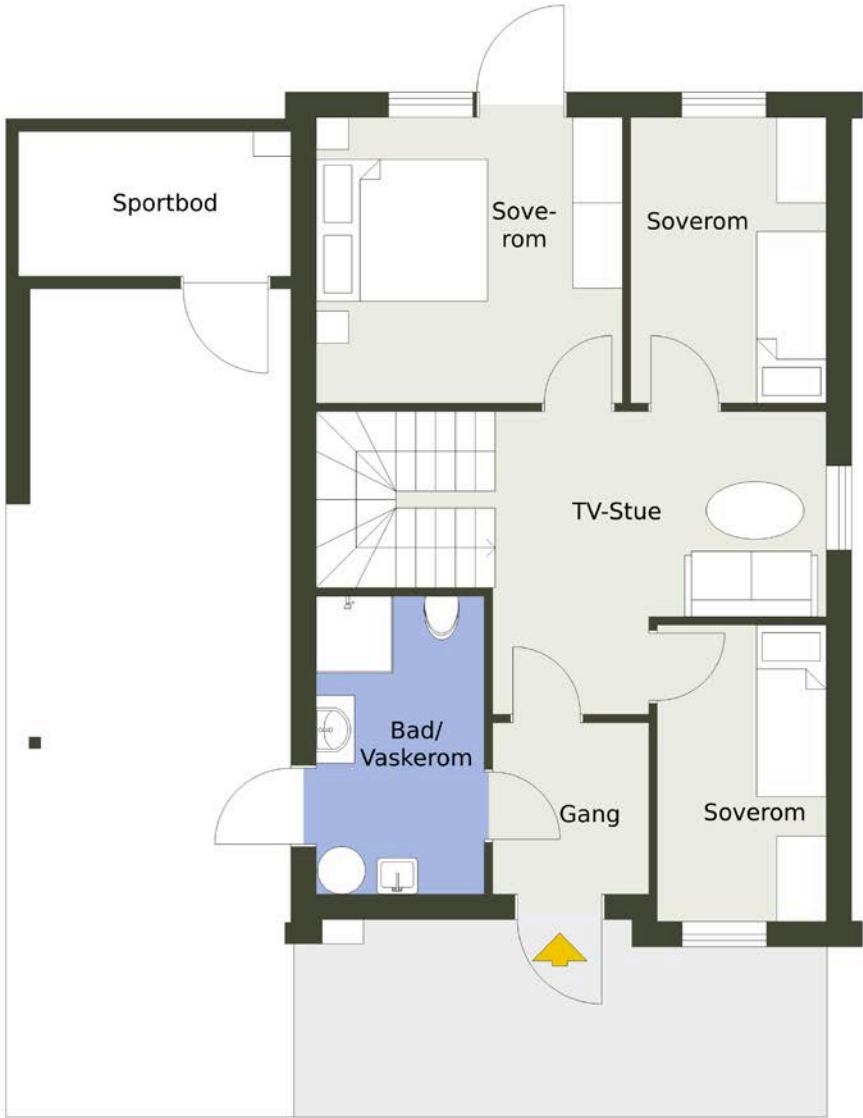
1. etasje:
Soverom 1, 2 & 3.



Plantegning

1. etasje

Smedabråtet 20
1. Etg.



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



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

Plantegning

2. etasje

Smedabråtet 20
2. Etg.



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 112kvm

P-rom 111kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 55 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, tv-stue og 3 soverom.

2. etasje: 57 kvm Stue, kjøkken, bod, bad og soverom.

Primærrom

1. etasje: 55 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, tv-stue og 3 soverom.

2. etasje: 56 kvm Stue, kjøkken, bad og soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

279.3 m²

Tomtebeskrivelse

Utearealet leveres slik det står på visning. Asfalt i gårdsrom og ellers singel.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et barnevennlig område på Vigrestad.

Her kan både voksne og barn ta del i et flott bomiljø med flere barnefamilier i området rundt og lekeplass like utenfor døren. Gangavstand til barnehager, skole, sentrum og togforbindelser.

Eneboligen ligger flott til i nærheten av Vigrestad sentrum med alt stedet har å by på; fra dagligvarehandel, butikker, konditori, frisør, legesenter og bank - til gode kollektivtransporttilbud som effektivt tar deg til Bryne, Sandnes, Stavanger eller mot Egersund.

Vigrestad har gode skole- og barnehagetilbud gjennom henholdsvis Vigrestad Skule (1-4 klasse), Vigrestad storskole - som består av både barne- og ungdomsskole trinn (5-10 klasse) og Vigrestad barnehage som ligger i forbindelse med Vigrestad storskule.

Vigrestad Idrettsklubb har et flott idrettsanlegg med blant annet aktivitetstilbud som håndball, fotball, friidrett, vektløfting, barneidrett og treningssenter.

Kommunen har et godt utbygd nett av sykkelveier og tilbyr flotte naturopplevelser i et variert kulturlandskap - både på strand og i hei.

Det finnes gode fiskemuligheter både i sjø og ferskvann; dersom du ønsker å prøve fiskelykken. Veien er heller ikke lang til Haugstadskogen som består av flere løyper som veksler mellom turvei og skogstier.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nyere byggefelt ved et etablert boligfelt.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Byggemåte

Tre og betong.

Meglerforetaket anbefaler at det alltid utarbeides tilstandsrapport før markedsføring av bolig. Da eiendommen er nyoppført og ikke tatt i bruk har selger ikke ønsket at det utarbeides tilstandsrapport. Arealoppmåling av taktsmann er gjennomført.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, tv-stue og 3 soverom.

2. etasje: Stue, kjøkken, bod, bad, soverom og takterrasse.

Carport og sportsbod.

Standard

Velkommen til Smedabråtet 20!

Flott enebolig i kjede på hjørnetomt med gode solforhold og takterrasse. Boligen skiller seg ut med fire soverom i et barnevennlig område.

Kort fortalt:

-Moderne enebolig i kjede over to plan.

-God planløsning med 4 soverom og 2 bad.

-Meget gjennomført stil.

-Gode solforhold og takterrasse ut fra stue.

-Solide materialvalg med blant annet Royal kledning.

-Parkering på tomt og i carport.

-Moderne og praktisk kjøkken klargjort for integrerte hvitevarer.

-Mulighet for montering av ildsted.

-Barnevennlig beliggenhet med nærhet til skole og barnehage.

-Gangavstand til sentrum og tog.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Klargjort for fiber/altibox levert av Lyse.

Parkering

Parkering på egen tomt og i carport.

Diverse

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.

Realsameie: Samtlige boliger vil eie en ideell andel i de uteomhusområder som er felles for hele feltet. Realsameiet består av lekeplass. Eierandelen er tinglyst/etablert som et tingsrettslig realsameie.

