



aktiv.

Sørskogvegen 44, 4364 Sirevåg

**Nyere og innholdsrik enebolig
3 mål tomt i landlige omgivelser.
Stor garasje + ekstern garasje!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 290 000,-
Omkostn.: Kr 233 640,-
Total ink omk.: Kr 9 523 640,-
Selger: Arnstein Sirevåg
Christina Sirevåg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 396/433 kvm
Tomtstr.: 3021.5 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 193
Oppdragsnr.: 1403250436

Sjelden mulighet! Stor og nyere enebolig med over 3 mål tomt og stor garasje!

Sjelden mulighet å skaffe seg en nyere enebolig med gjennomgående god standard, godt innhold og stor tomt.

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bi-inngang, gang, toalettrom, garasje, teknisk rom, bod, stue, 4 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: Stue/kjøkken/spisestue/tv-stue, soverom, bad og kontor/bod.

Frittstående garasje på 37 m².

Kort fortalt:

- Nydelig tomt på over 3 mål.
- Landlig beliggenhet, men likevel gangavstand til togstasjon og Sirevåg sentrum.
- Stor garasje/verksted integrert i huset.
- Frittstående garasje.
- Stor stue/kjøkken i andre etasje med utsikt.
- Takterrasse med utsikt og gode solforhold.
- Meget godt innhold med flere fleksible rom.
- Gulvvarme i flere rom, varmepumpe og vedovn.
- Umiddelbar nærhet til tuområder.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Tilstandsrapport	60
Energiattest	90
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 396 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 433 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 279 kvm Entré/gang, bi-inngang, gang, toalettrom, garasje, teknisk rom, bod, stue, 4 soverom, bad og vaskerom.

BRA-e: 37 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 117 kvm Stue/kjøkken/spisestue/tv-stue, soverom, bad og kontor/bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

63 kvm Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3021.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten fremstår som opparbeidet med med gruslagt vei og gårdsrom, plen og beplantning. Tomtens areal er 3 021,50 m².

Beliggenhet

Sørskogvegen 44 ligger landlig og rolig til på Skoga, i utkanten av Sirevåg, med gangavstand til togstasjon og gode servicetilbud.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet som kombinerer naturnære omgivelser med enkel tilgang til både Sirevåg og nærliggende Ognå.

Sirevåg byr på et levende lokalmiljø med blant annet togstasjon på Jærbanen (ca. 10 minutters gange), dagligvarebutikk, kafé og populære serveringssteder.

I det gamle stasjonsbygget finner du Pauserommet – en hyggelig kafé med enkel servering og skjenkebevilling.

I umiddelbar nærhet ligger også Roxman bakeri & konditori, kjent for bakverk av høy kvalitet.

Ved havnen finner du Fiskerfruen Sirevåg, et svært populært utsalgssted og kafé med fersk fisk og sjømat, både blant lokale og tilreisende.

Ogna ligger like i nærheten og kompletterer området med et godt skole- og fritidstilbud.

Her finner du Ogna skole (barne- og ungdomstrinn), bibliotek, idrettshall, fotballanlegg og Ogna Scene – kjent for konserter, kulturarrangementer og aktiviteter gjennom hele året.

Det er også dagligvarebutikk og bensinstasjon på Ogna. Barnehagetilbud finnes i Sirevåg (Måken barnehage).

Området byr på et rikt tilbud av tur- og friluftsmuligheter. Like i nærheten går tursti fra Skoga til Vatnamot, og Den Vestlandske Hovedveg med dagsturhytta Tvitjørnhytta ligger innen kort avstand.

Vedafjell byr på flott utsikt, spennende krigshistorie og varierte turmuligheter.

Ognaelva – en kjent og lett tilgjengelig lakseelv – ligger også i nærheten og er populær for fiske etter både sjørørret og laks.

Med havet som nabo er det kort vei til noen av Norges fineste strender, som Ogna og Brusand, med gode muligheter for bading, svømming, kajakk, dykking og kystnære turer.

Området gir en sjelden kombinasjon av ro, natur og tilgjengelighet – med både fjell, hei, skog, elv og strand rett utenfor døren.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Eneboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakate.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk, samt industri/næringsområde.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENE BOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og sementplater.

Takkonstruksjon/Loft: Flatt takkonstruksjon. Eier opplyser at hoveddel er oppbygget som kompakt tak. Konferer med eier nærere gjennomgang av konstruksjonsoppbygging.

Vinduer: Bygningen har aluminiumsvinduer med 2/3-lags glass.

Dører: Bygningen har malte hovedytterdører og aluminiumsbekledde balkongdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong overliggende boligdel.

Underliggende tekking ikke kontrollert.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er opplyst oppført på sprengsteinsmasser og drenerende, komprimerende masser.

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke registrert bygningsskader eller andre symptomer som indikerer ustabil grunn.

Byggegrunnen antas å bestå av stabile masser basert på visuell vurdering, men dette er ikke kontrollert gjennom grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2019.

Grunnmur og fundamenter: Ringmur og plate i stedstøpt betong.
Begrenset tilkomst for kontroll.
Ingen symptomer på skader eller avvik registrert innvendig.

TG: TGU – Begrenset vurdering grunnet utilstrekkelig tilkomst. Grunnmuren er utført og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil ikke mur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

Terrengforhold: Det var snødekte terreng omliggende bolig på befaringsdagen, terrengforhold er ikke vurdert.

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

Anbefaler nærmer kontroll ved tilgang.

TG2

Vinduer

Det er påvist andre avvik.: Enkelte lukkevinduer tar i karm/beslag ved lukking. Ingen synlige følgeskader er registrert. Mindre justering må påregnes.
Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre noe redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag over tid dersom justering ikke utføres.
Det anbefales mindre justering av vinduene, for eksempel regulering av beslag/hengsler.

Dører

Det er påvist andre avvik.: Det er stedvis registrert noe irring og begynnende korrosjon på hengsler og beslag på ytterdører.
Forholdet kan over tid føre til redusert funksjon og økt slitasje på beslagene dersom det ikke følges opp.
Konsekvens/tiltak: Rengjøring, smøring og overflatebehandling anbefales. Utskifting kan bli aktuelt dersom korrosjonen utvikler seg.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser i entre, ingen synlige riss eller løse fliser.
Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.
Konsekvens/tiltak: Dersom bom-områdene utvider seg, kan fliser etter hvert løsne eller sprekke ved punktbelastning.
Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll. Dersom fliser løsner eller det registreres misfarging/fuktskade, bør området utbedres av fagkyndig. Ingen umiddelbare tiltak

nødvendig dersom flisene ligger fast.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik.: Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Manglende tetting mellom membran/klemring kan føre til lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere av fagperson. Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik.: Det er en fuktskade i servantskap.

Konsekvens/tiltak: Fuktskade i servantskap bør utbedres.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Eventuelt montere vann sensor som pre akseptert løsning.

Dette forutsetter at øvrig membran oppbygning er tilfredsstillende.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist andre avvik.: Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Manglende tetting mellom membran/klemring kan føre til lekkasje.

Det er registrert lavt oppbrett av gulvbelegg rundt avløpstuss i gulv under innredning. Oppbrettet vurderes å være lavere enn anbefalt nivå etter dagens våtromsnorm.

Konsekvens/tiltak: Forholdet bør vurderes nærmere av fagperson. Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.

2 . Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er registrert mindre fall på gulv utenfor

dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av avviket. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Eventuelt montere vann sensor som pre akseptert løsning. Dette forutsetter at øvrig membran oppbygning er tilfredsstillende.

2 . Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Det er en fuktskade i servantskap.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Fuktskade i servantskap bør utbedres.

TGIU

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

Terrengforhold

Det var snødekte terreng omliggende bolig på befaringsdagen, terrengforhold er ikke vurdert.

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

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Anbefaler nærmer kontroll ved tilgang.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk mangler på platting ved entre.

Snødekte terreng, mur/forstøtningsmurer ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, og grus må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Det ble målt i overkant av 50 cm på deler av platting, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bi-inngang, gang, toalettrom, garasje, teknisk rom, bod, stue, 4 soverom, bad og vaskerom.

2. etasje: Stue/kjøkken/spisestue/tv-stue, soverom, bad og kontor/bod.

Frittstående garasje på 37 m².

Standard

Garasje integrert i bolig:

- Isolert og stålglattet betonggulv. 10cm isopor og 15 cm betong. Dette er overdimensjonert for å kunne installere løftebucker etc. hvor som helst på dette gulvet.
- Isolasjon i vegger og tak er dimensjonert og utført på samme måte som bolig.
- Enkel, men velfungerende ventilasjon med trinnbryter.
- Høy og bred påkostet port.
- Eget lokalt sikringsskap kun for denne garasjen.
- Utslagsvask med varmt og kaldt vann samt vannkran på innsiden av port.

Fittstående garasje:

- Det er lagt nyetablert isolert og stålglattet betonggulv i 2025. 10cm isopor og 15 cm betong. Dette er overdimensjonert for å kunne installere løftebucker etc. hvor som helst på dette gulvet.
- Det er eget sikringskap.
- Innlagt vann (stenges om vinteren).

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke i handelen:

- Løftebukk.
- Kompressor.
- Utendørs lekestativ.

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

Det er innlagt fiber/altibox.

Parkering

God parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje og frittstående garasje.

Diverse

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

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

Alarm:

Det er kombinert brannalarm og innbruddsalarm i hele boligen samt begge garasjer med direkte varsling pr. tlf. ved alarm (varslingen er ikke kostnadsfri, alarmen kan evt. brukes fullt ut uten varsling.).

Tilleggsopplysning til egeneklæringsskjema: Noe misfarging under dørmatte på bi-inngang.

Energi

Oppvarming

-Gulvvarme i følgende rom:

1. etasje: Entré/gang, bi-inngang, gang, toalettrom, stue, 3 av soverommene, bad og vaskerom.
 2. etasje: Stue/kjøkken/spisestue/tv-stue, soverom, bad og kontor/bod.
- Ildsted/vedovn i stue/kjøkken.
 - Varmepumpe i tv-stue/kjøkken.
 - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmebatteri.

Gulvene med varme er tilkoblet intelligent varmestyring via KNX (Gira HomeServer). Temperaturen i hvert rom reguleres via romføler integrert i bryter, som også benyttes for justering av setpunkt. Justering kan også gjøres via app.

Selger har et årlig strømforbruk i 2025 på ca. 25.900 kWh.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 290 000

Omkostninger kjøper

9 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

232 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

233 640 (Omkostninger totalt)

250 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

253 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 523 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 540 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 543 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 16 786 for år 2025

Informasjon om 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 2025 utgjorde kommunale avgifter totalt kr. 16.786,- fordelt på to terminer. Det er vannmåler og vil derfor variere etter forbruk.

Formuesverdi primærbolig

Kr 814 997 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 259 988 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 193 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/95/193:

01.06.1954 - Dokumentnr: 400607 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1119 Gnr:95 Bnr:60

01.06.1954 - Dokumentnr: 607 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:95 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 04.12.2019 for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny med garasje.

Det gjøres spesielt oppmerksom at verksteddel i garasjen på godkjente tegninger er godkjent som gang og stue, samt at garasjen har inntegnet en bod i bakkant. Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det er også i andre etasje endret på plassering på kjøkken og noe justeringer på innvendige vegger.

Frittstående garasje foreligger det ikke ferdigattest på, men det eksisterer godkjente tegninger datert 30.01.1995. i følge tegninger er mønehøyde ca. 3,20 m, som avviker i forhold til reel mønehøyde på ca. 4,59 m. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløps nett. Det er vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i et område som ligger inn under Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) med følgende reguleringer gjeldende for denne eiendom:

- Gang/sykkelvei – Framtidig
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende (2647.8 m2)
- Veg - Nåværende (373.72 m2)

Eiendommen ligger også inn under regulert område som er omfattet av planID 1119 1070 Skoga industriområde, Sirevåg (22.3.2007), samt relaterte planer:

- PlanID: 1070B Skoga industriområde Sirevåg (19.9.2018)
- PlanID: 1083 Rv44 Parsell kryss v/Fv 134, Sirevåg (16.11.2006)

Det er to igangsatte reguleringsplaner i området, der deler av den ene går delvis over eiendommen. Dette er detaljreguleringsplan for Skoga nord næringsområde, planID 202403: <https://www.ha.no/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/kom-med-innspill-til-skoga-nord-naringsomrade.130730.aspx>. Den andre som grenser til eiendommen er områdeplan for Skoga industriområde, planID 202508: [https://www.ha.no/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/melding-om-fastsatt-planprogram-med-konsekvensutredning-for-omradeplan-for-skoga\[1\]industriomrade.130068.aspx](https://www.ha.no/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/melding-om-fastsatt-planprogram-med-konsekvensutredning-for-omradeplan-for-skoga[1]industriomrade.130068.aspx)

Selger opplyser følgende i egenerklæringsskjema som følger som vedlegg til salgsoppgaven:

«Sør for eiendommen ligger Skoga industriområde, som er regulert til næringsformål. Området er per i dag ikke fullt utbygd, men kan benyttes i tråd med gjeldende reguleringsplan. Kommunen har varslet mulig justering av plangrensen for Skoga nord i forbindelse med planlegging av gang- og sykkelvei langs Sørskogvegen. Foreliggende skisser viser at dette kan berøre en mindre del av eiendommen. Det pågår også planarbeid knyttet til endring og videreutvikling av næringsområdene Skoga sør og Skoga nord. Planene er under behandling og ikke vedtatt. Det vurderes ulike alternativer, herunder løsninger både med og uten videre utbygging.

Eier har sendt inn merknader i forbindelse med de pågående planprosessene.»

Interessenter til eiendommen anbefales å gå inn på følgende link for nærmere beskrivelse av planprosesser og konsekvenser dette vil ha for ny eier av eiendommen: <https://geoinnsyn.no/?application=ha&project=Geolnnsyn&zoom=15&lat=6489284.83&lon=314433.08>

Kontakt megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Interiørveiledning/styling
3 700 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørsvederlag
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 137 210

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

30.01.2026

Jæren v/Steinar Stokka har gleden av å presentere

Sørskogvegen 44!

En sjelden mulighet til å skaffe seg en nyere enebolig med stor tomt.

Foto: Brian - Engen Visuals



Boligen ligger fint til med gode solforhold og umiddelbar nærhet til turområder.



Fin utførelse av fasade med royal kledning i kombinasjon med fasadeplater.







Gode solforhold.



Takterrasse med utsikt og gode solforhold.



Stor garasje/verksted integrert i huset.



Frittstående garasje på ca. 37 kvm. i tillegg til garasje integrert i bolig.



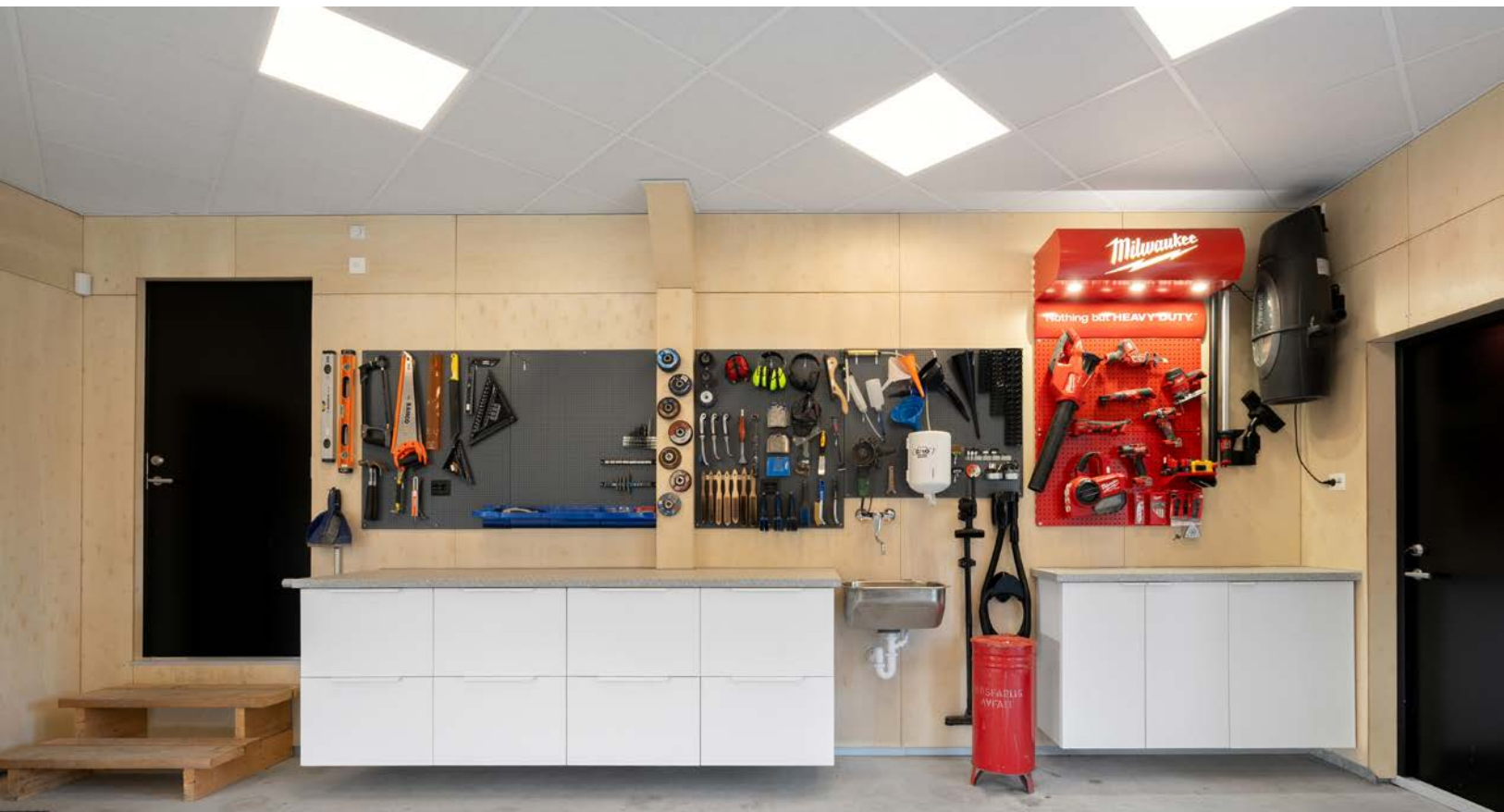
Frittstående garasje har innlagt strøm og vann. Det er også god belysning. Garasjeport og sidedør.



Dobbel garasje og verksted (verksteddel er på godkjente tegninger godkjent som stue. Det skal være fysisk skille mellom stue og garasje). - Garasjen/verksted er isolert, også med isolert garasjeport.



Garasje/verksted har god belysning i tak, samt flere vinduer for naturlig lys.



Sluse fra garasje/verksted til bi-inngang. Det er utslagsvask med varmt og kaldt vann.



Stor bi-inngang med god oppbevaringsplass.



Sluse til garasje - WallyFlex sentalstøvuger for mindre lokal støvsuging.

Bod i forbindelse med stue i første etasje.

Romslig vaskerom med innredning og tørkestativ for klær.





1. etasje: Entré/gang, bi-inngang, gang, toalettrom, garasje, teknisk rom, bod, stue, 4 soverom, bad og vaskerom.





Stue/soverom



Hovedsoverom



Hovedsoverom med kort vei til badet.

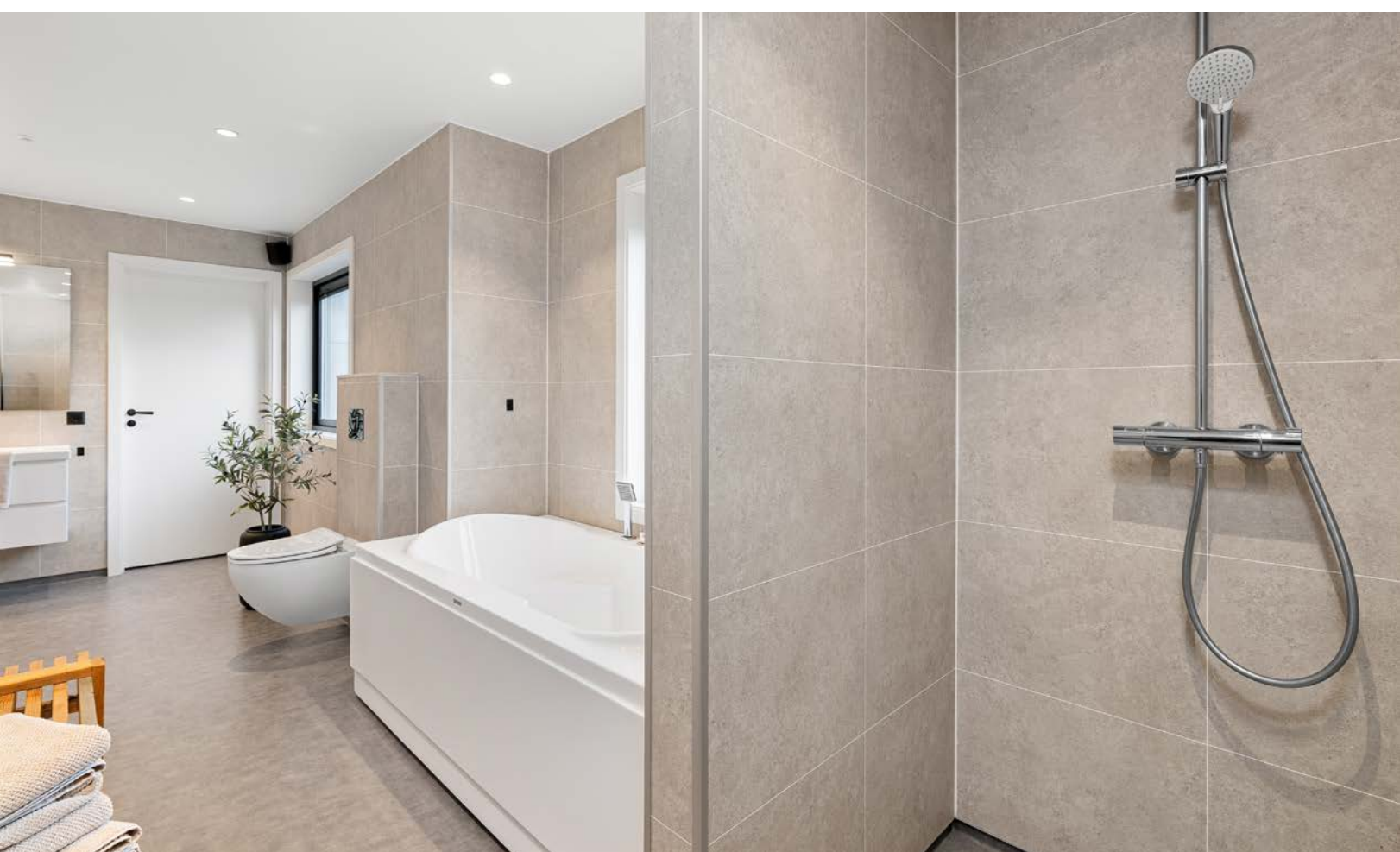


Garderobrom "walk-in-closet" - gir god oppbevaringsplass.