Energi

Oppvarming

- Gulvvarme på bad/vaskerom og bad.
- Klargjort for montering av ovnsrør og vedovn.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Økonomi

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv

og internett.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av huseierforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle huseierforening. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere huseierforeningens rettigheter og plikter. Regulert fellesareal kan bli overskjøttet huseierforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 618 i Hå kommune.Gårdsnummer 76, bruksnummer 635 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:

1119/76/618:

01.09.1951 - Dokumentnr: 3663 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:77 Bnr:15

Overført fra: Knr:1119 Gnr:76 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1966 - Dokumentnr: 4949 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1119 Gnr:76 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1972 - Dokumentnr: 3661 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1119 Gnr:76 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2021 - Dokumentnr: 580608 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942

Overført fra: Knr:1119 Gnr:76 Bnr:73

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2021 - Dokumentnr: 1180809 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:76 Bnr:635

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2022 - Dokumentnr: 296297 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett til bruk av areal hos hverandre for vedlikehold av egne bygninger

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2021 - Dokumentnr: 1180623 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:76 Bnr:73

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Plan nr. 971 E-1 reguleringsbestemmelser detaljreguler for Mellonstrandmarka datert 07.04.2020 rev. 29.11.2021

Eiendommen er regulert til bolig. Området eiendommen ligger i er regulert til bolig. Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser er tilgjengelig hos megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 17.11.2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

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

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle

interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
585 (Tinglysningsgebyr skjøte)
585 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
172 (Panteattest kjøper)
27 500,- (Dokumentavgift (tomteverdi: 1 100 000,-))

28 742,- (Omkostninger totalt)

4 518 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 842

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Meglere vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 48.750,- for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kostnader for markedsføringspakke, foto, opplysninger og alt som tilhører oppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Steinar Stokka
Partner/Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler
Ronny Skjøtskift
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder
ronny.skjotskift@aktiv.no
Tlf: 416 14 676

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

Salgsoppgavedato
02.01.2024

Smedabråtet 20

Nabolaget Vigrestad sør - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vigrestad stasjon Linje L5	6 min 0.5 km
Nesheim Linje 57	14 min 14.4 km
Stavanger Sola	46 min

Skoler

Vigrestad skule (1-4 kl.) 185 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km
Vigrestad storskule (5-10 kl.) 287 elever, 19 klasser	18 min 1.3 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min 17.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	23 min 22.7 km

Ladepunkt for el-bil

Hå kommune Langgata 27	11 min
------------------------	--------

«Veletablert, rolig boligstrøk hvor folk omgås hverandre og har gode naboforhold. Flott natur, nærhet til hei og hav. Nær togbanen med kun 40 min til Stavanger. Godt kulturtilbud.»



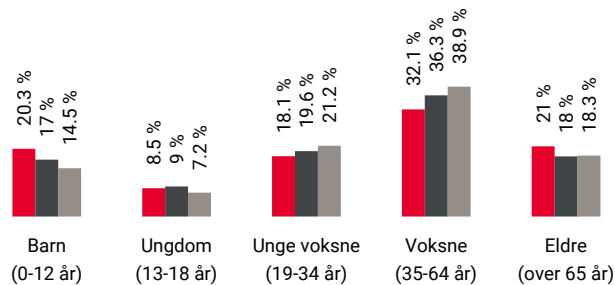
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vigrestad sør	544	218
Vigrestad	2 236	945
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vigrestad barnehage (1-5 år) 125 barn	17 min 1.3 km
Stokkalandsmarka barnehage (1-5 år) 102 barn	5 min 3.8 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 6.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vigrestad Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km
Rema 1000 Vigrestad	6 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 sitatene 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 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået

Lite støynivå 90/100

 Trafikk

Lite trafikk 88/100

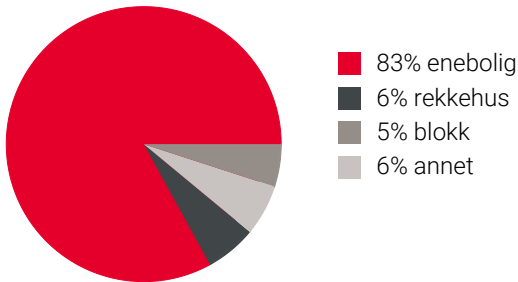
 Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100

Sport

 Smeabråtet ballbinge	1 min 
Ballspill	0.1 km
 Vigrestadvegen nærmiljøanlegg	9 min 
Ballspill	0.7 km
 Klubben Treningssenter	20 min 
 Varhaug Pulsen	10 min 

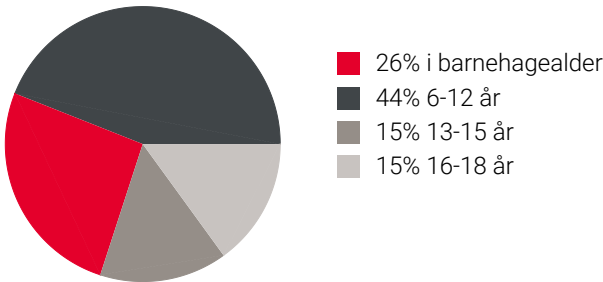
Boligmasse



Varer/Tjenester

 AMFI Nærbø	16 min 
 Ditt Vigrestad Apotek	11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

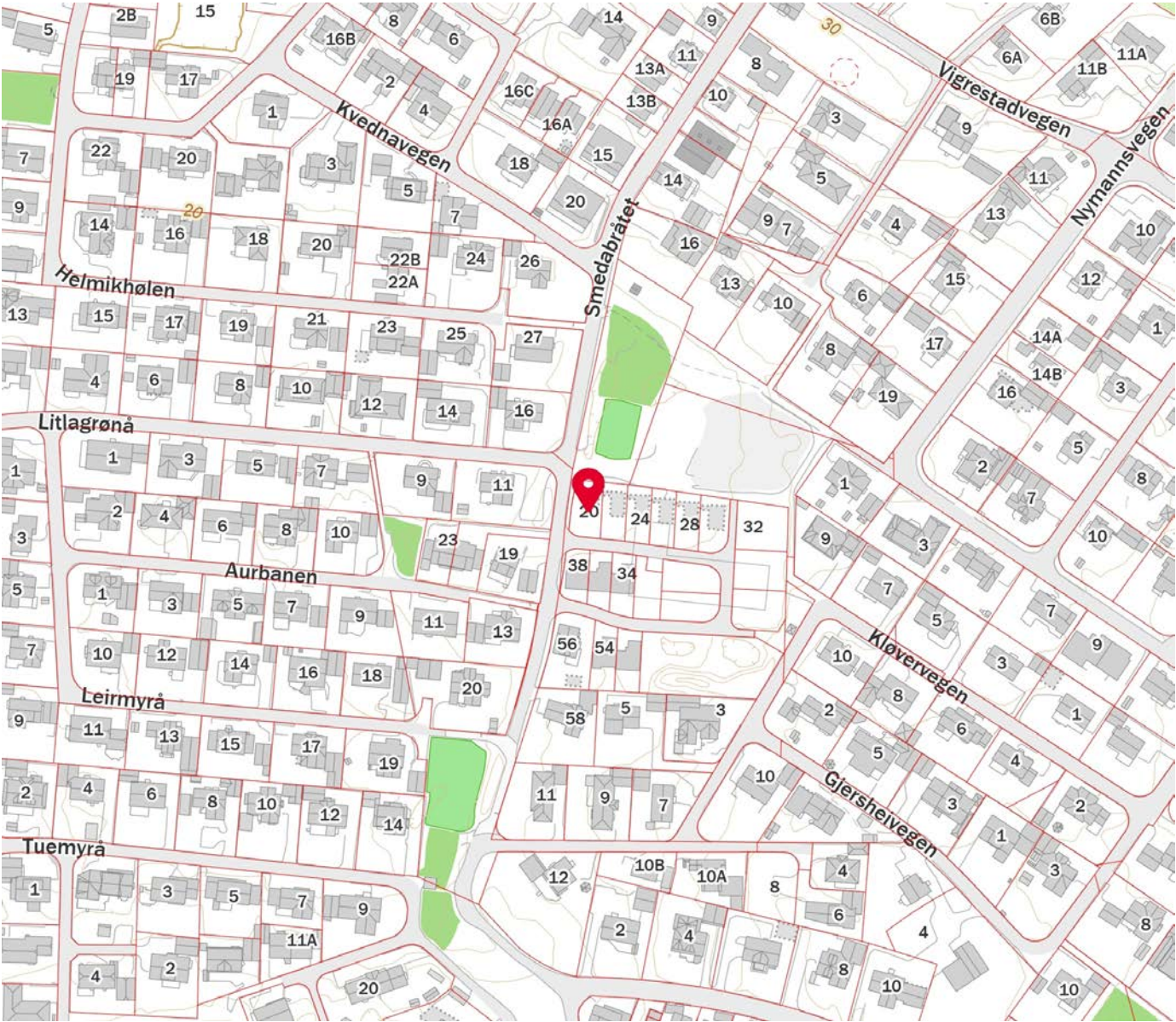
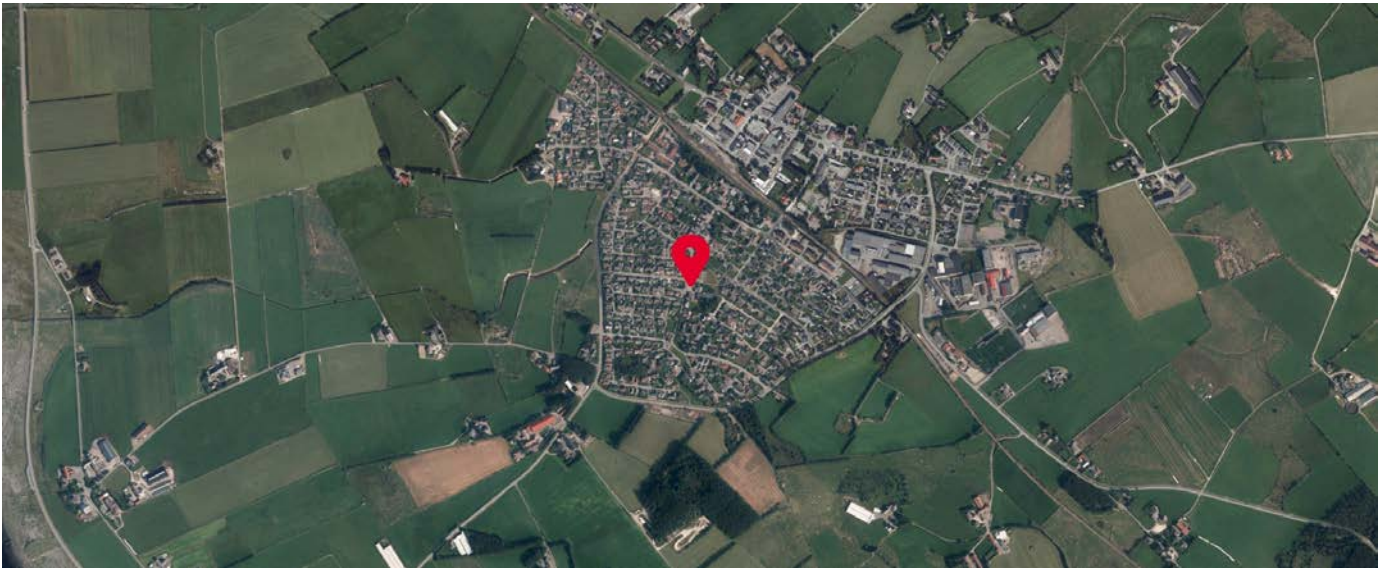


0%	43%
Vigrestad sør	
Vigrestad	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	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 sitatene 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 2023



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 sitatene 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 2023

Arealmåling

Matrikkel: Gnr 76: Bnr 618
Kommune: 1119 HÅ KOMMUNE
Betegnelse: Enebolig m/carport
Adresse: Smedabråtet 20, 4362 VIGRESTAD



Dato befaring: 25.11.2023
Utskriftsdato: 28.11.2023
Oppdrag nr: 20232224

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Duo Takst AS
Vesthagen 4, 4344 BRYNE
Telefon: 902 97 450

Sertifisert takstingeniør:
Kåre Vatland
Telefon: 902 97 450
E-post: kv@duotakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- * Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- * Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- * Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Rapportdata	
Kunde:	Mellemstrandmarka as
Takstingeniør:	Kåre Vatland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 25.11.2023. - Kåre Vatland. Takstmann MNT/Byggmester. Tlf. 902 97 450