Hovedbad med god størrelse - dobbel
servant, vegghengt toalett, dusj og badekar.

God belysning med spotter i tak.







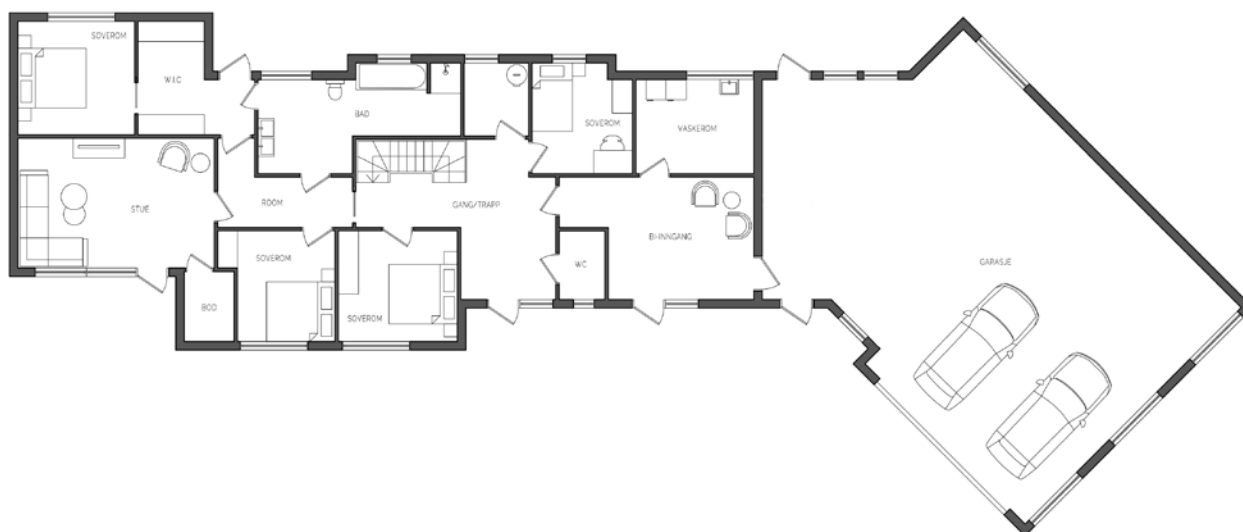
Soverom 2



Soverom 3



Soverom 1



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Stor stue/kjøkken i andre etasje.



Utgang til takterrasse med utsikt og gode solforhold.





















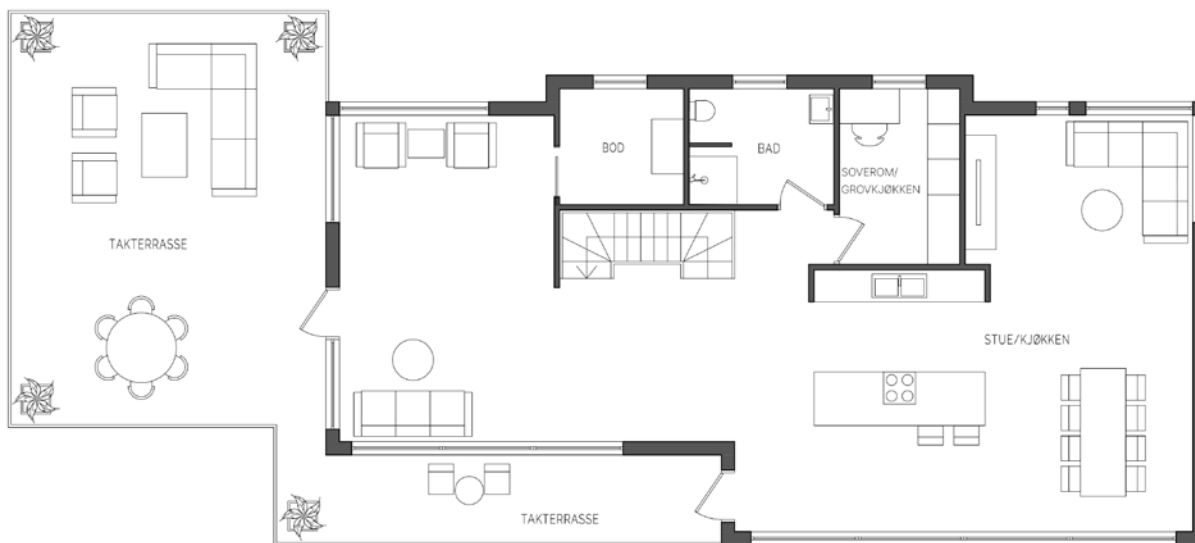
Bod (brukes i dag som kontor).



2. etasje: Bad med dusj, toalett og baderomsinnredning.



Grovkjøkken (eventuelt soverom) med kjøkkeninnredning og integrert kjøleskap. Godt rom for å avlaste kjøkken med oppbevaring av tørrvarer, kjøkkenmaskiner med mer.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Christina Sirevåg

Arnstein Sirevåg

Boligen

Sørskogvegen 44

4364 Sirevåg

1119-95/193/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: A.B. rør as, Nærbø Fargesenter as,

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Rørarbeid er utført av autorisert rørleggerfirma. Gulvsparkling, gulvbelegg, maling og sparkling er utført av profesjonelt maler- og gulvleggerfirma. Elektrisk arbeid, inkludert varmekabler, er utført av faglært elektriker med tilhørende samsvarserklæring.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Tømrerarbeid på våtrom er utført som del av selvbyggerprosjekt, med kontinuerlig praktisk bistand fra faglært og erfaren tømrer.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Takspesialisten AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Kompakttak med innvendige taknedløp er utført av profesjonelle taktekkere. Taktekking, sluk, beslag og tilhørende arbeider er utført av faglært firma.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Oppføring av yttervegger, montering av vinduer og dører samt fasadearbeid er utført som del av selvbyggerprosjekt, med kontinuerlig praktisk bistand fra faglært og erfaren tømrer.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Odland AS, Takspesialisten AS, A.B. rør as, Port & Dørsenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av ny garasje (oppført samtidig med boligen): – Taktekking, sluk, beslag og øvrige takarbeider er utført av faglært firma. – Betongarbeid er utført av profesjonelt betongfirma. – Rørarbeid er utført av autorisert rørleggerfirma. – Elektrisk arbeid er utført av faglært elektriker i regi av godkjent installasjonsvirksomhet og dokumentert med samsvarserklæring. – Garasjeport er levert og montert av profesjonelt firma.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vegard Hovland AS

Beskrivelse av arbeidet: På eldre, frittstående garasje er det utført betongarbeid: Etablering av nytt betonggulv, er utført av profesjonelt betongfirma.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av ny garasje (oppført samtidig med boligen): Tømrerarbeid og øvrige bygningsmessige arbeider i garasje er utført som del av selvbyggerprosjekt, med kontinuerlig praktisk bistand fra faglært og erfaren tømrer.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: På eldre, frittstående garasje er det utført tilpasninger og ombygging ved egeninnsats. Arbeidet omfatter blant annet heving av bygget, tilpasning av portåpning og montering av portløsning. Garasjen er en enkel konstruksjon og benyttes som bod/garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Erik Håland Maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Dreneringsarbeid er utført av profesjonelt grunnentreprenørfirma.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har vært observert maur i boligen hver vår de siste årene (anslagsvis ca. 3 år). Forekomsten har vært sesongbasert og begrenset i omfang.

Det har også vært observert skjeggkre i boligen. Forekomsten har vært sporadisk og ikke opplevd som et vesentlig problem i daglig bruk.

Det er observert mus utendørs på eiendommen, i forbindelse med normal forekomst i området. Det har ikke vært observert mus inne i boligen, og det er ikke registrert skader eller tegn til mus innendørs.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjennomført profesjonell skadedyrbekjempelse i hele boligen i januar 2026, med tiltak rettet mot skjeggkre. Behandlingen er utført av autorisert skadedyrbekjemper.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ved behov er det utført enkel, forebyggende behandling mot maur langs grunnmur ved bruk av vanlig insektsspray. Tiltaket er gjennomført én gang per år i forbindelse med observasjon av maur, og har hatt god effekt.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: A.B. Rør AS, Erik Håland Maskin AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Innvendige og utvendige vann- og avløpsinstallasjoner ble etablert av autorisert rørleggerfirma. Grunnarbeider, grøfter og utvendige VA-arbeider ble utført av innleid maskinentreprenør. Boligen ble i denne fasen tilknyttet eksisterende septiktank.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Erik Håland Maskin AS, Risa AS (på oppdrag for kommunen)

Beskrivelse av arbeidet: I 2023 ble eiendommen tilknyttet kommunalt avløpsnett. Kommunen, med sine samarbeidende entreprenører, utførte graving og etablering av kommunal trasé over eiendommen. I samme forbindelse ble det etablert ny vannledning frem til eiendommen. Innleid maskinentreprenør utførte graving, plassering, omkobling og tilkobling av ny pumpekum på eiendommen, samt nødvendige omkoblinger av vann- og avløpsledninger.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Systemair AS, AVE Systemer AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Ventilasjonsanlegg er prosjektert og levert av Systemair AS. Varmepumpe er levert og installert av AVE Systemer AS.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Montering og igangkjøring av ventilasjonsanlegg er utført som del av selvbyggerprosjekt, med praktisk bistand fra person med erfaring innen ventilasjon. Montering og tilkobling av kjøkkenvifte er utført som del av selvbyggerprosjekt.



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Roger Pearson AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Pipe og ildsted er levert og installert av faglært og godkjent foretak. Takgjennomføring, tekking og tilhørende arbeider er utført i samarbeid med taktekker som del av samme installasjon.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektrofag Jæren AS

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppføring av bolig: Elektrisk installasjon er utført av faglært elektriker i regi av godkjent installasjonsvirksomhet. Arbeidet er dokumentert med samsvarserklæring.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Sør for eiendommen ligger Skoga industriområde, som er regulert til næringsformål. Området er per i dag ikke fullt utbygd, men kan benyttes i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Kommunen har varslet mulig justering av plangrensen for Skoga nord i forbindelse med planlegging av gang- og sykkelvei langs Sørskogvegen. Foreliggende skisser viser at dette kan berøre en mindre del av eiendommen.

Det pågår også planarbeid knyttet til endring og videreutvikling av næringsområdene Skoga sør og Skoga nord. Planene er under behandling og ikke vedtatt. Det vurderes ulike alternativer, herunder løsninger både med og uten videre utbygging.