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig m/carport

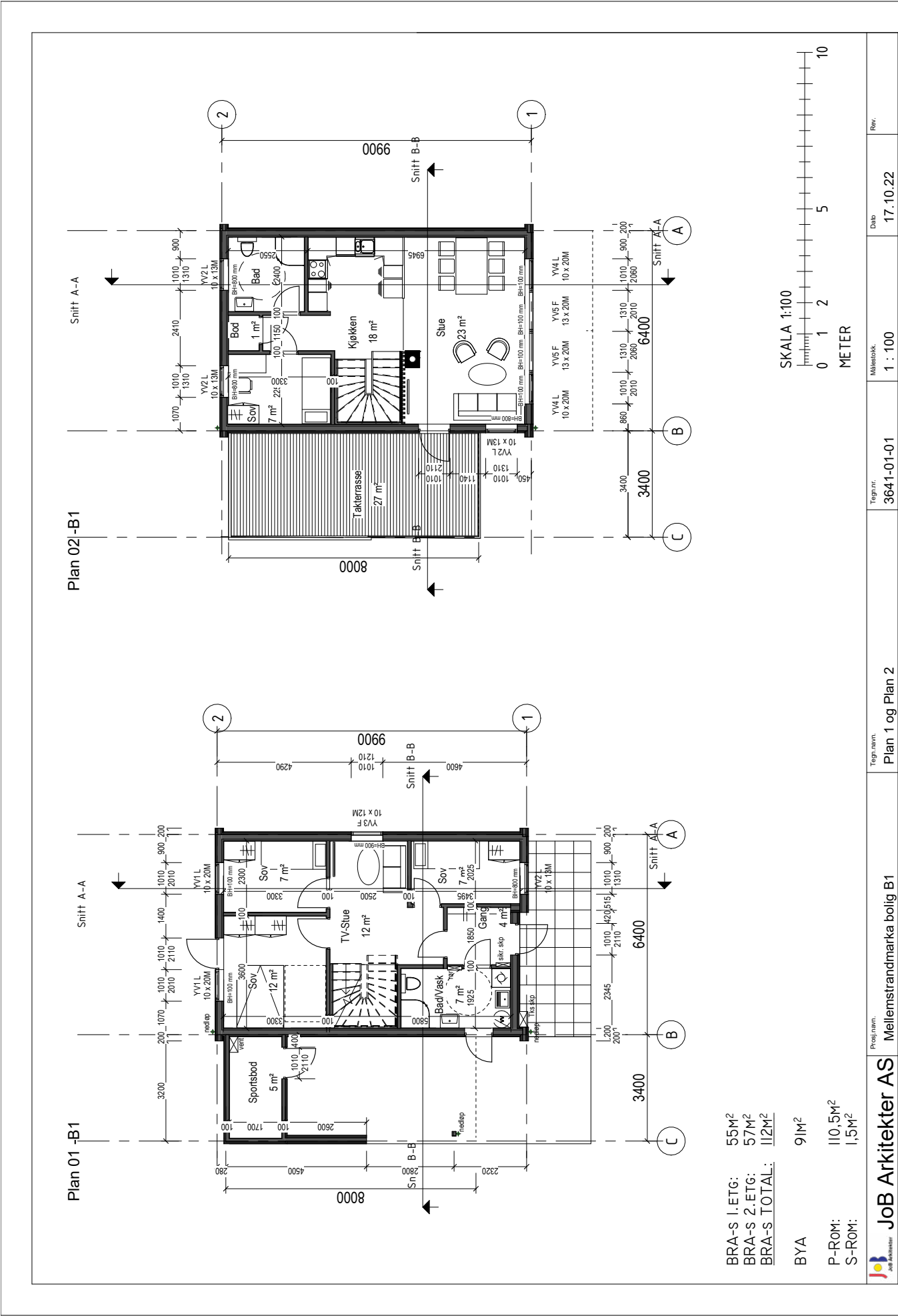
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1119 HÅ Gnr: 76 Bnr: 618
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	279,3 m² Arealkilde: Infoland, eiendomsdata på nett.
Hjemmelshaver:	Mellemstrandmarka as
Adresse:	Smedabråtet 20, 4362 Vigrestad

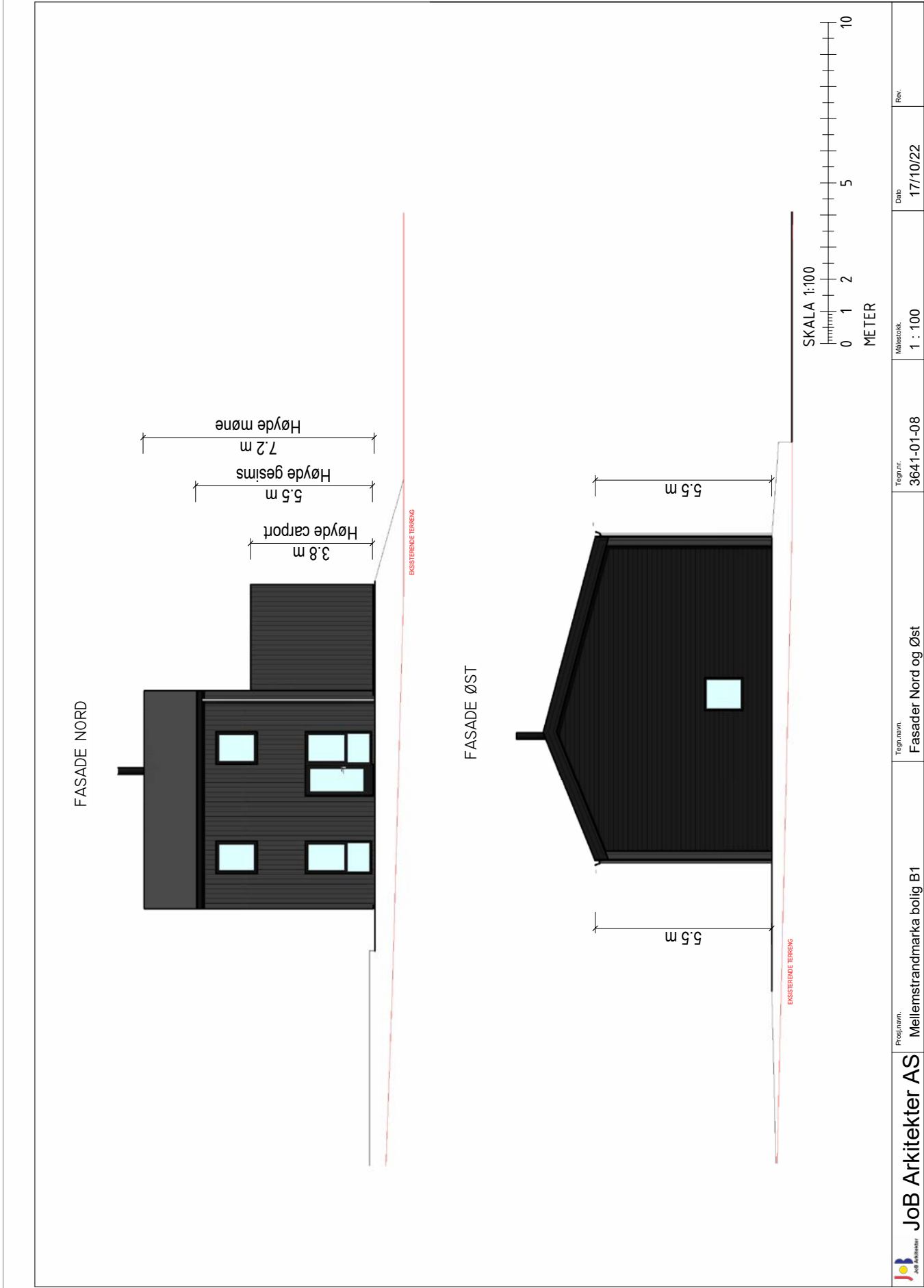
Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	17.10.2023	Fremlagt 28.11.23			

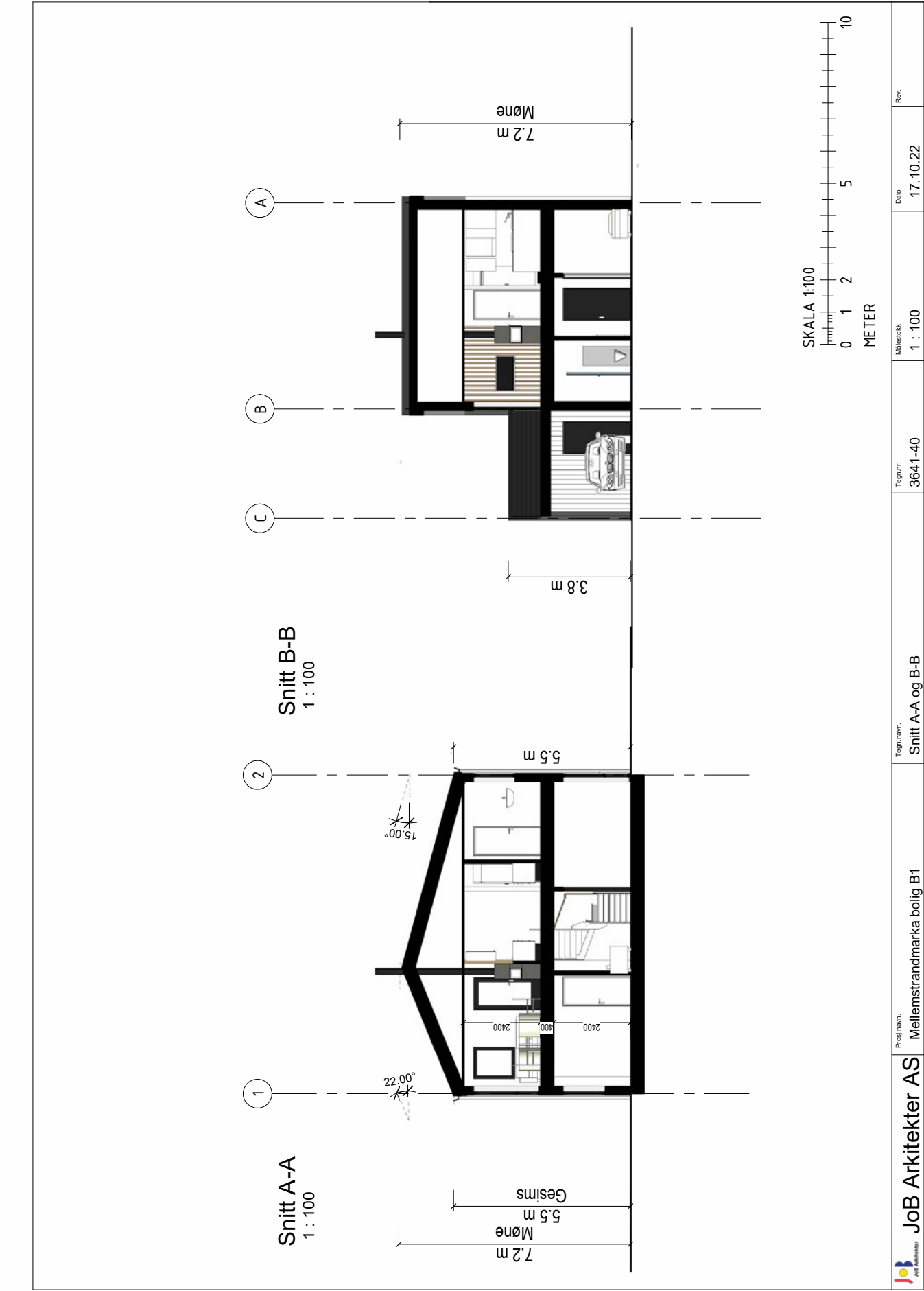
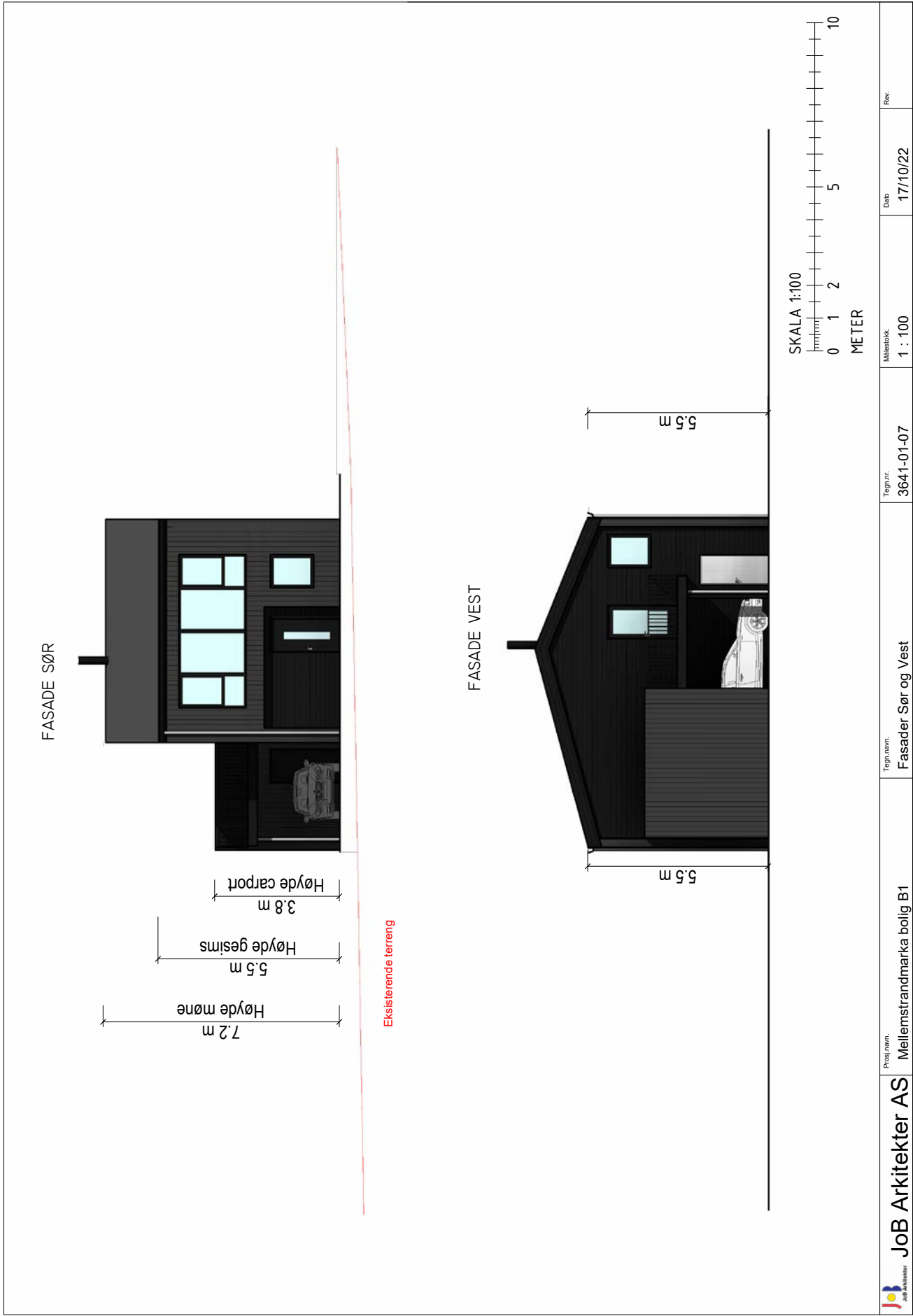
Arealer og anvendelse	
Enebolig	
1. etasje:	
BRA	55 m² P-ROM: 55 m² S-ROM: 0 m²
2. etasje:	
BRA	57 m² P-ROM: 56 m² S-ROM: 1 m²
SUM	112 m² P-ROM: 111 m² S-ROM: 1 m²
Rom inndeling:	
1.etasje	
P - rom : Entre/gang, bad/vaskerom/bi-inngang, og 2 soverom	
S - rom :	
Rom inndeling:	
2.etasje	
P - rom : Stue/kjøkken/gang, soverom og bad	
S - rom : Bod	
Carport utgjør 20 m2.	
Bod ved carport utgjør 5 m2 iht. tegning.	
Balkong utgjør 25 m2.	