Eier har sendt inn merknader i forbindelse med de pågående planprosessene.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Eiendommen ble kjøpt i 2017 med eldre bebyggelse. I perioden 2018–2019 ble det oppført ny bolig med tilhørende garasje, utført nødvendige terrengarbeider og sanert eldre bolig. Tiltakene er omsøkt og godkjent av kommunen, og det foreligger ferdigattest.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Oppføring av ny bolig med tilhørende garasje, herunder nødvendige terrengarbeider og sanering av tidligere bebyggelse, er omsøkt og godkjent av kommunen. Det foreligger ferdigattest.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Vei forbi eiendommen benyttes tidvis til transport i forbindelse med nærliggende steinbrudd. Normalt er trafikken svært begrenset og har ikke vært opplevd som sjenerende. I en avgrenset periode sommeren 2025 var det økt aktivitet med massetransport over noen uker.

Deler av utsikten fra stue og kjøkken vender mot nærliggende industriområde. Dette utgjør en mindre del av utsikten. Hoveddelen av utsikten er mot natur, herunder jorder, skog og fjell.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Eldre garasje er delvis under oppgradering. Enkelte utvendige arbeider som listing, maling og nye taknedløp er ikke ferdigstilt. Forholdene gjelder uferdig arbeid, ikke kjente skader. Garasjeport er egen løsning og fungerer, men er ikke standard fabrikkport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vegard Hovland AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført diverse betongarbeider på eiendommen, herunder utvidelse av eksisterende betongplattning foran boligen med ny integrert betongtrapp, støping av nytt blomsterbed i tilknytning til plattning, fundament for flaggstang samt oppføring av ny betongmur i nedre del av eiendommen langs vestsiden, fra innkjørsel til bakvegg av eldre garasje.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Boligen er oppført som selvbyggerprosjekt og ferdigstilt i 2019 etter godkjenning fra kommunen. Bygningsmessige arbeider er utført som egeninnsats innenfor rammen av godkjent selvbyggerprosjekt. Arbeider som etter gjeldende regelverk krever autorisasjon eller samsvarserklæring er utført av faglærte og godkjente foretak.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørskogvegen 44 , 4364 SIREVÅG



HÅ kommune



gnr. 95, bnr. 193

Sum areal alle bygg: BRA: 433 m² BRA-i: 396 m²



Befaringsdato: 08.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 13152-1144

Referansenummer: FE8994

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

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

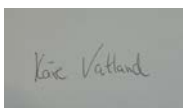
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje som ble oppført i 2019.
Bygningen fremstår i normal god stand iht. alder.
Registrerte merknader som skyldes i hovedsak konstruksjon og normal brukslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjon som er oppført med ringmur/plate i stedsøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med sementplater og stående/liggende trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Aluminiumsvinduer med 2/3-lags glass..
Bygningen har malte hovedytterdører og aluminiumsbeklede balkongdører.
Flatt tak i tre som er tekket med folie.
Vinduer og dører med isolerglass.

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.
Flatt takkonstruksjon. Eier opplyser at hoveddel er oppbygget som kompakt tak. Konferer med eier nærere gjennomgang av konstruksjons oppbygging.
Balkong overliggende boligdel. Underliggende tekking ikke kontrollert.
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.
Stålppe med ildsted i stue 2. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv er av kork-klikk-vinyl, vinylbelegg, teppe og fliser.
Veggene har malte plater. med spiler på vegg i entre.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.
Dusjnise:

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen med synlig vinylbelegg.
Sluket er et designsluk. Utførelse og membranforankring er skjult og har ikke vært mulig å kontrollere uten inngrep. Det er ikke fremvist

dokumentasjon på utførelsen. Løsningen forutsettes utført i henhold til produsentens anvisninger.

Badekar: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Vindu ved badekar står i våtsone, eier opplyser at vindu/vindusforing er oppmalt med våtromsmaling.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktigelse av tilgjengelige veggflater.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktigelse av tilgjengelige veggflater.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen med synlig vinylbelegg.
Sluket er et designsluk. Utførelse og membranforankring er skjult og har ikke vært mulig å kontrollere uten inngrep. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Løsningen forutsettes utført i henhold til produsentens anvisninger.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom/kontor.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av

Beskrivelse av eiendommen

varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Komfyrvakt er installert 14.01.2026.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Flis på gulv, malt vegg og himlingplater.
Utstyr: Veggheng toalett og servant.
Varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser at bolig ble tilkoblet kommunalt avløpsnett i 2023.

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Service utført 2022 og 2024.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-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. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er opplyst oppført på sprengsteinsmasser og drenerende, komprimerende masser.
Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke registrert bygningsskader eller andre symptomer som indikerer ustabil grunn.

Byggegrunnen antas å bestå av stabile masser basert på visuell vurdering, men dette er ikke kontrollert gjennom grunnundersøkelser.
Dreneringen er fra 2019.
Ringmur og plate i stedstøpt betong.
Begrenset tilkomst for kontroll.
Ingen symptomer på skader eller avvik registrert innvendig.

TG: TGU – Begrenset vurdering grunnet utilstrekkelig tilkomst.
Grunnmuren er utført og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil ikke mur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke

la seg påvise.
Det var snødekte terreng omliggende bolig på befaringsdagen, terrengforhold er ikke vurdert.

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

Anbefaler nærmer kontroll ved tilgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).
Utvendige trapper, radon og forstøtningsmurer er ikke kontrollert."

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

2. etasje

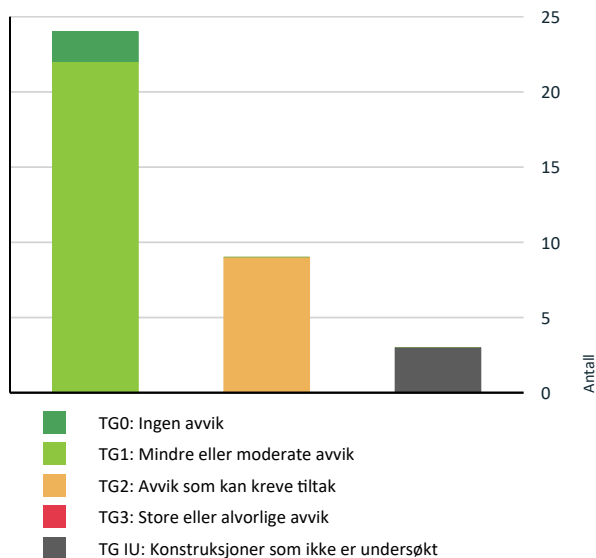
Det er foretatt mindre endring i stue 2. etasje.

1. etasje

Det er foretatt mindre endring på sover nord/vest og garasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

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.

Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte lukkevinduer tar i karm/beslag ved lukking.
Ingen synlige følgeskader er registrert. Mindre justering må påregnes.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert noe irring og begynnende korrosjon på hengsler og beslag på ytterdører.
Forholdet kan over tid føre til redusert funksjon og økt slitasje på beslagene dersom det ikke følges opp.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser i entre, ingen synlige riss eller løse fliser.
Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.
Manglende tetting mellom membran/klemring kan føre til lekkasje.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er en fuktskade i servantskap.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.
Manglende tetting mellom membran/klemring kan føre til lekkasje.

Det er registrert lavt oppbrett av gulvbelegg rundt avløpstuss i gulv under innredning. Oppbrettet vurderes å være lavere enn anbefalt nivå etter dagens våtromsnorm.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er en fuktskade i servantskap.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

2019

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og sementplater.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt takkonstruksjon. Eier opplyser at hoveddel er oppbygget som kompakt tak. Konferer med eier nære gjennomgang av konstruksjons oppbygging.

TG 2 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2/3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte lukkevinduer tar i karm/beslag ved lukking. Ingen synlige følgeskader er registrert. Mindre justering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre noe redusert brukskomfort og økt slitasje på beslag over tid dersom justering ikke utføres. Det anbefales mindre justering av vinduene, for eksempel regulering av beslag/hengsler.



TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og aluminiumsbekledd balkongdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert noe irring og begynnende korrosjon på hengsler og beslag på ytterdører. Forholdet kan over tid føre til redusert funksjon og økt slitasje på beslagene dersom det ikke følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring, smøring og overflatebehandling anbefales. Utskifting kan bli aktuelt dersom korrosjonen utvikler seg.

Tilstandsrapport



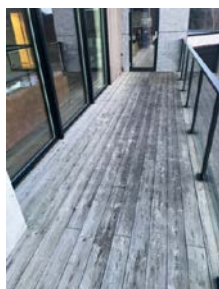
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong overliggende boligdel. Underliggende tekking ikke kontrollert.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.



TG 1 Skorstein over tak

Stålpipes med ildsted i stue 2. etasje.

Ingen avvik registrert innvendig eller ved besiktelse fra tak.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv er av kork-klikk-vinyl, vinylbelegg, teppe og fliser.
Veggene har malte plater. med spiler på vegg i entre.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser i entre, ingen synlige riss eller løse fliser.
Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom bom-områdene utvider seg, kan fliser etter hvert løsne eller sprekke ved punktbelastning.
Forholdet bør følges opp ved jevnlig kontroll. Dersom fliser løsner eller det registreres misfarging/fuktskade, bør området utbedres av fagkyndig. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig dersom flisene ligger fast.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Dusjnisje:

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen med synlig vinylbelegg.

Sluket er et designsluk. Utførelse og membranforankring er skjult og har ikke vært mulig å kontrollere uten inngrep. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Løsningen forutsettes utført i henhold til produsentens anvisninger.

Badekar: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.

Manglende tetting mellom membran/klemring kan føre til lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagperson. Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vindu ved badekar står i våtsone, eier opplyser at vindu/vindusforing er oppmalt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en fuktskade i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde. Eventuelt montere vann sensor som pre akseptert løsning.

Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Belegg er ikke synlig ført under klemring. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning.
Manglende tetting mellom membran/klemring kan føre til lekkasje.

Det er registrert lavt oppbrett av gulvbelegg rundt avløpstuss i gulv under innredning. Oppbrettet vurderes å være lavere enn anbefalt nivå etter dagens våtromsnorm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør vurderes nærmere av fagperson. Ved rehabilitering anbefales korrekt føring av belegg under klemring for å sikre tett løsning.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

2 . ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2 . ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2 . ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde. Eventuelt montere vann sensor som pre akseptert løsning.

Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende.



2 . ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen med synlig vinylbelegg.

Sluket er et designsluk. Utførelse og membranforankring er skjult og har ikke vært mulig å kontrollere uten inngrep. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen. Løsningen forutsettes utført i henhold til produsentens anvisninger.

Tilstandsrapport



2 . ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er en fuktskade i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.



2 . ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 . ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom/kontor.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 . ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TV-STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Generell info:

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

Komfyrvakt er installert 14.01.2026.



2 . ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TV-STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Flis på gulv, malt vegg og himlingplater.

Utstyr: Veggheng toalett og servant.

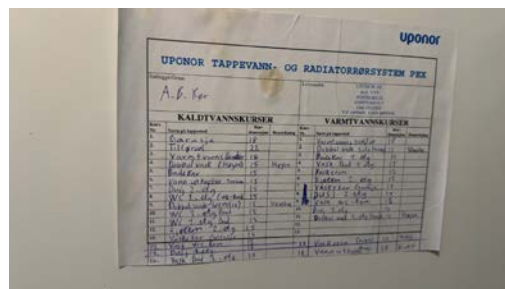
Varmekabler i gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at bolig ble tilkoblet kommunalt avløpsnett i 2023.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Service utført 2022 og 2024.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-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. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja El-arbeider opplyst utført av eier/faglært elektriker. Konferer med eier for nærmere informasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er opplyst oppført på sprengsteinsmasser og drenerende, komprimerende masser.

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet. Det er ikke registrert bygningsskader eller andre symptomer som indikerer ustabil grunn.

Byggegrunnen antas å bestå av stabile masser basert på visuell vurdering, men dette er ikke kontrollert gjennom grunnundersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og plate i stedsøpt betong.

Begrenset tilkomst for kontroll.

Ingen symptomer på skader eller avvik registrert innvendig.

TG: TGU – Begrenset vurdering grunnet utilstrekkelig tilkomst. Grunnmuren er utført og gjennomledd. På bakgrunn av dette vil ikke mur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

TG IU Terrengforhold

Det var snødekte terreng omliggende bolig på befaringsdagen, terrengforhold er ikke vurdert.

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

Anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverk mangler på platting ved entre.

Snødekte terreng, mur/forstøtningsmurer ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, og grus må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det ble målt i overkant av 50 cm på deler av platting, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

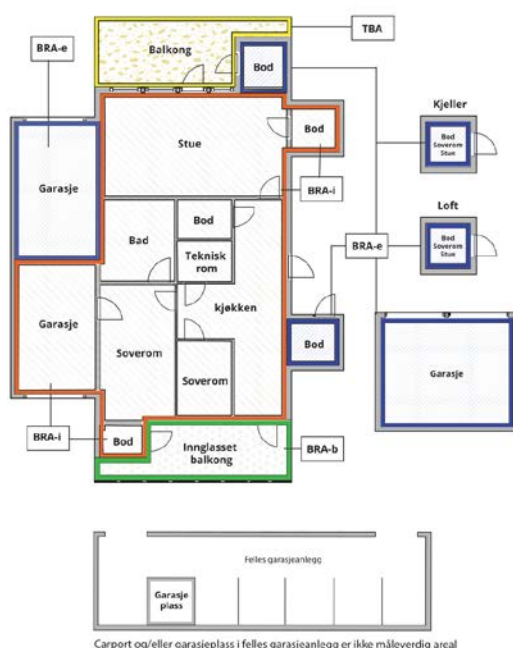
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	279			279	
2 . Etasje	117			117	63
Frittstående garasje		37		37	
SUM	396	37			63
SUM BRA	433				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bi-inngang, gang, toalettrom, garasje, teknisk rom, bod, stue, 4 soverom, bad, vaskerom		
2 . Etasje	Stue/kjøkken/spisestue/tv-stue, soverom, bad, kontor/bod		
Frittstående garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 2. etasje

Det er foretatt mindre endring i stue 2. etasje.

1. etasje

Det er foretatt mindre endring på sover nord/vest og garasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	95	193		0	3021.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sørskogvegen 44

Hjemmelshaver

Sirevåg Arnstein, Sirevåg Christina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Sørskogvegen utenfor Sirevåg i Hå kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Garasje

Byggeår:2019

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med stående trepaneler.
Flatt tak i tre som er dekket med med takfolie.
Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium.
Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Sprekk i stedstøpt plate ved ytterdør nord.
- Sprekk i sementplate ved port.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført omtrentlig.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Frittstående garasje utgjør 37 m² - (BRA-e) Eksternt bruksareal

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Annet:

-Eier opplyser at det tidvis har blitt registrert skjevgkre og maur i boligen. Tiltak skal være utført. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser, og interessenter oppfordres til å konferere med eier for ytterligere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	13.01.2026	
3	22.01.2026	
4	26.01.2026	
5	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

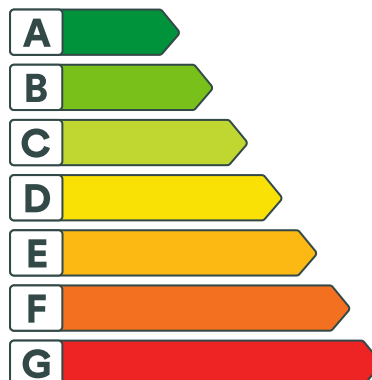
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Sørskogvegen 44, 4364 SIREVÅG	
Dato for energimerking 12.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-245179
Byggeår 2019	Bygningsnummer 300680905
Gårdsnummer 95	Bruksnummer 193
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 396 m²	Oppvarmet bruksareal 396 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

106.89 kWh/m² per år

Energikarakter

C

Beregnet levert energi i lokalt klima

99.37 kWh/m² per år

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

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



Sørskogvegen 44, 4364 SIREVÅG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

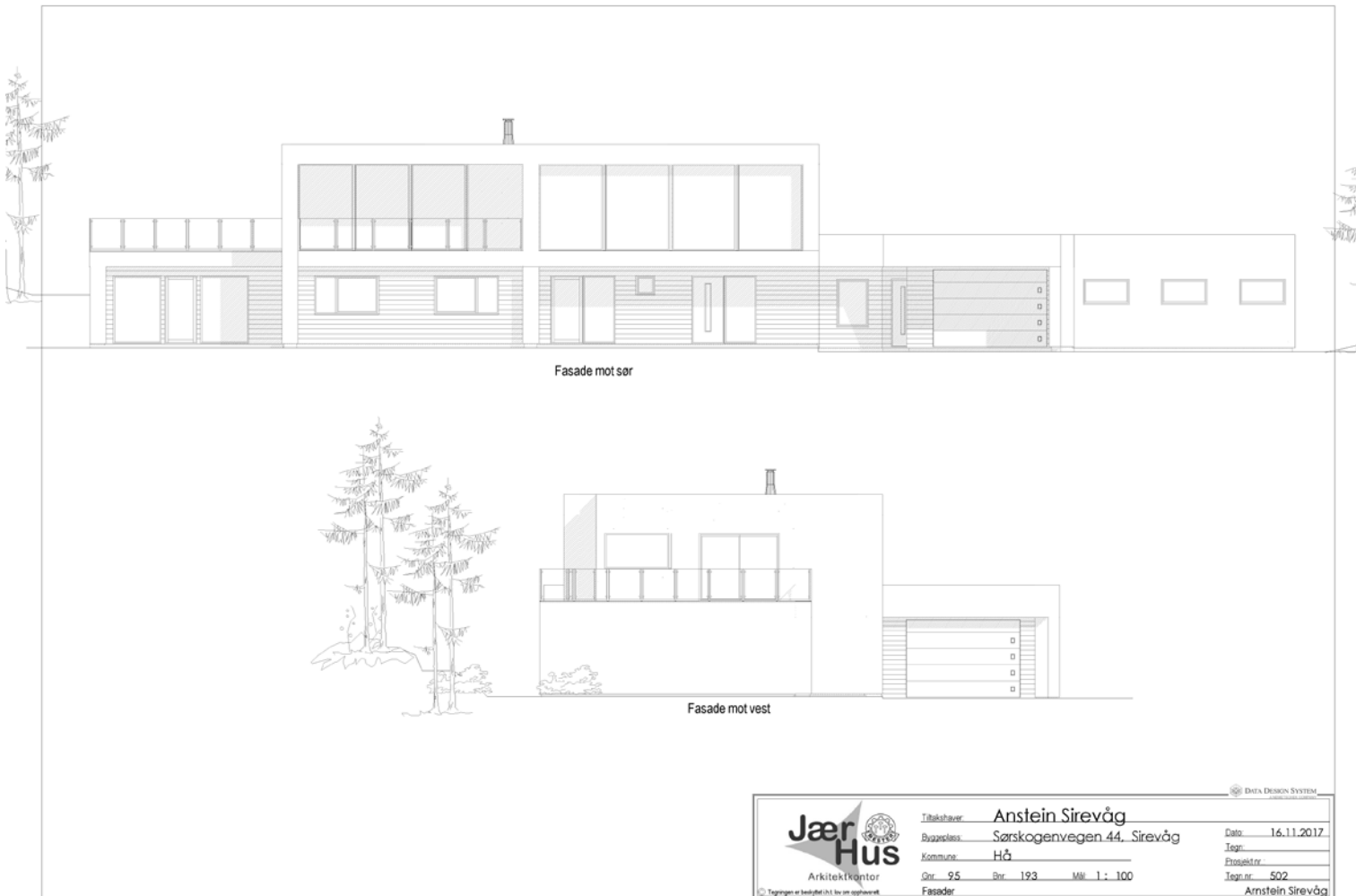
Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

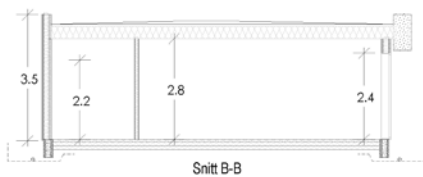
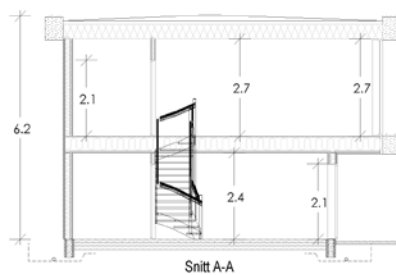
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

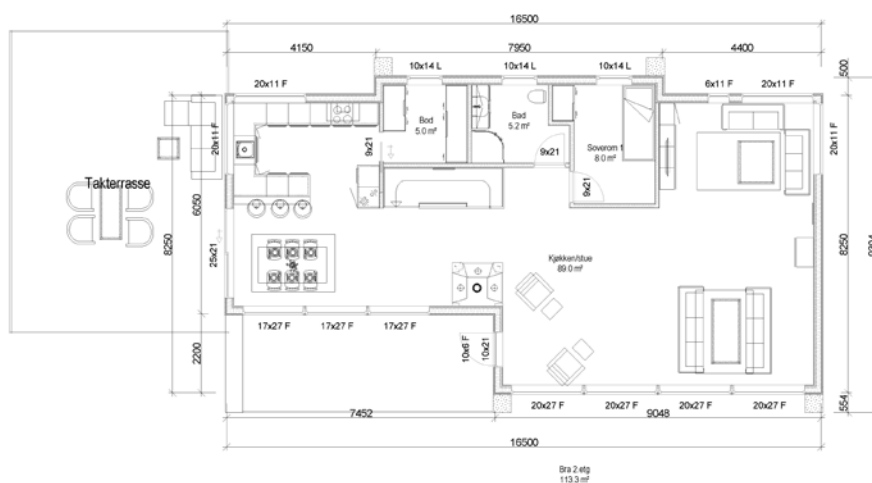
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.