BRYNE, 28.11.2023

Kåre Vatland
Takstmann MNT/Byggmester
Telefon: 902 97 450

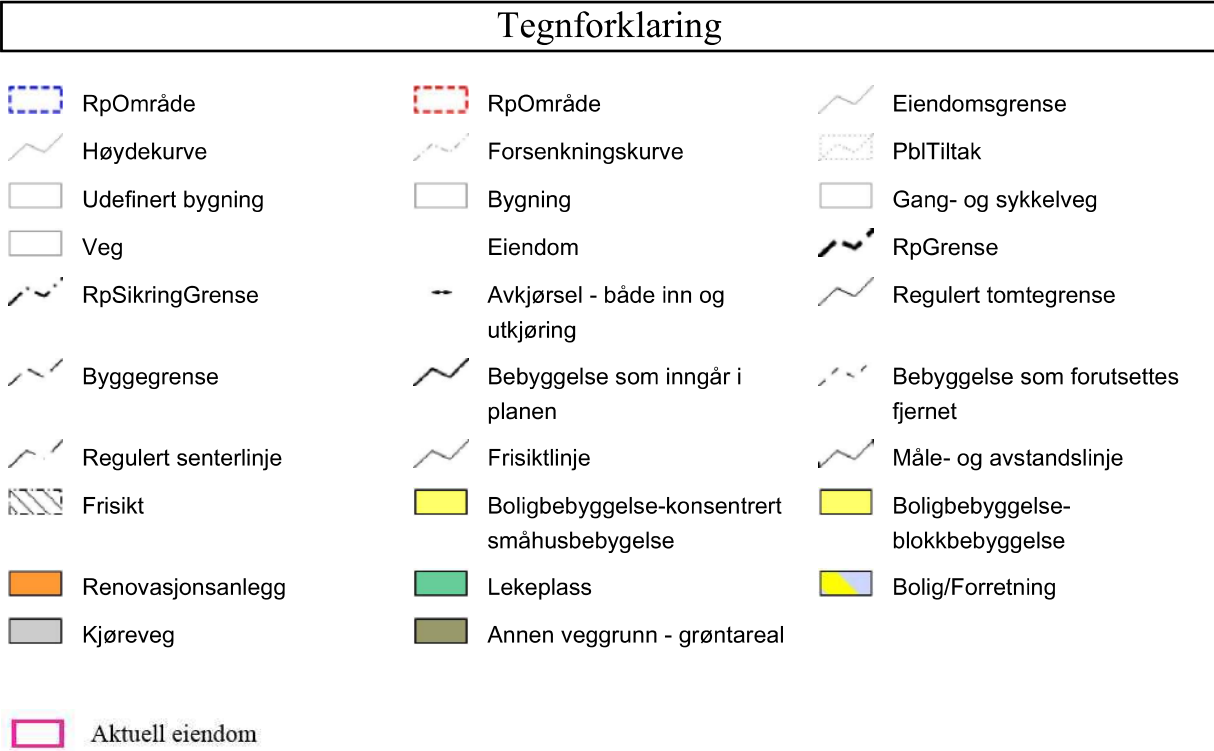
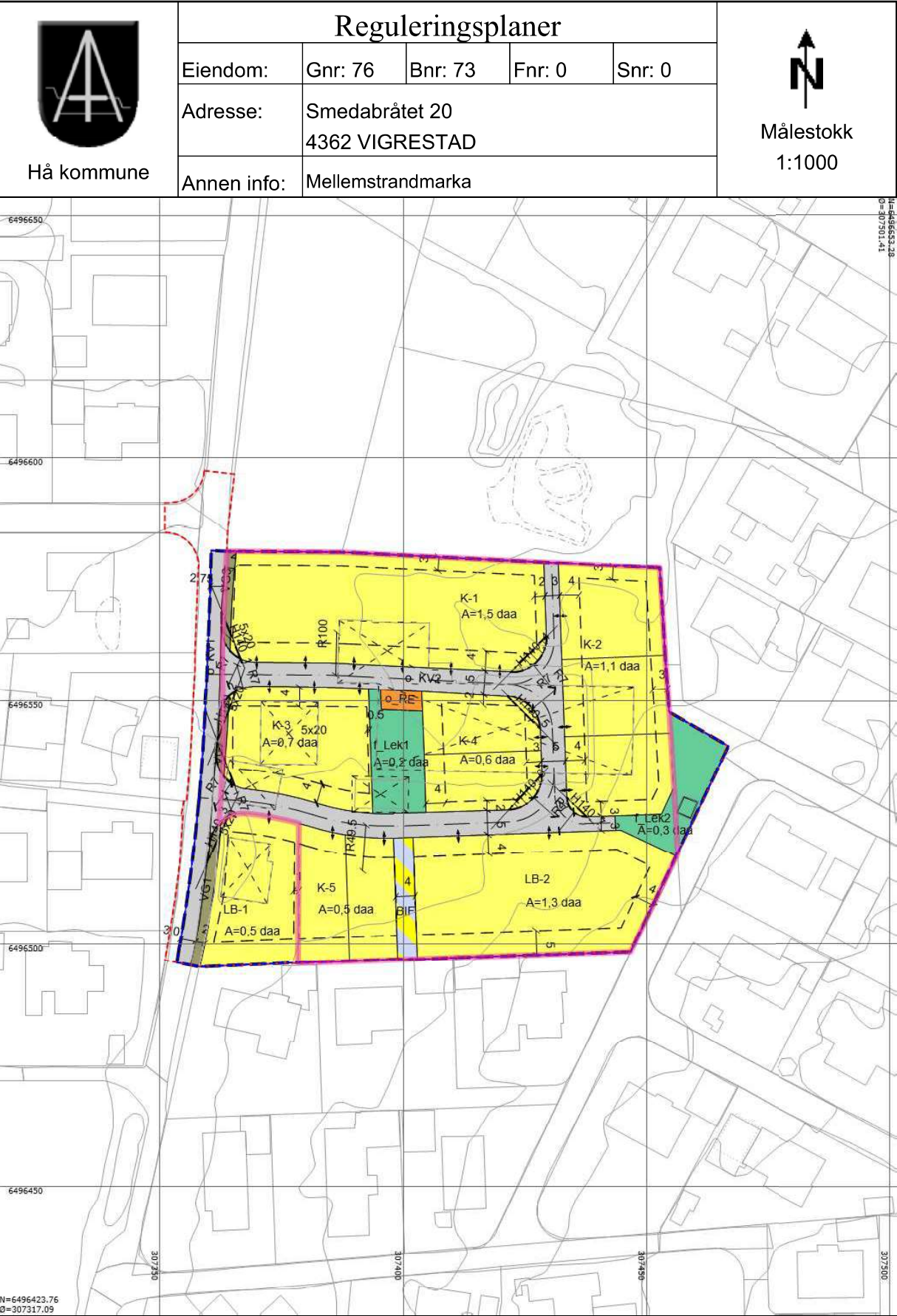








		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 23/34525			
Ansvarlig søker: JoB Arkitekter AS Madlastokken 18 4042 HAFRSFJORD		Tiltakshaver: Et Bygg Tomteutvikling As Nygård 5F 4364 SIREVÅG			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Smedabråtet		Gårdsnr. 76	Bruksnr. 618	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Ny bolig, Kjedehus					
Vedtaksdato 07.12.2023		Saksnr. 715/23			
Dato for søknad om ferdigattest:		27.10.2023			
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1). Ildsteder skal meldes til feiervesenet snarest etter de er installert.					
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/kommentarer i tillatelsen. Tiltaket er i samsvar med vedtak av 23.09.2022 med saksnr. DTN-671/22, og kan tas i bruk.					
Sted Varhaug		Dato 07.12.2023			
Kenneth Hagen forvaltningssjef		Jarle Valle byggesaksbehandler			
Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.					



Energirapport

Dato: 28.11.2022

Salgsordrenr:	114704_B1	
Prosjektnr.:		
Prosjektnavn.:	Mellemstrandmarka	
Bygningskategori:	Småhus (enebolig)	
Kunde:	ET-BYGG AS	
Ref.:	Ernst Morten Tuen	
Rev.:		
Utført av:	Pretre AS	Sign.: 
	v/ Kai Ivan Heskestad	

Innhold:

- Grunnlag for beregningen
- Oppsummering
- Sammendrag forutsetninger lagt til grunn i rapporten
- Info om utskrifter i Simien
- Vedlegg:
 - Evaluering mot TEK 17

Grunnlag for beregningen:

Energiberegningen er utført ved hjelp av energiberegningsprogrammet Simien, versjon 6.
Evaluering mot TEK 17.
Beregningen samsvarer med:
NS-3940 Areal- og volumberegninger.
NS-3031 Beregning av bygningers energiytelse - metode og data.
U-verdier hentet fra Sintef Byggforsk / produktdatablad/annen dokumentasjon.

Oppsummering:

Resultatene av energiberegningen oppfyller kravene til TEK 17
§ 14-2 (1) Energiramme
Det vil si at energiberegningen er ok.

Sammendrag forutsetninger lagt til grunn i rapporten

Bestillingsskjema energiberegning av: 11.11.2022
Beregninger er gjort iht. tegninger av: 17.10.2022
Plassering: Iht. situasjonskart 17.10.2022
Annet:

Tabellen angir benyttede verdier i energiberegningen for oppfyllelse av krav i TEK 17 - §14. Detaljer vedrørende beregningen fremgår av programutskriften(e).

Bygningsdel:	U-verdi W/(m²K)	Beskrivelse
Gulv mot grunnen	0,15 (ekvivalent Verdi 0,12)	Betongplate (80-120 mm), 250mm EPS/Steinull 38
Yttervegg	0,21	36mm bindingsverk, 200mm isolasjon
Vegg mot uoppvarmet bod	0,21	36mm bindingsverk, 200mm isolasjon
Tak	0,12	Tak m. kaldt loft, 48 mm bjelke, 300 mm isolasjon (takstolplate)
Dør	0,9	Ytterdør
Vindu	0,84	
Ventilasjon m/varmebatteri	Verdi	
Spesifikk vifteeffekt (SFP)	1,05	Iht. Info fra leverandør
Varmegjenvinning %	83	Iht. Info fra leverandør
Tilluft i driftstiden m³/hm²	1,27	
Annet	Verdi	
Kuldebroer W/(m²K)	0,5	
Lufttetthet (lekkasjetall) 1/h	1,2	
Solavskjerming på vinduer (glass/solskjerming)	0,55	Det anbefales solskjerming på vinduer mot sør og vest
Romtemperatur	> 26°	Romtemperaturen er beregnet å kunne overstige 26° i sommerhalvåret. Det anbefales lukkevinduer i alle oppholdsrom.

		Oppvarming		Beskrivelse
Energikilde for oppvarming	Virkningsgrad	% rom	% vann	
Elektrisitet	0,92 / 0,98	100	100	
Biobrensel	-	-	-	Pipe monteres for fremtidig mulighet for montering av ovn

Energimerke: 	Det forutsettes at ovennevnte krav oppfylles. Eier er selv ansvarlig for at bygningen blir registrert i energimerkesystemet iht. «Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg».
--	--

Info om utskrifter i Simien

Det er 5 utskrifter fra beregningsprogrammet Simien som kan vedlegges. Der er mye informasjon i de enkelte utskriftene. Under er en kortfattet oppsummering hvilke data som fremgår og hva de kan brukes til. Det er bestillingsskjema som angir hvilke rapporter som vedlegges.