Jær Hus Arkitektkontor Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.	Tittelshaver: Anstein Sirevåg		Date: 16.11.2017
	Byggesaksnr: Sørskogenvegen 44, Sirevåg		Tegn: Livor
	Kommune: Hå		Prosjekt nr.: _____
	Gr: 95	Br: 193	Mål: 1 : 100
			Tegn nr.: 504
		Anstein Sirevåg	



Bra 2 etg
113.3 m²

 Jærhus Arkitektkontor Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.	Tittelshaver: Anstein Sirevåg		Date: 16.11.2017
	Byggesaksnr: Sørskogenvegen 44, Sirevåg		Tegn: Livor
	Kommune: Hå		Prosjekt nr.:
	Gr: 95	Br: 193	MM: 1 : 100
			Tegn.nr.: 503

Anstein Sirevåg

		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 19/37729		
Ansvarlig søker: Jærhus v/Livar Mauland		Tiltakshaver: Arnstein Sirevåg Skaret 9 4364 SIREVÅG		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Sørskogvegen 44		Gårdsnr. 95	Bruksnr. 193	Festenr.
Seksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art Riving av eksisterende bolig og oppføring av ny med garasje				
Vedtaksdato 04.12.2019	Saksnr 540/19			
Dato for søknad om ferdigattest:		24.10.2019		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1). Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.				
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 i DTN sak 102/18, datert 15.03.2018, med påfølgende delvis omgjøring og igangsettingstillatelse, og kan tas i bruk.				
Ferdigattesten blir kun oversendt pr. e-post til søker og tiltakshaver når e-postadresse er oppgitt.				
Sted Varhaug	Dato 04.12.2019			
Jan Gunnar Mattingsdal plan- og forvaltningssjef		Odd Inge Obrestad byggesaksbehandler		
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur.</i>				

INFORMASJON OM KLAGERETT	
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug, eller til e-postadresse: teknisk@ha.kommune.no . Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken. Enkelte dokument kan være unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (servicetorg@ha.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan - og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 27, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/95/193/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

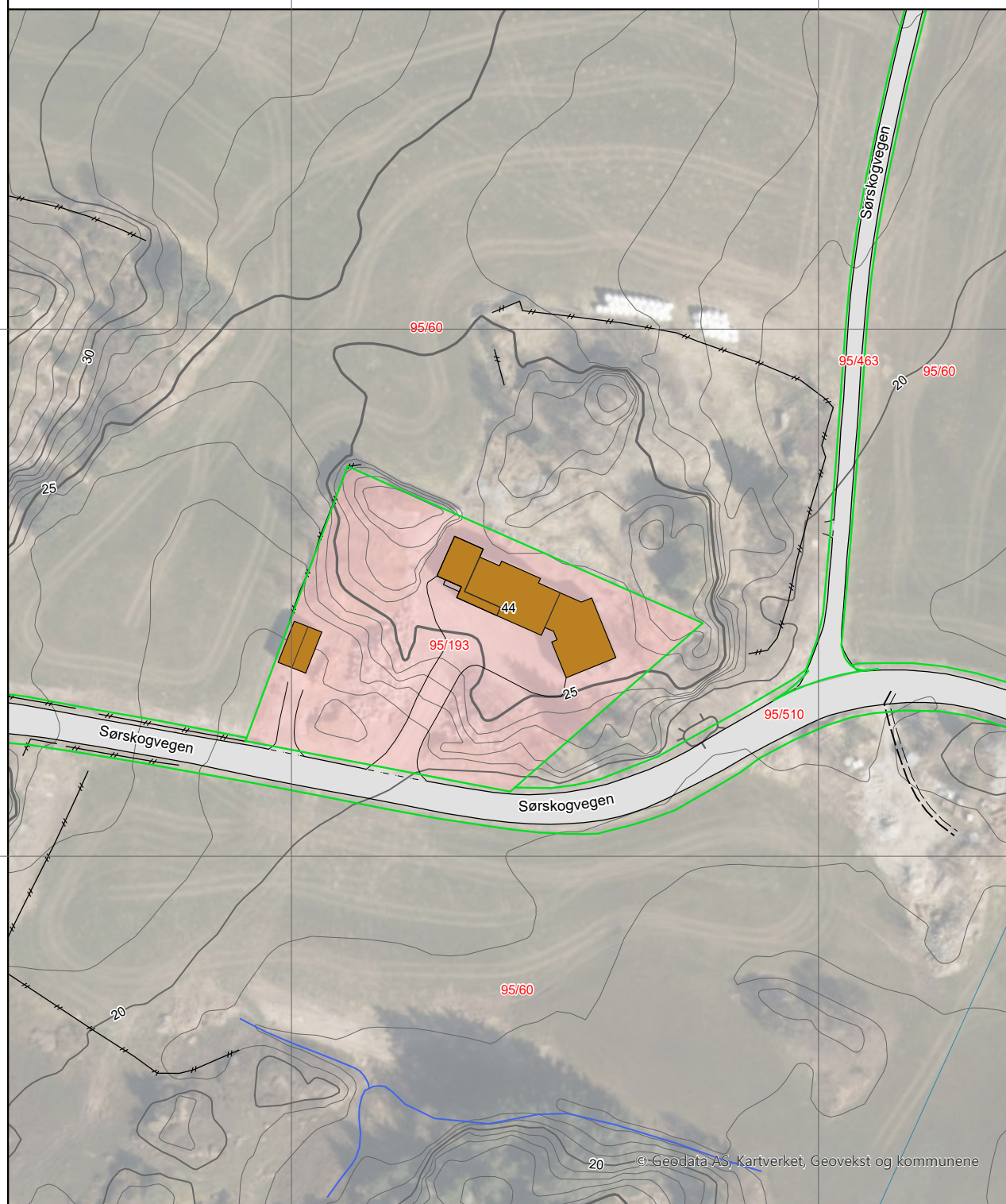
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 8.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1119 Hå

Eiendom: 1119/95/193/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

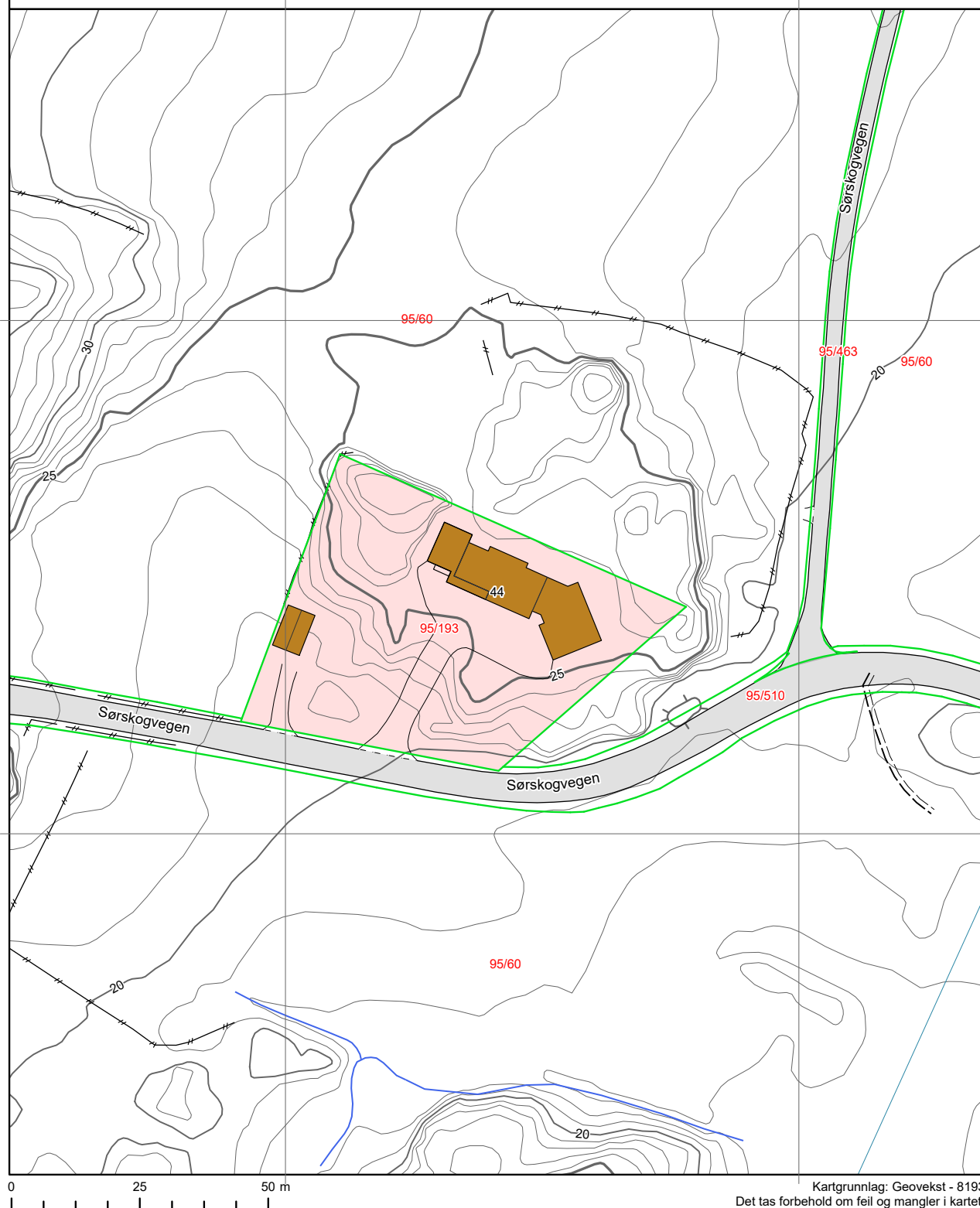
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 8.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

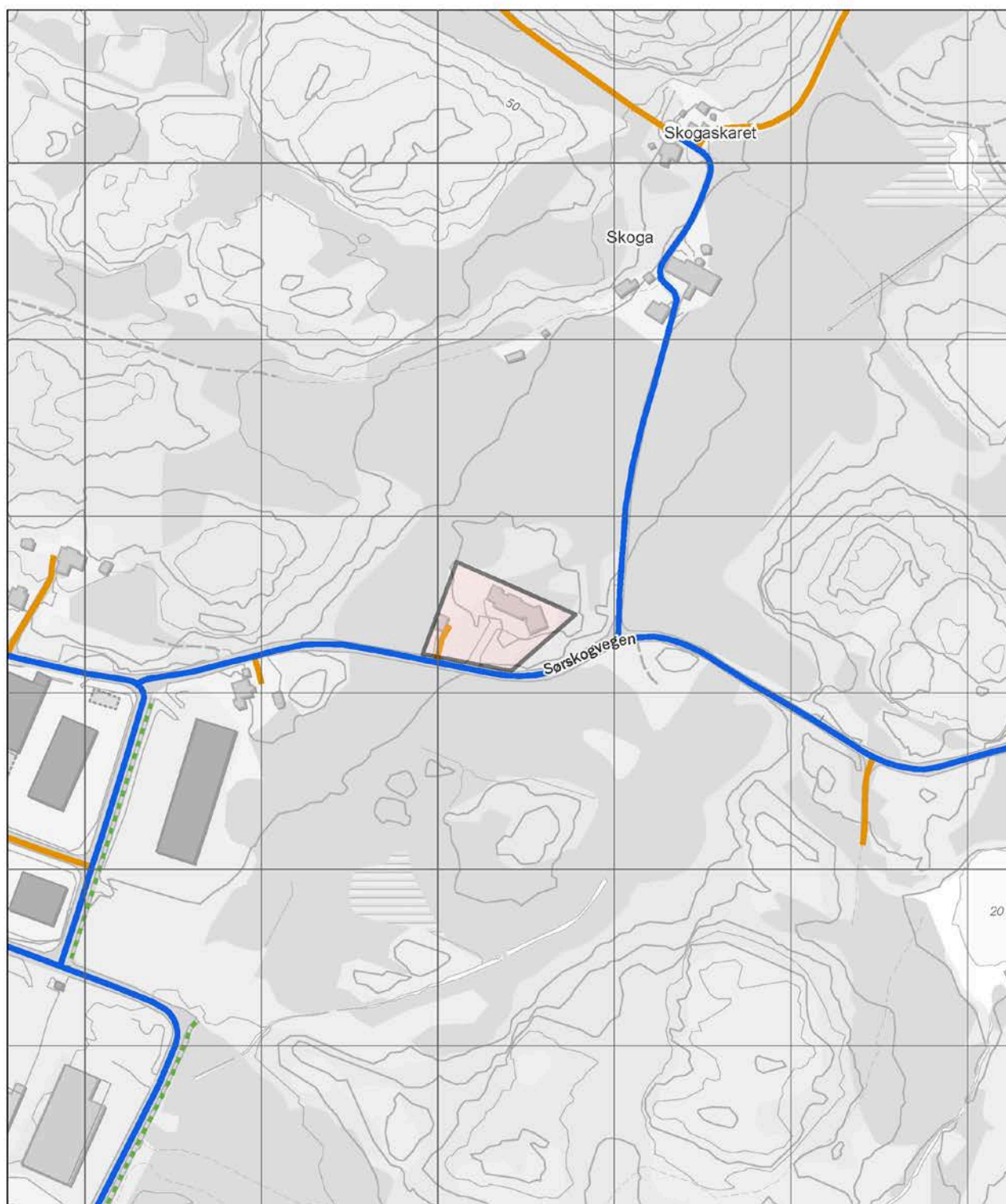
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