Evaluering mot TEK

Her vises resultatet av energiberegningen og om den tilfredsstiller krav i forskrift. Røde linjer beskriver ikke oppfylte krav, mens grønt er ok. Der er 3 mulige måter å dokumentere oppfyllelse av krav i forskrift og det er nok at en av disse er ok. Det er linjen med samlet evaluering som angir om krav i byggeforskriften er oppfylt. En vil og finne de fleste inndata som er benyttet i beregningen

Energimerkesimulering

Her vil det fremgå hvilket energimerke boligen vil få hvis den bygges som forutsatt. Bokstaven angir hvor lite energi boligen trenger, fargen angir hvor miljøvennlig energikildene som benyttes er. En grønn A som da vil være plassert øverst til høyre i grafen er best. Det vil også fremkomme beregnet totalt energiforbruk for enheten, samt hvilken type energikilde som er lagt til grunn. Ved flere boenheter i bygget vil det bli utført flere simuleringer, altså energimerke for hver enhet. Enheter i samme bygg trenger ikke få samme energimerke. Hvis vedlagt bekreftelse på utførelsen sendes oss, kan vi oversende XML-fil av beregningen. Denne kan benyttes av hjemmelshaver ved innlogging i energimerkeordningen og lastes opp her. En vil da få utstedt offisielt energimerke av Enova. NB! Forskriftskrav om energimerke er ikke oppfylt før bygget er registrert i offisielt register hos Enova.

Evaluering passiv-hus

NS 3700 angir krav til passiv-hus og lavenergiboliger. Evalueringen kontrollerer mot disse kravene i stedet for forskrift, mens data som fremkommer er mye det samme som fremkommer i evaluering mot TEK.

Resultater sommersimulering

For å kontrollere mot overoppheting av bygning må det foretas sommersimulering. Max innetemperatur er anbefalt å ikke overskride 26-27C° Det vil fremkomme hvilke fysiske tiltak som er nødvendige for å begrense temperaturen på gitte dager. Fysiske tiltak vil normalt være; lufting, utvendig eller innvendige persienner. En vil her og finne spesifikke data for alle bygningsdelene i bygget, så som solfaktor på vinduer, himmelretning på fasaden etc.

Resultater vintersimulering

Det vil her være kontroll mot installert effekt romoppvarming. Det fremkommer maksimalt beregnet effektbehov med gitt minimums innetemperatur. Simuleringen kan brukes til kontroll av dimensjonering av varmeanlegg. En vil her og finne spesifikke data for alle bygningsdelene i bygget, så som solfaktor på vinduer, himmelretning på fasaden etc.



Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:41 28/11-2022
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Kai Ivan Heskestad
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\114704_B1.smi
Prosjekt: Mellemstrandmarka B1
Sone: Bolig 1;

Resultater av evalueringen		
Evaluering av	Beskrivelse	
Energitiltak	Bygningen tilfredsstiller ikke kravene til energitiltak i §14-2 (2)	
Varmetapsramme	Bygningen tilfredsstiller ikke omfordeling energitiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)	
Energiramme	Bygningen tilfredsstiller energirammen ihht. §14-2 (1)	
Minstekrav	Bygningen tilfredsstiller minstekravene i §14-3	
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredsstiller minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)	
Energiforsyning	Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)	
Samlet evaluering	Bygningen tilfredsstiller byggeforskriftenes energikrav	

Energitiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	25,1	25,0
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	0,18
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,12	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,85	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,2	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	83	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,05	1,50

Omfordeling energitiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,24	0,21
Varmetapstall tak	0,06	0,07
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,06	0,06
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,21	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,07	0,03
Varmetapstall ventilasjon	0,07	0,08
Totalt varmetapstall	0,76	0,69





SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:41 28/11-2022
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Kai Ivan Heskestad
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\114704_B1.smi
Prosjekt: Mellemstrandmarka B1
Sone: Bolig 1;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)		
Beskrivelse	Verdi	
1a Beregnet energibehov romoppvarming	41,3 kWh/m²	
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)	3,5 kWh/m²	
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)	29,8 kWh/m²	
3a Beregnet energibehov vifter	3,1 kWh/m²	
3b Beregnet energibehov pumper	0,0 kWh/m²	
4 Beregnet energibehov belysning	11,4 kWh/m²	
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr	17,5 kWh/m²	
6a Beregnet energibehov romkjøling	0,0 kWh/m²	
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0,0 kWh/m²	
Totalt beregnet energibehov	106,6 kWh/m²	
Forskriftskrav netto energibehov	114,3 kWh/m²	

Minstekrav (§14-3)			
Beskrivelse	Verdi	Krav	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	0,22	
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	0,18	
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m²K]	0,12	0,18	
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m²K]	0,8	1,2	
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	1,2	1,5	

Energiforsyning (§14-4 (1))		
Beskrivelse	Verdi	
Bruker fossilt brensel til oppvarming	Nei	

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))	
Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.	
Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:41 28/11-2022
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Kai Ivan Heskestad
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\114704_B1.smi
Prosjekt: Mellemstrandmarka B1
Sone: Bolig 1;

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))	
Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.	
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg	
Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013	
Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte	

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	3014 kWh	26,9 kWh/m²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	215 kWh	1,9 kWh/m²
2 Varmtvann (tappevann)	3337 kWh	29,8 kWh/m²
3a Vifter	343 kWh	3,1 kWh/m²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Belysning	1276 kWh	11,4 kWh/m²
5 Teknisk utstyr	1962 kWh	17,5 kWh/m²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	10147 kWh	90,6 kWh/m²

Leverert energi til bygningen (beregnet)		
Energivare	Leverert energi	Spesifikk leverert energi
1a Direkte el.	10496 kWh	93,7 kWh/m²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Totalt leverert energi, sum 1-7	10496 kWh	93,7 kWh/m²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m²
Netto leverert energi	10496 kWh	93,7 kWh/m²



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:41 28/11-2022
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Kai Ivan Heskestad
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\114704_B1.smi
Prosjekt: Mellemstrandmarka B1
Sone: Bolig 1;

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	130	
Areal tak [m²]:	57	
Areal gulv [m²]:	62	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	28	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	112	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	264	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,12	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,85	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	25,1	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	29	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	1,20	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	83	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	83,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,05	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



SIMIEN

Evaluering Energiregler 2016

Simuleringsnavn: Evaluering
Tid/dato simulering: 13:41 28/11-2022
Programversjon: 6.016
Simuleringsansvarlig: Kai Ivan Heskestad
Firma: PreTre AS
Inndatafil: C:\...\114704_B1.smi
Prosjekt: Mellemstrandmarka B1
Sone: Bolig 1;

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,22	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,89/0,78/0,94/1,00	

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Kai Ivan Heskestad
Kommentar	



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 3 200/3 600/3 500 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



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.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Smedabråttet 20
4362 VIGRESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer: 1403230422

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@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: 24.11.2023

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