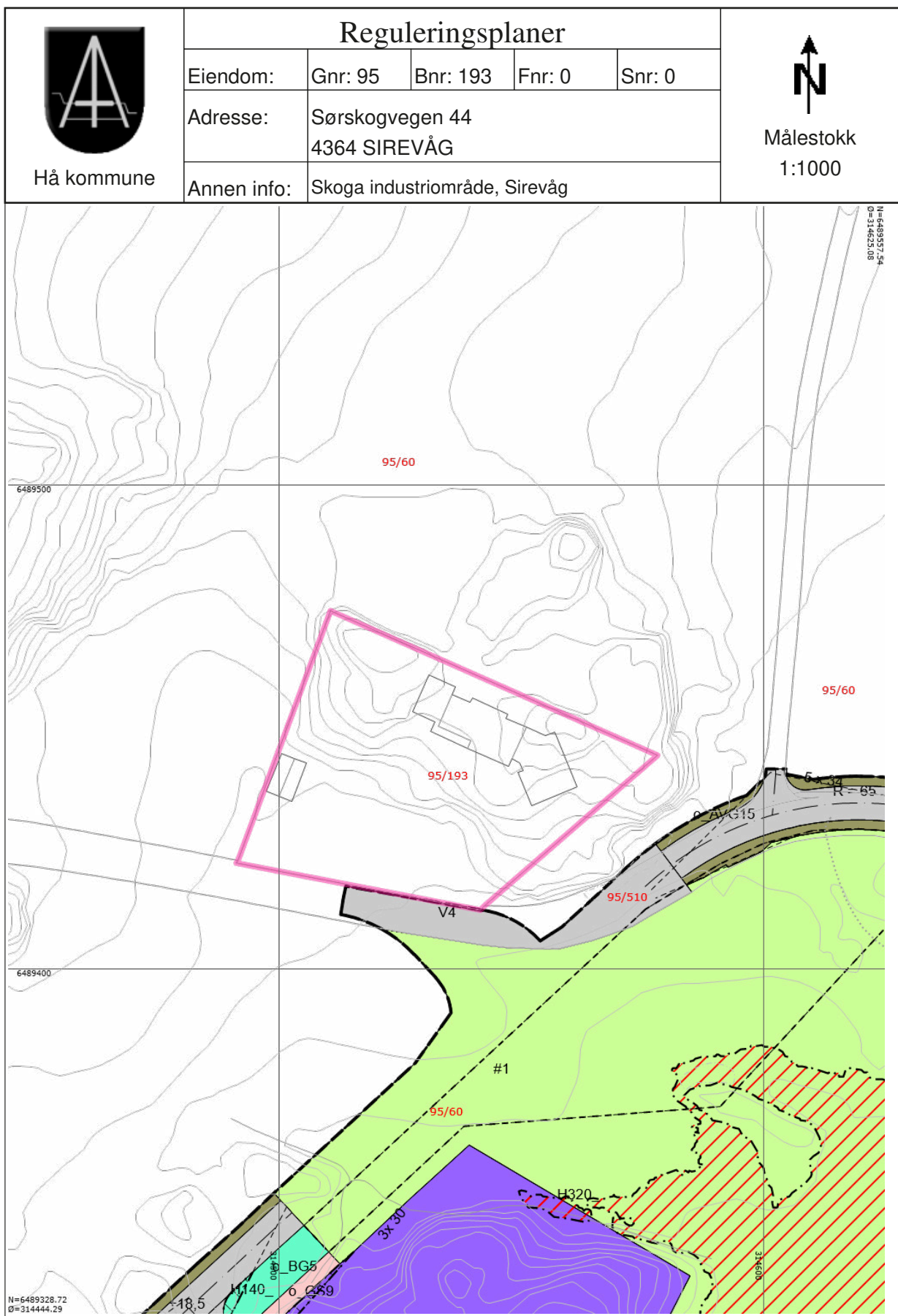
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

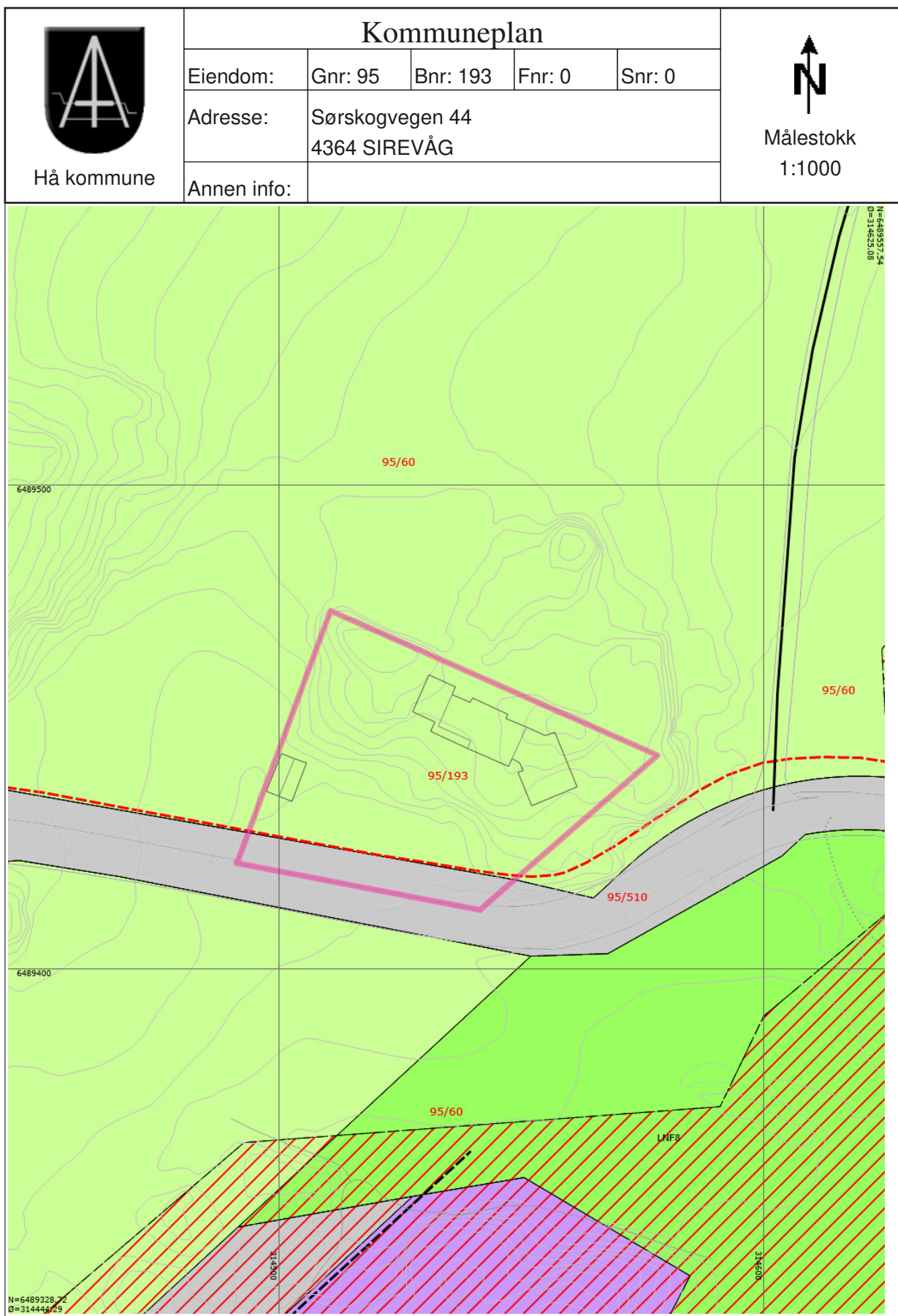


Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Mønelinje
 Taksprang	 Traktorveg midttlinje	 Bygning
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpBestemmelseGrense	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Bestemmelsesområde	 Flomfare	 Frisikt
 Næringsbebyggelse	 Veg	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Blå/grønnstruktur
 LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
 Aktuell eiendom		

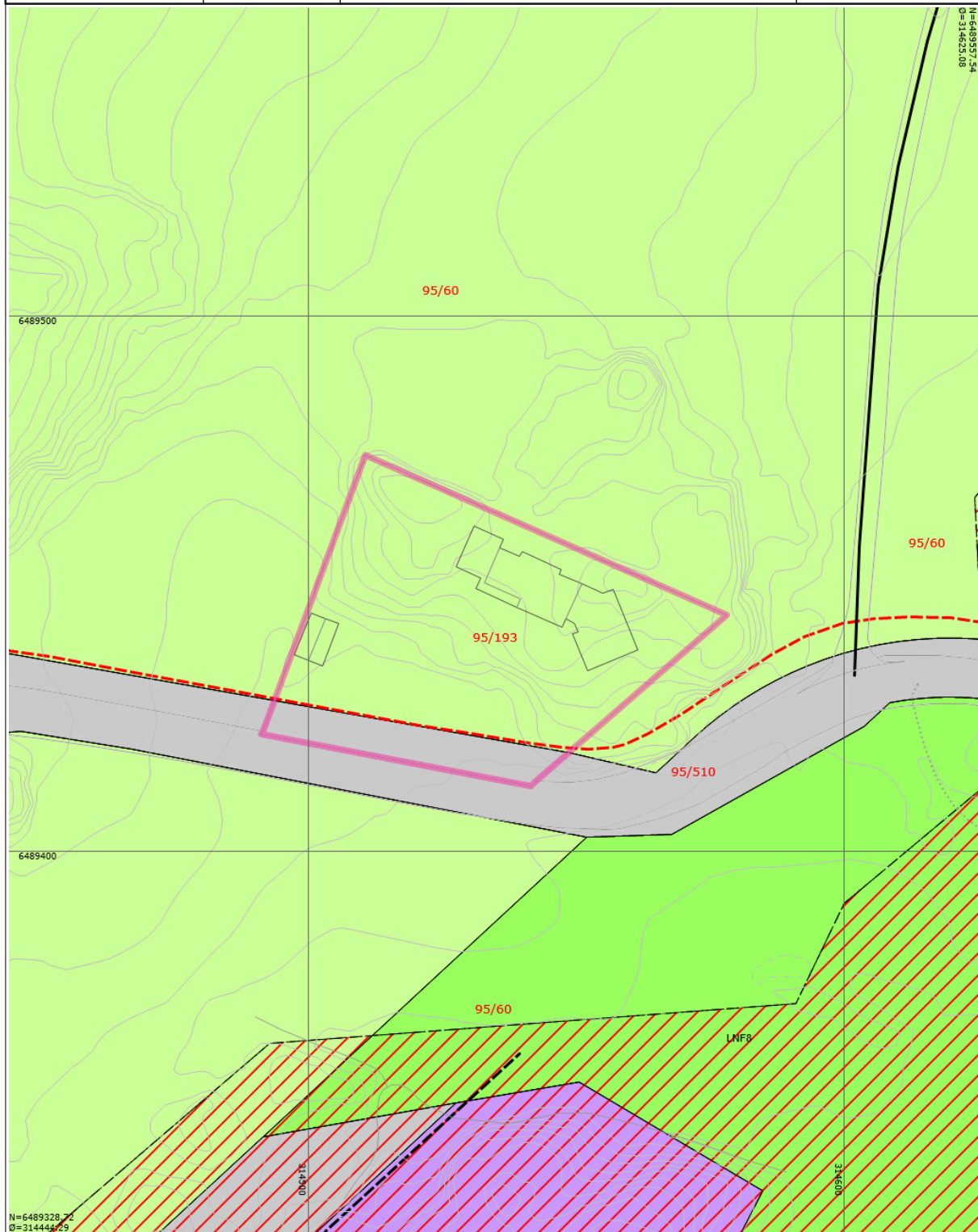


Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Mønelinje
 Taksprang	 Traktorveg midttlinje	 Bygning
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Næringsvirksomhet
 Veg	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		

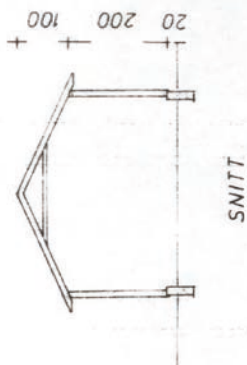
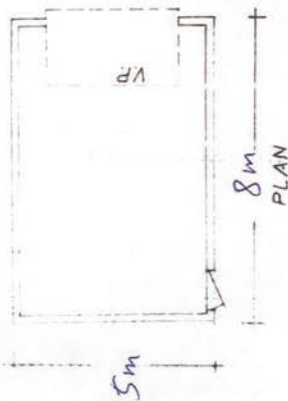


 Hå kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 95	Bnr: 193	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Sørskogvegen 44 4364 SIREVÅG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Mønelinje
 Taksprang	 Traktorveg midttlinje	 Bygning
 Elv og bekk	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Næringsvirksomhet
 Veg	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		



Godkjent av
HÅ BYGNINGSRÅD

sak nr. 1032/95

skriv av HÅ-95
Prosjekt ledning

HÅ KOMMUNE
Teknisk etat

Dato: 3 0. 01. 95

GARASJE

BYGGHERR

AD

GNR

RNR

Nabolagsprofil

Sørskogvegen 44 - Nabolaget Sirevåg - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sirevåg stasjon Linje L5	11 min 1 km
Sannarnes Linje 87	6 min 5.6 km
Stavanger Sola	59 min

Skoler

Ogna skule (1-10 kl.) 252 elever, 18 klasser	4 min 2.4 km
Dalane videregående skole 700 elever	21 min 20.1 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	28 min 28 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

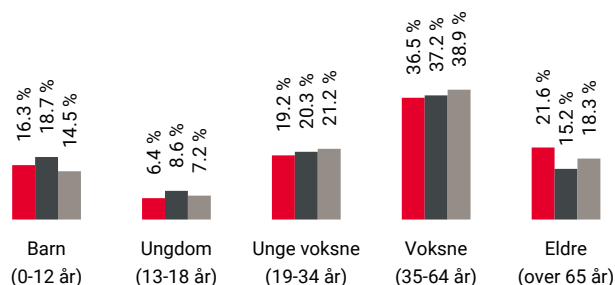
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Måken barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 6.8 km
Hellvik barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 8.3 km

Dagligvare

Joker Sirevåg Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 km
Joker Ogna	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



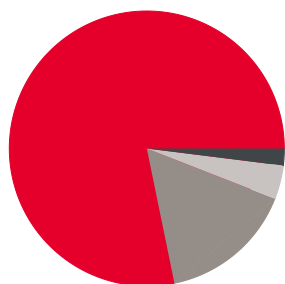
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Skoran ballbinge	11 min	
	Ballspill	1 km	
	Sirevåg fotballbane	18 min	
	Fotball	1.6 km	
	Klubben Treningssenter	15 min	
	EVO Egersund	20 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Eger Stormarked

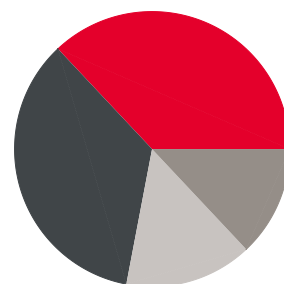
21 min



Vitusapotek Vigrestad

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
35% 6-12 år
13% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



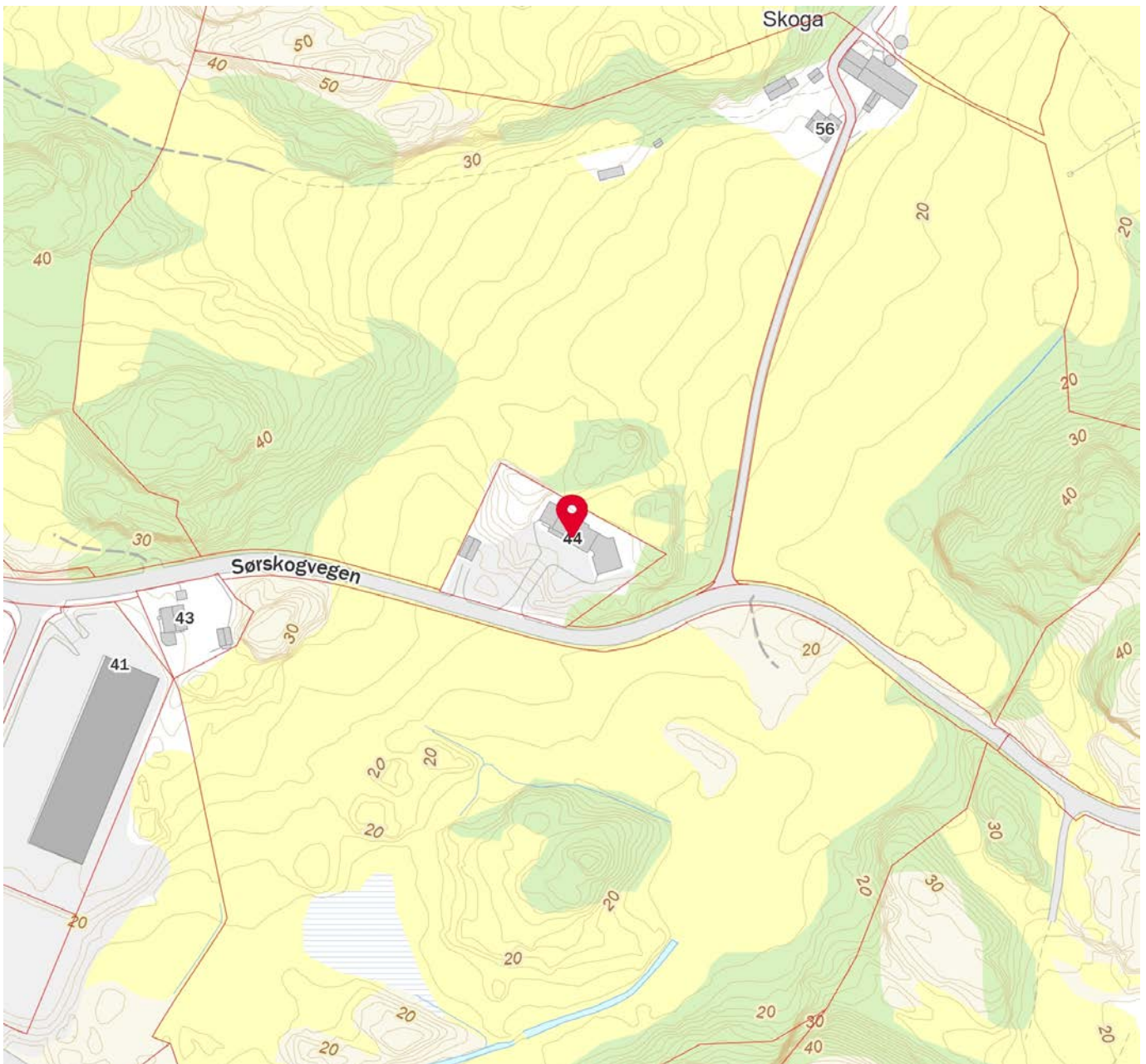
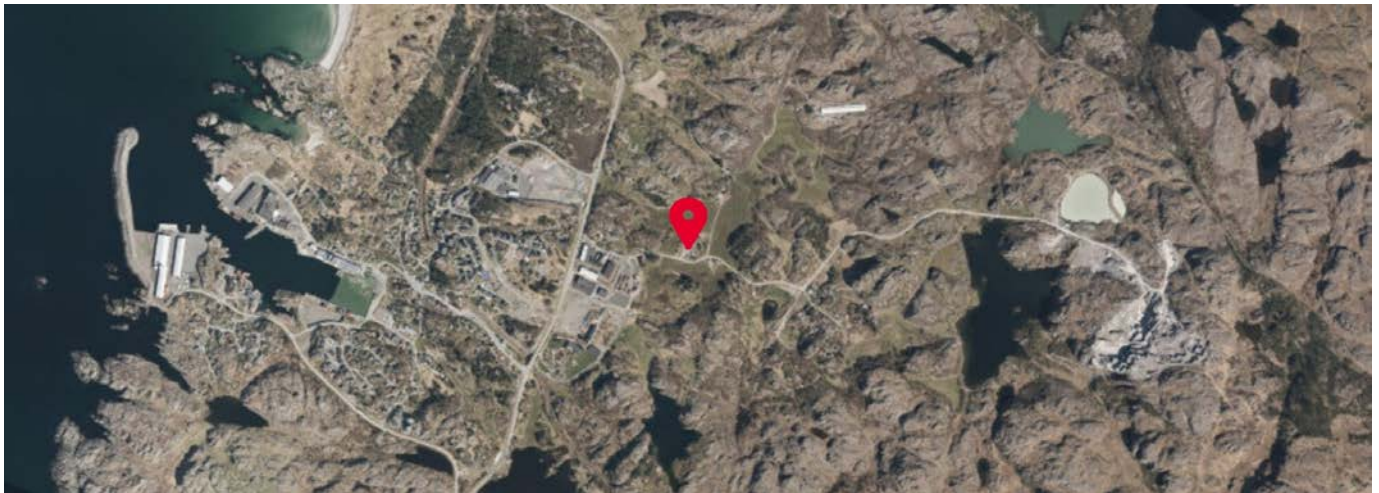
0%

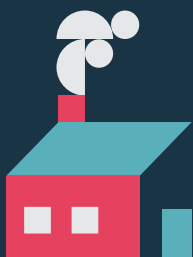
43%

Sirevåg
 Hå kommune
 Norge

Sivilstand

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





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.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sørskogvegen 44
4364 SIREVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre