BJORLANDSVEGEN 71

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Energiattest
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering 19.12.2024
E-takst 19.12.2024
Tegninger
Ferdigattest
Gjeldende regulering
Kartutsnitt
Matrikkelopplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Bjorlandsvegen 71
4365 NÆRBØ

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2014
BRA: 135 m^2
BRA-i: 130 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
6	16	11	0	2

Leif Espeland
Jærtakst AS
leif@jaertakst.no
41215944

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25566

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Takterrasse
Det registreres en stedvis grønske på rekkverk.
Pga. terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.
Takterrassen er høyst sannsynlig tekket med papp.
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere pga. overliggende terrassebord.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør vaskes og behandles.
Tilkomst for kontroll av tekking bør forbedres.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte karmer er værslitte.
Glasslister på ett vindu i soverom mot sør har løsnet.
Fuktskade i foring på vindu i hovedsoverom.
Dør til utvendig bod er slitt.
Fuge i skjøt av vindu bør fornyes/utbedres.
Nedbryting i enkelte sidelister som står ned på vannbord.
Rester etter tape/lim i vindu på soverom mot øst.
Vannmerke i foring/terskel på skyvedør i stue.

Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer bør foretas.
Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Nedbryting og grønske i skjøter av kledning, vannbord og utvendig belistning.
Museband er feil montert. Det er for stor åpning mellom lekte/kledning og museband.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Sprekk i platetopp.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Platetopp må utbedres eller skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på el-billader.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på el-billader bør fremskaffes (sjekk om den ligger i boligmappa på nett).

Våtrom: Vaskerom 1 etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Småskader på vegg etter oppheng el.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom/teknisk rom fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Lokal utbedring av småskader på vegg bør foretas.

Våtrom: Bad 1 etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Våtrom: Bad 2 etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det registreres sprekk i en veggflis under toalett.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Flis med sprekk bør vurderes skiftet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokal utbedring av fuktskader bør foretas.

Øvrig: Diverse innvendig

Oppsummering

Skade i vegg i stue og på soverom.
Sprekk i plateskjøt under vindu på soverom.
Skade på dør til bad i 1 etg.

Anbefalte tiltak

Lokal utbedring bør foretas.

Øvrig: Diverse utvendig

Oppsummering

Det er ikke montert håndlist på vegg i trapp til takterrasse.

Anbefalte tiltak

Håndlist bør monteres.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger i hovedsak under bakkenivå.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte slik at konstruksjonsprinsipp i forhold til om det er en luftet konstruksjon eller kompakttak er ukjent.

Anbefalte tiltak

Innhent dokumentasjon hvis mulig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod i 1 etg er i dag vaskerom/teknisk rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2024

Rapportdato
11.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ellen Marie Stokka**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring var ikke utarbeidet til befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Leif Espeland**
Firma: **Jærtakst AS**
Adresse: **Hognestadvegen 88, 4344 BRYNE**
Telefon: **41215944**
Epost: **leif@jaertakst.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjorlandsvegen 71, 4365 Nærbø**

Kommunenr:	1119	Gårdsnr:	23	Bruksnr:	75	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2014** - Iht. ferdigattest
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig som er oppført med ringmur og støpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel og fasdeplater.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Flatt tak i tre som er tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	70	65	5	0	0
2. etasje	65	65	0	0	0
Totalt m²	**135**	**130**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	65	65	0	Entrè, bad, vaskerom/teknisk rom og stue/kjøkken.	
2. etasje	65	65	0	Gang, bad og 4 soverom.	
Totalt m²	**130**	**130**	**0**		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) er utvendig bod.
TBA (terrasse- og balkongareal) er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-IU**

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger i hovedsak under bakkenivå.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Pga. terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Type	Terrasse, Takterrasse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke og en takterrasse over carport.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart



Det registreres en stedvis grønske på rekkverk.

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Takterrasse
Det registreres en stedvis grønske på rekkverk.
Pga. terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.
Takterrassen er høyst sannsynlig tekket med papp.
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere pga. overliggende terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør vaskes og behandles.
Tilkomst for kontroll av tekking bør forbedres.

6.4 Vinduer og dører



Glasslister på ett vindu i soverom mot sør har løsnet.



Fuktskade i foring på vindu i hovedsoverom.

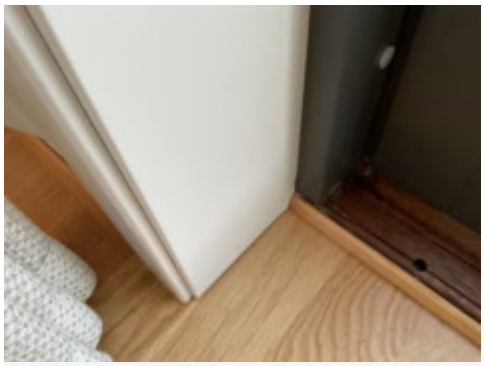
Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Enkelte karmer er værslitte.
Glasslister på ett vindu i soverom mot sør har løsnet.
Fuktskade i foring på vindu i hovedsoverom.
Dør til utvendig bod er slitt.
Fuge i skjøt av vindu bør fornyes/utbedres.
Nedbryting i enkelte sidelister som står ned på vannbord.
Rester etter tape/lim i vindu på soverom mot øst.
Vannmerke i foring/terskel på skyvedør i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utbedringer bør foretas.
Overflatebehandlinger må påregnes.



Vannmerke i foring/terskel på skyvedør i stue.



Slitt boddør.



Enkelte karmer er værslitte.



Nedbryting i enkelte sidelister som står ned på vannbord.



Fuge i skjøt av vindu bør fornyes/utbedres.

6.5 Yttervegger



Museband er feil montert. Det er for stor åpning mellom museband og kledning.



Nedbryting og grønske i skjøter av kledning.



Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Type fasade	Stående kledning, Fasadeplater
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Nedbryting og grønske i skjøter av kledning, vannbord og utvendig belistning.
Museband er feil montert. Det er for stor åpning mellom lekte/kledning og museband.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader må utbedres.
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-IU**

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på byggemåte slik at konstruksjonsprinsipp i forhold til om det er en luftet konstruksjon eller kompakttak er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innhent dokumentasjon hvis mulig.

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.
Fallforhold på taket lot seg ikke kontrollere.

6.9 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking TG-1

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).
Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.11 Kjøkken



Kjøkkeninnredning

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

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

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Sprekk i platetopp.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Platetopp må utbedres eller skiftes.



Sprekk i platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Ventilator over kokesone.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Bod i 1 etg er i dag vaskerom/teknisk rom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Trapp

Beskrivelse	

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom/teknisk rom.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-billader er montert i senere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det mangler samsvarserklæring på el-billader.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på el-billader bør fremskaffes (sjekk om den ligger i boligmappa på nett).

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom/teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
Ca. 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Det registreres ikke noen tegn på mugg eller fukt i filter.
For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

6.19 Våtrom: Vaskerom 1 etg



Vaskerom/teknisk rom



Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.



Overflate

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

Oppsummering av overflater TG-2

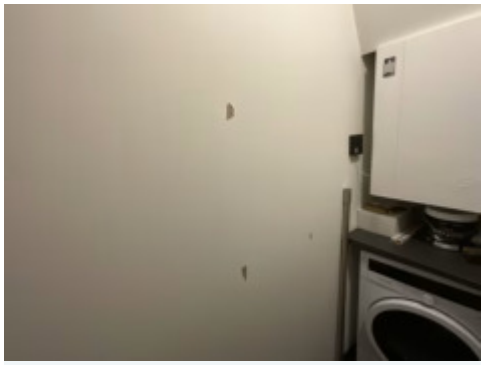
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Småskader på vegg etter oppheng el.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerom/teknisk rom fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Lokal utbedring av småskader på vegg bør foretas.

Membran, tettesjikt og sluk

Resultat av fuktmåling viser under 7%



Småskader på vegg etter oppheng el.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr ved vannmåler i vaskerom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

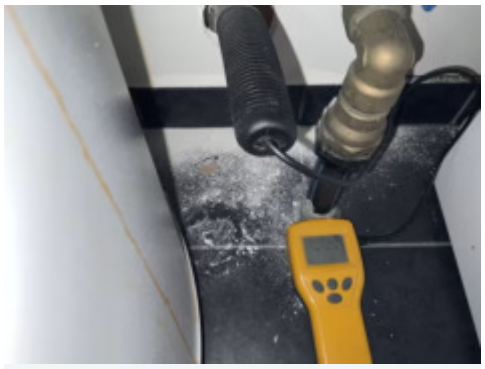
6.20 Våtrom: Bad 1 etg



Bad



Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Overflate

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innrednig med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Resultat av fuktmåling viser under 7%	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.21 Våtrom: Bad 2 etg



Bad



Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.



Det registreres sprekk i en veggflis under toalett.



Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det registreres sprekk i en veggflis under toalett.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand.
Fallforhold til sluk må utbedres i forbindelse med oppgradering av rommet.
Flis med sprekk bør vurderes skiftet.

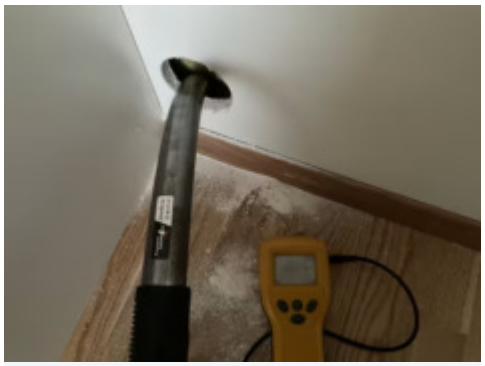
Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger.



Resultat av fuktmåling viser under 7%

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokal utbedring av fuktskader bør foretas.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73mm hullborr fra tilstøtende soverom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Resultat av fuktmåling viser under 7%

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.22 Øvrig: Diverse innvendig



Beskrivelse

Overflater vegger.
Innvendige dører.

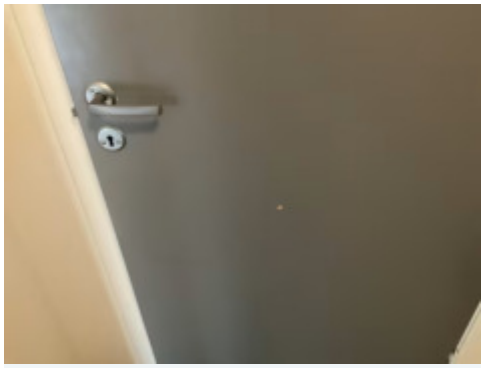
Skade på vegg i soverom.



Sprekk i plateskjøt under vindu på soverom.



Skade på vegg i stue.



Skade på dør til bad i 1 etg.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Skade i vegg i stue og på soverom.
Sprekk i plateskjøt under vindu på soverom.
Skade på dør til bad i 1 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring bør foretas.

6.23 Øvrig: Diverse utvendig



Det er ikke montert håndlist på vegg i trapp til takterrasse.

Beskrivelse

Utvendig trapp.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er ikke montert håndlist på vegg i trapp til takterrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndlist bør monteres.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

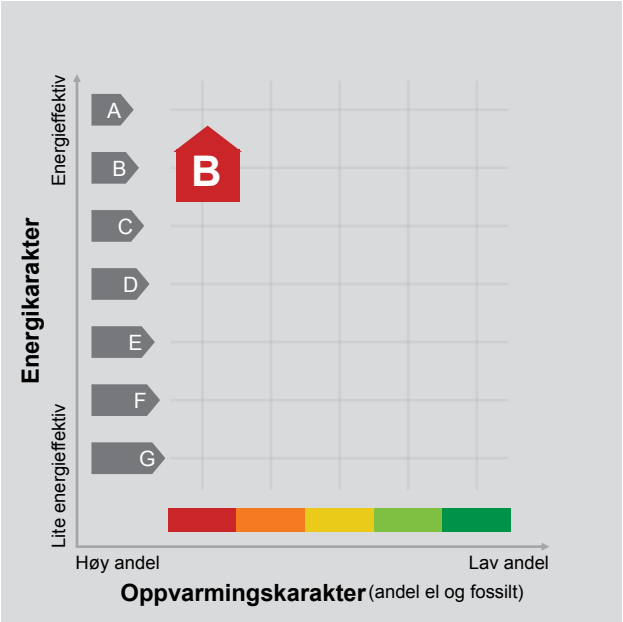
6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bjorlandsvegen 71
Postnummer	4365
Sted	NÆRBØ
Kommunenamn	Hå
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300391478
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-58867
Dato	10.12.2024



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje oppgje måla energibruk.

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme
- Utføring av service på ventilasjonsanlegg
Temperatur- og tidsstyring av panelomnar
- Vask med fulle maskinar

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggjeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	130
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom". Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/forskrift-og-bygningar).

Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk golvvarme/takvarme

I staden for eventuell eldre golvvarme eller takvarme utan termostat blir det montert ei ny styringseining med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom ein skiftar ut mange slike styringseiningar og/eller panelomnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelomnar

Ein skiftar ut eventuelle eldre elektriske varmeomnar utan termostat med nye, termostatregulerte omnar med tidsstyring, eller ein ettermonterer termostat/spareplugg på eksisterande omnar. Dersom ein skiftar ut mange omnar, bør ein vurdere eit system der temperaturen og tidsinnstillingane i ulike rom i bustaden blir styrte frå ei sentral eining.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Utføring av service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrollerast jamleg slik at ein sikrar at dei fungerer som dei skal. Filter bør skiftast jamleg.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskinar

Fyll opp vaskemaskinen og oppvaskmaskinen før bruk. Dei fleste maskinane bruker like mykje energi anten dei er fulle eller ikkje.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lyset i rom som ikkje er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og i rom som er kalde eller berre delvis oppvarma.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj dersom du ikkje har sparedusj frå før. For å finne ut om du bør byte til sparedusj eller allereie har sparedusj, kan du ta tida medan du fyller ei vaskebytte. Nye sparedusjar har eit forbruk på berre ni liter per minutt. Ta dusj i staden for karbad. Skift pakning på kraner som dryp. Dersom vassvarmaren har nok kapasitet, kan ein redusere temperaturen i varmaren til 70 gradar.

Tiltak 7: Reduser innetemperaturen

Ha ein moderat innetemperatur. For kvar grad ein set ned temperaturen, blir oppvarmingsbehovet redusert med 5 prosent. Menneske er også varmekjelder, og di fleire gjester ein har, di større grunn er det til å dempe varmen. Ha lågare temperatur i rom som blir brukte sjeldan eller berre i delar av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vindauge og dører (trekken kan sjekkast med myggspiral/røyk eller stearinlys). Set ikkje møblar framfor varmeomnar, for det hindrar varmen i å sirkulere. Trekk for gardin og persienner om kvelden, for det reduserer tap av varme gjennom vindauga.

Tiltak 8: Tiltak utandørs

Monter urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper. Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.For snøsmelteanlegg som berre er manuelt styrte med "av" og "på" eller styrte etter lufttemperaturen,kan det installerast automatikk slik at anlegget blir både temperatur - og nedbørsstyrt,det vil seie aktivert når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

La ikkje vindauge stå på gløtt i lengre tid. Luft heller kort og effektivt, for da får du raskt skifta ut lufta i rommet, og du unngår nedkjøling av golv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i bustaden

Gjer det til ein vane å følgje med på energiforbruket. Les av målaren kvar månad eller oftare for å vere medviten om energibruken. Om lag halvparten av energibruken i bustaden går til oppvarming.

Tiltak 11: Vel kvitevarer med lågt forbruk

Vel eit produkt med lågt strømforbruk når det skal kjøpast nye kvitevarer. Produkta er delte inn i energiklassar frå A til G, der A er det minst energikrevjande. Mange produsentar tilbyr no varer som kan vere ekstra energieffektive. A+ og det enda betre A++ er merkingar som er komne for å skilje dei gode frå dei ekstra gode produkta.

Tiltak 12: Slå elektriske apparat heilt av

Elektriske apparat som har standbymodus, trekkjer straum sjølv når dei ikkje er i bruk. Dei må derfor slåast heilt av.

Tiltak 13: Spar straum på kjøkkenet

La ikkje vatnet renne når du vaskar opp eller skyl. Bruk kjelar med plan botn som passar til plata, bruk lok, kok ikkje opp meir vatn enn nødvendig og slå ned varmen når det har teke til å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når du ikkje lenger treng han. Å nytte mikrobølgjeomn til mindre mengder mat er langt meir energisparande enn å nytte komfyr. Tin frosenmat i kjøleskapet.Kjøleskap,fryseboksar o.l.skal avrimast ved behov slik at ein slepp unødvendig energibruk og for høg temperatur innei skapet eller boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribbene og kompressoren på baksida. Slå av kaffitraktaren når kaffien er ferdigtrakta, og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelement for oppvarming av vatn og skal koplast til kaldtvatnet. Koplar ein han til varmtvatnet, aukar energibruken med 20−40 prosent, samtidig som somme av vaske - og skyljeprosessane går føre seg i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montering av urbrytar på motorvarmar

Ein monterer urbrytar (koplingsur) på motorvarmaren slik at han ikkje står på meir enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utelys

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W svarer til glødelamper på høvesvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gjev like mykje lys som vanlege glødelamper, men bruker berre rundt 20 prosent av energien. Dei varer dessutan lenger, 8000−15 000 timar mot 1000−2500 timar for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er berre manuelt styrt, eller det blir styrt berre etter lufttemperaturen. Ein installerer automatikk som gjer at snøsmelteanlegget blir både temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan vere i form av ein temperatur- og snøfølar i bakken eller med temperatur- og fuktfølar i lufta. Snøsmelteanlegget blir aktivert berre ved behov, det vil seie når det blir registrert nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montering av automatikk på utelys

Ein kan montere fotocelle på utelyset slik at det automatisk går av eller kjem på med dagslyset og mørket. Eller ein kan montere ein rørslesensor slik at lyset berre går på ved rørsle og blir slått av automatisk etter ei tid som er stilt inn på førehand.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310240379

Selger 1 navn
Ellen Marie Stokka

Gateadresse
Bjorlandsvegen 71

Poststed	Postnr
Nærbø	4365

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 5974407

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310240379

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvidet terasse, skiftet noe kledning

Arbeid utført av: Byggmester Lervik AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftstue er delt av til ett ekstra soverom, ref opprinnelige tegninger. Dør mellom entre og gang er fjernet (satt opp inn til nytt soverom 2. etasje)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310240379

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310240379

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310240379

E-Signing validated

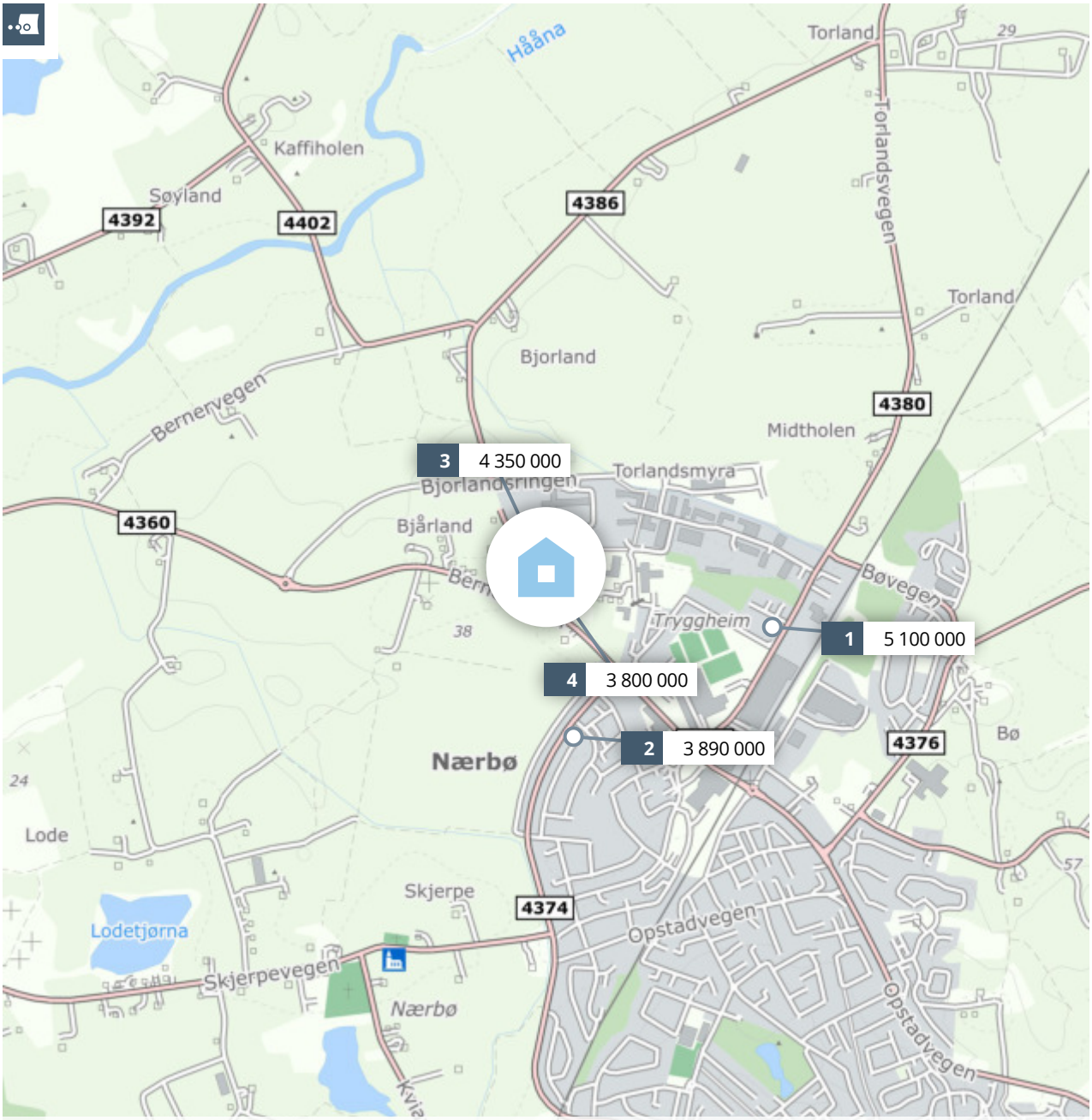
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen M Stokka	401eb2a88a9ef32b2317f074f68d722c91368235	03.12.2024 08:14:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 310240379

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

MEGLERS VERDIVURDERING 19.12.2024



Meglers verdivurdering
BJORLANDSVEGEN 71

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 19.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Rune Salte.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjorlandsvegen 71, 4365 NÆRBØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 23 BNR 75 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1119 HÅ GRUNNKRETS Bjorland-Torland

Verdivurdert til

4 590 000

-	4 590 000	35 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	130 m²
BRA	135 m²
Tomt	333 m²
Byggeår	2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

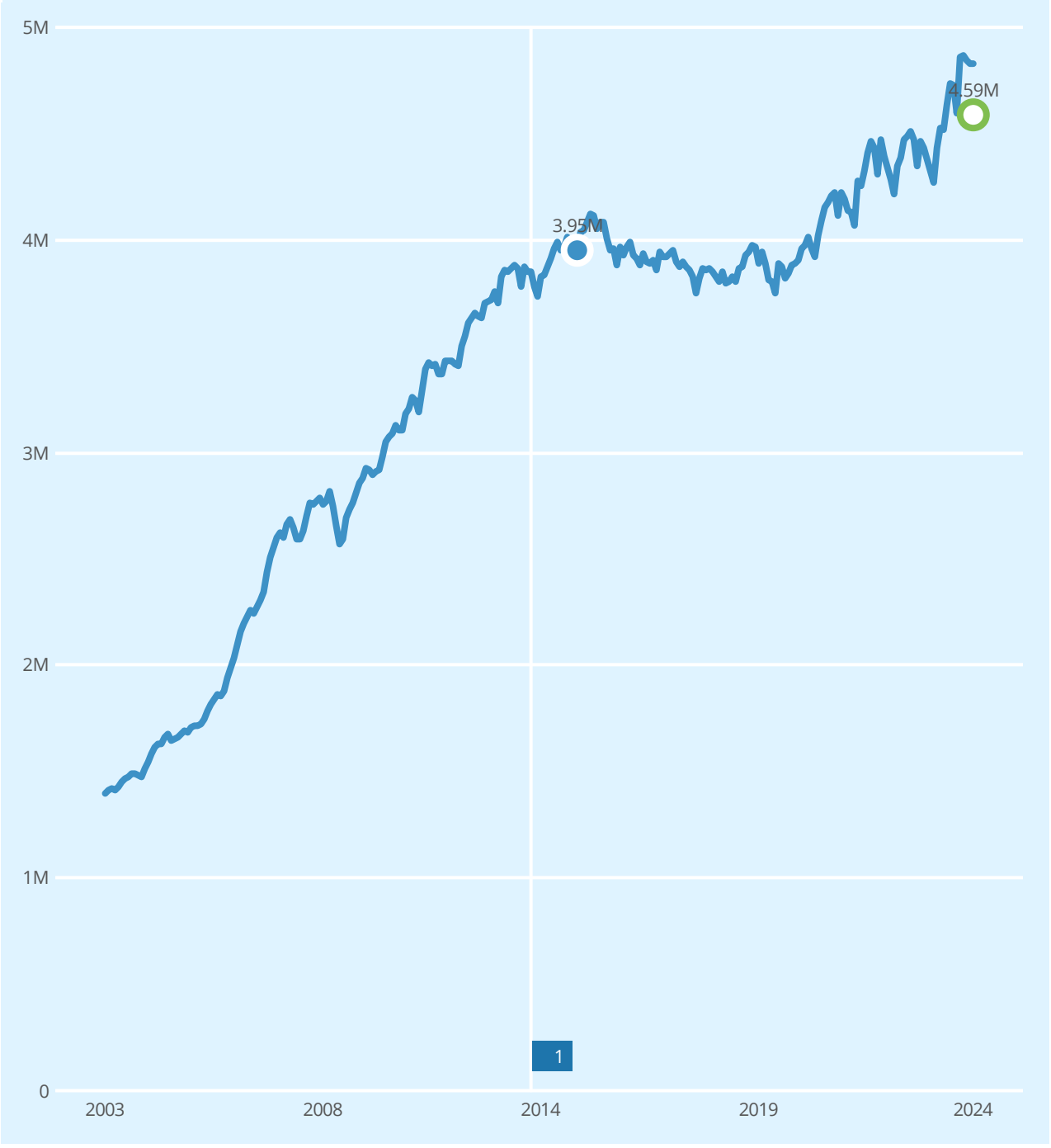
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Furuvegen 3 A 117 m² 2014 525 m² 3 sov	28.08.2024	4 690 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**32 075**
2 Viervegen 11 A 149 m² 1969 442 m² 3 sov	05.03.2024	3 790 000	**3 890 000**	0	3 890 000	**23 720**
3 Bjorlandsvegen 13 A 118 m² 2018 380 m² 2 sov	03.08.2023	4 490 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**36 864**
4 Bjorlandsvegen 13 B 128 m² 2018 300 m² 2 sov	10.08.2020	3 990 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**29 688**

•Moderne enebolig i sentrumsnært og landlig område.
•Solrik tomt med romslig terrasse og takterrasse med utsikt.
•Parkering i carport med asfaltert gårdsrom og el-billader.
•Fliselagt entré med skyvedørsgarderobe.
•Lys og innbydende stue med varmepumpe og store vindusflater.
•Stilrent og moderne kjøkken med integrerte håndtak og hvitevarer.
•Vaskerom/teknisk med benkeplass.
•To helflisete bad med praktiske løsninger.
•Tre(fire) gode soverom.
•Tv-stue som enkelt kan brukes som et fjerde soverom etter behov.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.11.2014	18.12.2014	09.02.2015	3 990 000	3 950 000	-	3 950 000

Eneboliger til salgs i 4365 NÆRBØ nå

3
eneboliger til salgs

4.9M
4 659 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Eneboliger solgt i 4365 NÆRBØ siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

5.1M
4.8M
4 645 000 Salgspris i snitt
4 440 000 Prisantydning i snitt
4.2M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 308 Bjorlandsvegen 71
Totalpris 4 590 000

24 583 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
22 778 HÅ kommune i snitt siste 3 mnd

E-TAKST 19.12.2024

etakst®

19.12.2024 Ref **sgr5l**

OPPDRAGSGIVER
Ellen Marie Stokka
Ellen@gvervik.no
971 91 033

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 05.11.2024

BJORLANDSVEGEN 71, 4365 NÆRBØ

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 23 BNR 75 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1119 HÅ GRUNNKRETS Bjorland-Torland

Meglers verdivurdering

4 590 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**4 590 000**
Fellesgjeld	Totalt

P-ROM - ifølge takst 09.10.2024	130 m²	Byggeår	2014
BRA - ifølge takst 09.10.2024	135 m²	Soverom	4
Tomt	333,1 m²	Etasje(r)	2
		Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1	Bjorlandsvegen 13B, 4365 Nærbø	10.08.2020	3 800 000	0	3 800 000	2018	128 m²
2	Bjorlandsvegen 13A, 4365 Nærbø	03.08.2023	4 350 000	0	4 350 000	2018	118 m²
3	Viervegen 11A, 4365 Nærbø	05.03.2024	3 890 000	0	3 890 000	1969	149 m²

•Moderne enebolig i sentrumsnært og landlig område.
•Solrik tomt med romslig terrasse og takterrasse med utsikt.
•Parkering i carport med asfaltert gårdsrom og el-billader.
•Fliselagt entré med skyvedørsgarderobe.
•Lys og innbydende stue med varmepumpe og store vindusflater.
•Stilrent og moderne kjøkken med integrerte håndtak og hvitevarer.
•Vaskerom/teknisk med benkeplass.
•To helflisete bad med praktiske løsninger.
•Tre(fire) gode soverom.
•Tv-stue som enkelt kan brukes som et fjerde soverom etter behov.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Bjørn Rune Salte
Jæren Eiendomsmegling AS
bjorn.salte@privatmegleren.no
416 07 781

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

TEGNINGER



FASADE MOT NORD

FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

FASADE MOT ØST

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	29.04.2013	Justering bolig	BMM	

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	75,0+38,9m²	311 m³	B
BRA H01 + H02 + Carport/sportsbod:		BRA TOTALT:	
64,7+64,7+35,3		164,7 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hå	23/75	4365	Nærbø
ADRESSE:			MOH:
Bjorland E			x

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
BMM	KAS	25.04.2013	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend 3rev	12-276
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	IC-21
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Norgeshus Varhaug

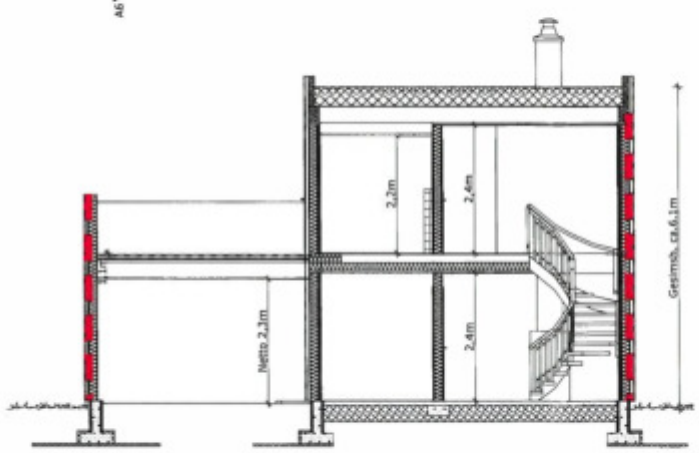
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Varhaug

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
A





VEDLEGG E3

MERKNADER:

Forenklet branntekniske prosjektering iht. VTEK 2010

(for utfyllende opplysninger henvises til VTEK)

- §11-2 Risikoklasse, RKL: 4, bolig
- §11-3 Brannklasse. BKL: 1
- §11-4 (2) Bærende bygningsdelers brannmotstand: R30 [B30]
- §11-6 (2) Brannspredning mellom byggverk:avstand mellom lave byggverk kan være mindre enn 8m når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel . Utførelse av takfot/gesims iht. Byggdetaljblad 525.207/520.308.
- §11-7 Brannseksjoner: Ikke behov for seksjonering.
- §11-8 (2) Branncellebegrensende bygningsdel: EI 30 [B 30]. Det må være et gasstett og ventilert mellomliggende rom mellom garasje og oppholdsrom. Kan være vaskerom, bod og lignende. Vindu i branncellebrensende bygningsdel E30
- §11-9 (2) Overflater og kledninger iht. VTEK §11-9 tabell 1A
- §11-10 Tekniske installasjoner skal utføres iht. VTEK.
- §11-12 (2b) Tiltak for å påvirke rømningstider: røykvarsler.
- §11-13 Utgang fra branncelle: via hovedinngangdør og balkongdør.
- §11-16 Brannslokkeutstyr: det skal installeres håndslokkeapparat eller brannslange.
- §11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap:
  -Det må etableres tilfredsstillende adkomstvei og oppstillingsplass
  -Slokkevann - brannkum - maks. 50m fra hovedangrepsvei.

TEGNFORKLARING

EI 30

Rømingsutgang

Håndslukker

GRF:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
m²	75,0+38,9m²	311 m³	
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:		BRA TOTALT:	
m²		164,7 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Varhaug	23/75	x	x
ADRESSE:			MOH:
x			x

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
BMM	UIS	06.05.2013	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend 3rev	12-276
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Brann	IC-22
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Norgeshus Varhaug

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Varhaug

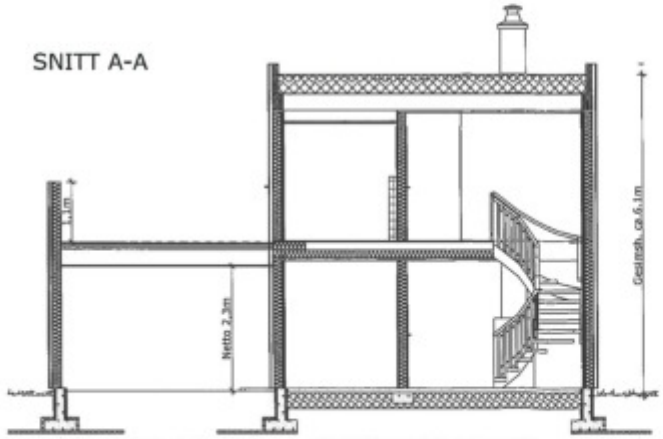
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 80

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
-



SNITT A-A



VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NB! For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Indes	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	29.04.2013	Justering bolig	BMM	

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	117,6 m²	311 m³	B
BRA K01 + U01 + H01 + H02 + LOFT:		BRA TOTALT:	
64,7+64,7+37,2		166,6 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Hå	23/75	4365	Nærbø
ADRESSE:			MOH:
Bjorland E			x

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
BMM	KAS	25.04.2013	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend 3rev	12-276
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Planer og snitt	IC-20
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Norgeshus Varhaug

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Varhaug

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A

FERDIGATTEST

Hå kommune
Etat for tekniske saker og næring

Byggmester Jon Harald Håland AS
Opstadvegen 653

4360 VARHAUG

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode	Dato
	14/31776 JAHA	L40	21.11.2014

Ferdigattest

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

Gnr./bnr:	23/75
Byggestedsadresse:	Bjorlandsvegen 71
Ansvarlig søker:	Byggmester Jon Harald Håland AS
Tiltakshaver:	Byggmester Jon Harald Håland Prosjekt AS
Tiltakets art:	Nybygg bolig med garasje

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 156/13, datert 22.10.2013 og kan tas i bruk.

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

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

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

Med hilsen
Hå kommune

Jan Håland
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.
Postboks 24 4368 Varhaug	Rådhusgt. 8 4360 Varhaug	www.ha.no teknisk@ha.kommune.no	51 79 31 08		964969590

GJELDENDE REGULERING

Hå kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1119 - Hå kommune	**23**	**75**	**0**	**0**	Bjorlandsvegen 71, 4365 NÆRBØ

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (20.6.2024)	333.09m^2
Flomfare	Kommuneplan (20.6.2024)	51.72m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1119 1076A	BJORLANDSMARKA, Nærbø (27.4.2006)	Frittliggende småhusbebyggelse	333.09m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	1119 202303	Områderegulering for Nærbø nordvest

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

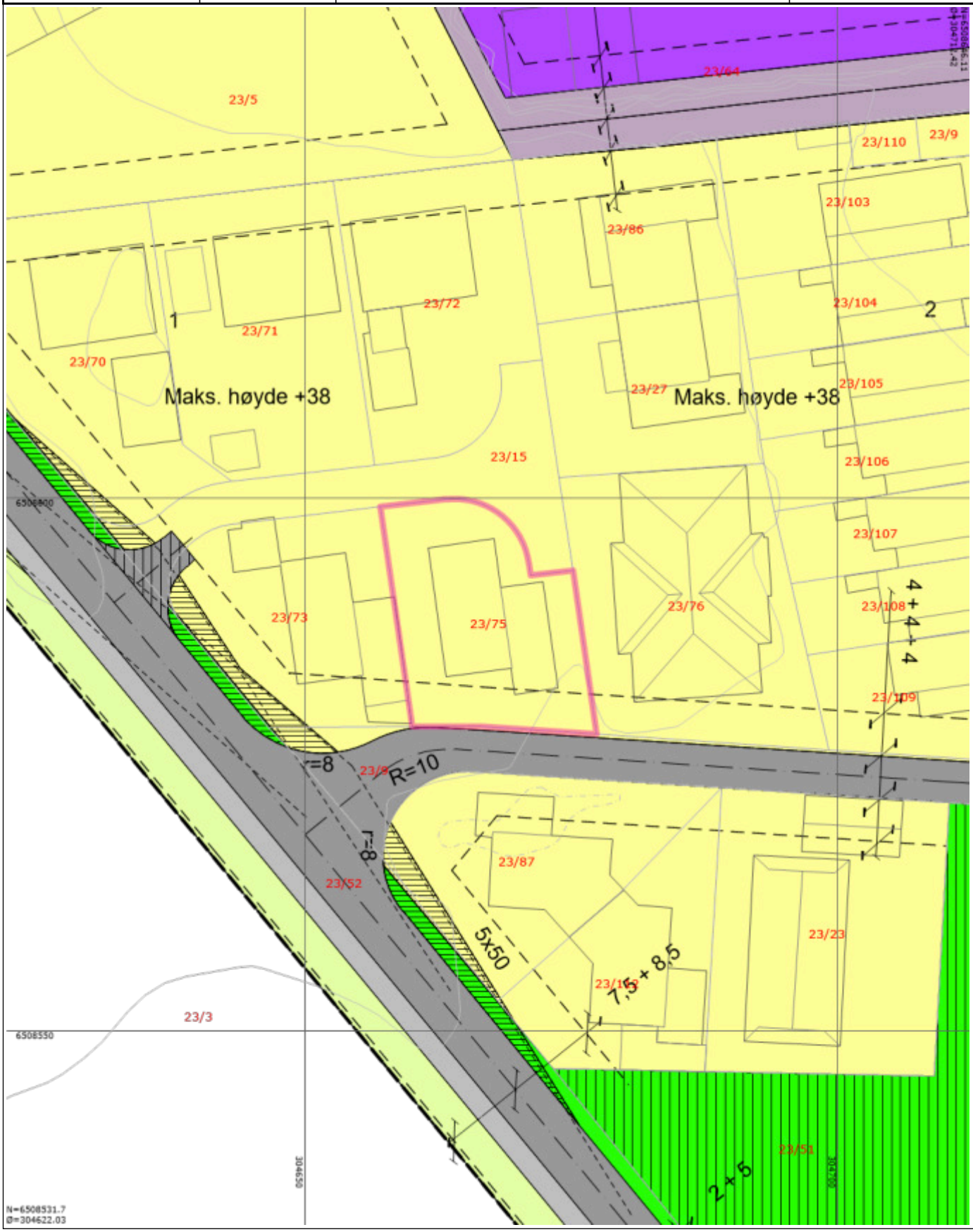
Det tas forbehold om feil og mangler.

Hå kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjorlandsvegen 71 4365 NÆRBØ			
Annen info:	BJORLANDSMARKA, Nærbø			

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- Regulert tomtegrense
- Frisiktlinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- RpGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Industri
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktsone ved veg
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Privat veg
- Gang-/sykkelveg
- Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig
- Offentlig friområde
- Vesentlig terrenginngrep

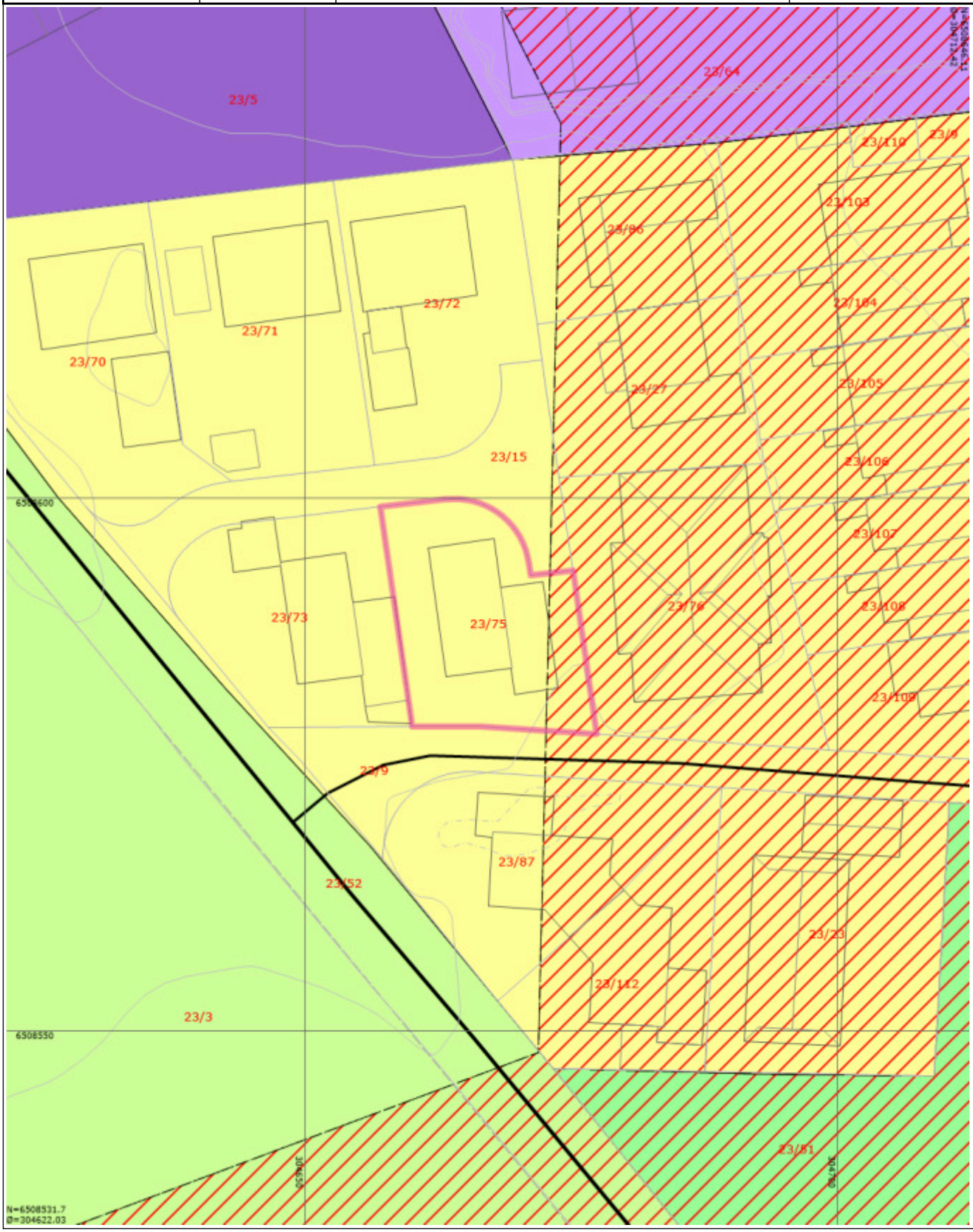
- Aktuell eiendom

Hå kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjorlandsvegen 71 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Flomfare
- Næringsvirksomhet
- KpOmråde
- Aktuell eiendom
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Friområde
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Næringsvirksomhet
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

Plan nr. 1076E

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR BJORLANDSMARKA, NÆRBØ

22.10.2015

---

§ 1 GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, M=1:1000.
Arealene skal nyttes til byggeområder for enebolig- og konsentrert bebyggelse, industri/lager og allmennyttig undervisning med tilhørende idrettsanlegg.

1.2 Veilederen T1490, feb.2011 fra Miljøverndepartementet, er grunnlag for beskrivelse av planinnholdet.

1.3 Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, i samsvar med krav i TEK 10.
Dvs. utforming av uteareal, offentlig veg, bygg og atkomst mellom områdene.

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Generelt

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

2.1.2 Biltrafikk til de aktuelle byggeområdene skal være adskilt ved at:

- Industriområdene tilknyttes Bjorhaug Vest og ny veg nord for industriområdene.
- Skoleområde tilknyttes internt vegnett ved Tryggheim videregående skole.
- Boligområder tilknyttes fv.161 (kommunal gate).

2.1.3 Minimum siktlinje i atkomst for boligtomt settes til 2 x 10 m og for industritomt til 5x20 m målt fra vegkant. Atkomst til Risa AS er vegkryss med siktlinje 10 x 102 m.

2.1.4 I industritomter og på skoleområdet kan det avsettes areal til trafo og føres fram offentlige ledningsanlegg samt private fjernvarme- og kabelanlegg.
Et tiltak, som i sin helhet krever egen trafo, skal holde grunn til trafo og atkomst til denne.

2.1.5 Rekkefølgekrav:

1. Krysset fv.160 – fv.161 skal opparbeides før:
   - utbygging av område 3
   - utbygging av uregulert området øst for krysset
   - trafikk fra ny veg nord for Nærbø ledes midlertidig (inntil 2 år) inn på fv. 161.
2. Ny veg fra vest mellom fv.160 og avkjørsel til industriområde skal bygges dersom virksomhet med stort behov for tungtransport etableres i industriområdet. Fv.161 stenges mot sør ved etablering av ny veg nord for industriområdet, søre del av fv.161 omgjøres til kommunal veg og det etableres undergang i nytt kryss fv.161 – ny veg.
3. Dimensjoneringsberegning for Bøbekken (kanal) må utføres før tillatelse til tiltak kan gis. Byggearbeider kan påbegynnes før opparbeidelse av fordrøyningsbasseng er vedtatt.
4. Det må søkes dispensasjon fra «Lov om kulturminner» fra Riksantikvaren før tillatelse kan gis på aktuell del av Ind.5.
5. I området mellom industri- og skoleområde skal det anlegges støy og sikthindrende tiltak før tillatelse kan gis etter p.b.l. i ind. 3 og 4.
6. Før det gis brukstillatelse til nye utbygginger på felt BU1, må intern bom på Tryggheim VGS være etablert, ny adkomst, og tilgrensende gs- veg være opparbeidet.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse

2.2.1 Boligområder kan bebygges med inntil 35% av tomtearealet. Garasjer kan komme i tillegg.

2.2.2 Ved utskilling av boligtomt fra bebygd tomt settes maks areal til 400m^2 med mindre særlige forhold tilsier større eller mindre tomt.

2.2.3 På tomt, der eksisterende bolig rives, kan det fortettes med konsentrert bebyggelse med 3,5 boenh. /da. bruttoareal, med mindre særlige forhold tilsier en lavere utnyttelse.
Tomt kan bebygges med inntil 40% BYA (bebygd areal inkl. garasje).
Det skal være min. 25 m^2 uteareal pr. boenhet hvorav 10 m^2 kan være på bygg.

2.2.4 For boligområdene 1, 2 og 3 må det legges fram plan som viser tomtedeling og atkomst mellom den enkelte bolig og offentlig veg. Veger innen område blir private. I område 3 skal det avsettes areal til lekeplass. Tomtedelingsplaner skal godkjennes av Hå kommune.

2.2.5 Maksimal møte- og gesimshøyde er angitt på planen for områdene 1, 2 og 3, og settes til 9m for den øvrige eneboligbebyggelsen.

2.2.6 Det skal være avsatt areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Garasje kan oppføres med grunnflate inntil 50 m^2.

2.2.7 For garasjer er maks. gesimshøyde 3m og maks. møtenøyde er 5m.
Maks mønehøyde i nabogrense er 3m. Høyden kan økes med 1meter for hver meter garasjen trekkes ut fra nabogrense. Garasje kan plasseres med side eller bakkant inntil 2m fra fortau / kjøreveg. Det skal være min. 5m oppstillingsplass for bil foran garasjens innkjøringsside.

2.2.8 Etter avtale med tilliggende industrivirksomhet, kan støyvoll erstattes med støygjerde.

2.3 Konsentrert boligbebyggelse

2.3.1 For boligområdene A og B skal det legges fram plan som viser tomtedeling / seksjonering og atkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal godkjennes av Hå kommune.

2.3.2 Maksimal møne- og gesimshøyde er angitt på planen.

2.3.3 Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.

2.3.4 Uteoppholdsareal skal være min. 25 m^2 pr. boenhet hvorav 10 m^2 kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

2.3.5 Etter avtale med tilliggende industrivirksomhet, kan støyvoll erstattes med støygjerde.

2.4 Industri/lager

2.4.1 Rådmannen kan tilpasse interne veger og inndeling av tomter etter aktuelt behov.

2.4.2 Det kan tillates kontor og forretningsvirksomhet for bedrifter med stort lagerbehov.

2.4.3 Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for støyforhold og fysiske støyreduserende tiltak, jf. T1442 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen». Det skal iverksettes rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke unødig forstyrres av støy, rystelser, støv, lukt, lys etc.

Maksimale støynivåer: Dag kl. 6-18: 50 dBA. Natt kl. 22 – 06: 40 dBA
Kveld kl. 18 – 22 samt søn- og helligdager: 45 dBA

Selv om støyforhold ikke krever slikt tiltak, skal tilliggende virksomhet etablere min:

- 4m høy voll / skjerm fra terreng ved steingard mellom industri- og skuleområdet.
- 2m høy voll/ skjerm fra terreng ved steingard mellom industri- og søre boligområde.

2.4.4 Ved søknad om tiltak fra virksomheter på ikke tilliggende områder skal det redegjøres for hvordan skule- og det enkelte boligområde blir utsatt for støy, lys, støv og lukt og hvilke tiltak som gjøres for å redusere ulempene til et akseptabelt nivå, jf. aktuelle forskrifter.

2.4.5. Maksimal møte- og gesimshøyde er angitt på planen til kote +kote40.
Kraner, piper, tårn og mindre deler av bygningen kan tillates ut over denne høyden.

2.4.6 Det skal redegjøres for parkeringsbehov ved søknad om tillatelse etter Pbl. All parkering tilknyttet virksomheten skal dekkes på eget areal.

2.4.7 Forstøtningsmur på over 1m langs parkbeltet ved Bøbekken tillates ikke. Eventuell heving av terreng fra parkbeltet inn i industriområde skal skje med jordskråning med maksimal helning på 1:1,5. Skråningsareal skal plantes til med busker.
Overvann fra utelager og trafikkarealer i industriområdet skal ikke ledes til parkbeltet.

2.4.8 Skråningsutslag fra kjøre- og gangveger skal legges inn på tilliggende industriareal. Fyllinger og skjæringer i industriareal skal ikke fjernes uten tillatelse fra vegeier.

2.4.9 Industribebyggelse skal, i den grad det kan tilpasses virksomheten, plasseres i byggegrense mot boligområdene slik at bygg skjermer for de øvrige aktiviteter i industriområdene.

2.5 Område for Undervisning

2.5.1 Arealet skal nyttes til skole. Internatfunksjoner kan tillates lagt i området.

2.5.2 Skolebygg kan ha inntil 5 etasjer. Maksimal byggehøyde og utnyttingsgrad er vist på planen.

2.6 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

2.6.1 Mellom skole- og industriområde skal det anlegges voll som støy- og sikthindrende tiltak, dersom det ved framtidig utbygging framkommer behov for dette. Jf. krav i § 2.1.5, pkt.5.

Volldelen mot skuleområde kan erstattes med forstøtningsmur og nyttes til skoleformål. Dersom støyutredning for tilliggende / ikke tilliggende industriområder ikke krever støygjerde på over 2m, kan volldel mot skuleområde oppfylles og inngå i skuleområdet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER- / SAMFERDSELSANLEGG OG OFF. INFRASTRUKTUR

3.1 Kommunal kjøreveg

3.1.1 Utforming og plassering av kjøreveg med vendehammer godkjennes av rådmannen før utparsellering av industritomter. Før tillatelse til tiltak gis, skal nødvendig veg med vendehammer etableres.

3.1.2 Det skal være frisiktsoner som vist på planen med fri sikt i høyde 0,5m over planum veg.

3.1.3 Kryssing mellom kjøreveg og fortau/gangveg skal utformes uten høydeforskjeller.

3.1.4 Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmur mot offentlig veg på inntil 0,6m, mellom Tryggheim VGS, BU2, og offentlig vei, o_SV_1, kan oppføres mur i høyde inntil 1m.

3.1.5 Det kan inngås avtale om utleie av parkeringsareal til trailere og større kjøretøy.

3.2 Ny veg nord for industriområdet.

3.2.1 Det skal utarbeides teknisk plan for kjørevegen, avkjørsler, tilliggende gang- og sykkelveger og skråningsutslag. Vegen skal ha standard for fylkesveg og skal godkjennes av vegsjefen.

3.2.2 Voll (2+2m) langs gang- og sykkelvegen kan i sin helhet inngå i skråningsutslaget. I grensen mellom ind. – og friområde (topp voll) kan det settes opp – en maks. 1,5 høy forstøtningsmur og et 2m høyt gjerde. Konstruksjonen skal godkjennes av vegsjefen.

§4 FRIOMRÅDER

4.1 Parkbelte

4.1.1 Område o_Lek skal opparbeides ved utbygging av område A.

4.1.2 Innenfor friområde kan det plasseres trafo og opparbeides stier.
Det kan legges tekniske anlegg for vann-, avløps-, fjernvarme- og gassledninger, samt kabler.

4.1.3 Retningslinjer i kommunedelplan for «leike- og grøntområder» skal nyttes til vurdering av behov for – og plassering av lekeplass / småbarnslekeplasser samt utforming og møblering.

4.2 Anlegg for lek

4.2.1 Lekeområde øst for fotballbane er felles lekeområde for omliggende boligbebyggelse. Utforming av arealet kan tilpasses aktivitetene på idrettsplassen.

4.2.2 Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbyggingen.

§5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Privat veg

5.1.1 Område avsatt til privat veg skal være gangforbindelse mellom Tryggheim videregående skule og idrettsanlegg, skuleveg og sone mellom skuletomt og boligområde.

5.1.2 Vegen kan nyttes av skolen til kjøreveg mellom skolen og idrettsområdet.

5.2 Parkbelte i industristrøk

5.2.1 Det kan utføres vedlikehold av kanalens bekke- / sideareal samt kommunalt ledningsanlegg.

5.2.2 Sentralt parkbelte i industriområde skal beplantes med høye trær.

5.3 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

5.3.1 Parkering tilknyttet idrettsanlegget skal skje på skuleområdet.

5.3.2 Støyende aktivitet og belysning skal ikke finne sted mellom kl. 22.00 – 07.00.

5.4 Frisiktsone ved veg

5.4.1 Frisiktsoner utenfor offentlig trafikkareal er vist som spesialområde. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5m over planum på tilgrensende veger. Se også § 6.1

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_F

6.1.2 Innenfor friområdet kan det plasseres trafo og opparbeides stier og gangveger. Det kan legges tekniske anlegg for vann-, avløps-, fjernvarme- og gassledninger, samt kabler.

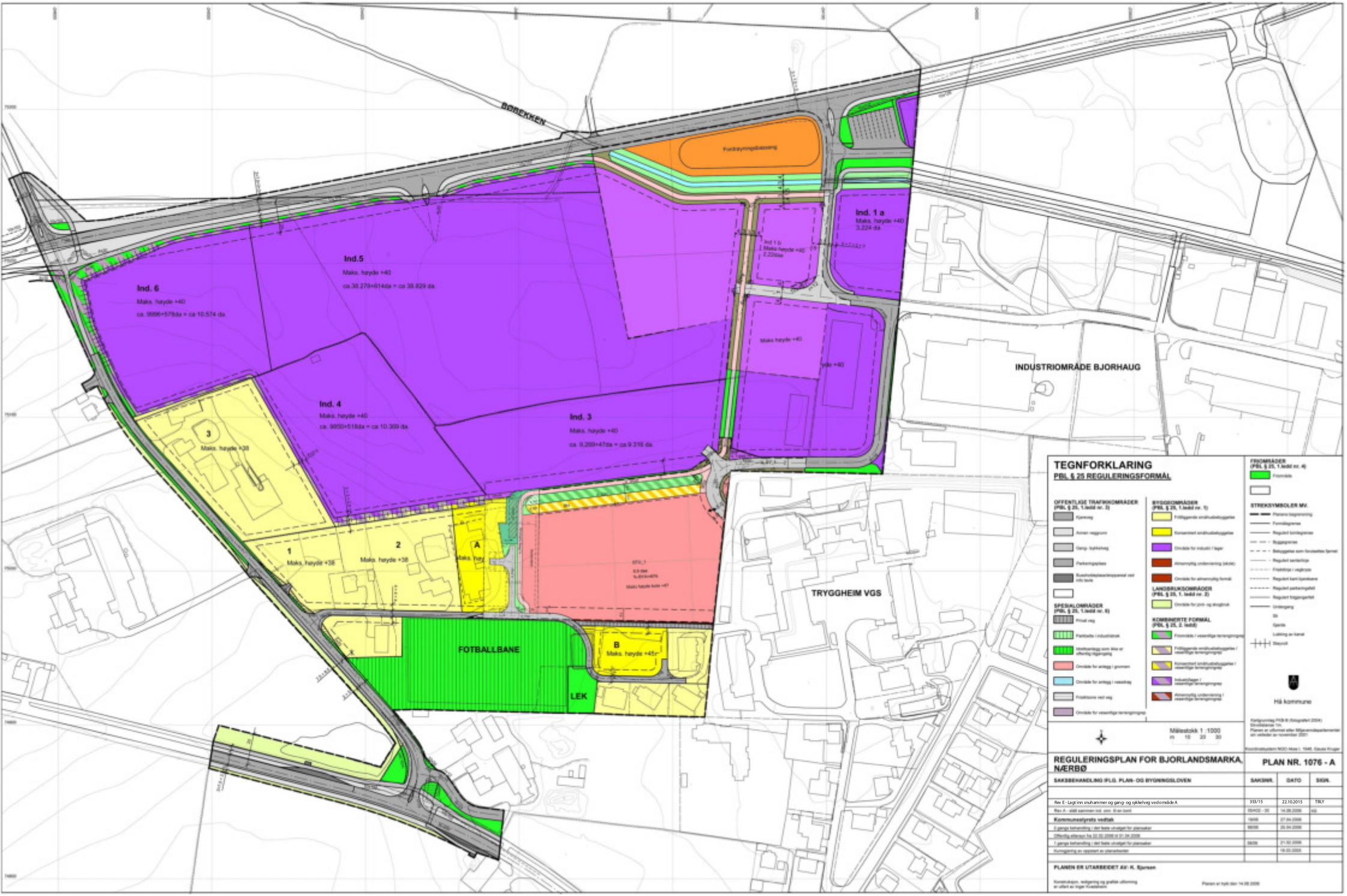
6.2 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

6.2.1 Innenfor området skal det anlegges støy- og sikthindrende tiltak, dersom det ved framtidig utbygging framkommer behov for dette. Jf. krav i § 2.1.5., pkt.5.

§7 HENSYNSSONER

7.1. Der frisiktsoner utenfor offentlig trafikkareal er vist som hensynssone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5m over planum på tilgrensende veger.

7.2 Hensynssone H 320_01 skal brukes som fordrøyningsbasseng. Fordrøyningsbasseng skal ha lavpunkt mot nord-øst. Dette punktet kotesettes til ca. kote 25,50.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- /sykkelveg
- Parkeringsplass
- Busshold/stasjon/knutepunkt/ med info tavle

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 6)
- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg i vassdrag
- Fristilt sone ved veg
- Område for vassdrige tiltak/reguleringsplan

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri / lager
- Almennyttig undervisning (skole)
- Område for almennyttig formål

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
- Område for jord- og skogbruk

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)
- Friområde i vassdrige tiltak/reguleringsplan
- Frittliggende småhusbebyggelse / vassdrige tiltak/reguleringsplan
- Konsentrert småhusbebyggelse / vassdrige tiltak/reguleringsplan
- Industri/lager / vassdrige tiltak/reguleringsplan
- Almennyttig undervisning / vassdrige tiltak/reguleringsplan

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
- Friområde

STREKSYMBOLER MV.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Undergang
- Bru
- Gjerde
- Lukking av kanal
- Skjæredt

Hå kommune

Kartgrunnlag FKB-B (fotografert 2004)
Ekvidistanse 1m.
Planen er utformet etter Miljøverndepartementet sin veiledning av november 2001

Koordinatsystem NGO 1948 I. Gauss Krüger

Målestokk 1 :1000
m 10 20 30

REGULERINGSPLAN FOR BJORLANDSMARKA, NÆRBØ

PLAN NR. 1076 - A

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Rev E - Lagt inn snuhammer og gang- og sykkelveg ved område A	353/15	22.10.2015	TBLY
Rev A - endr sammen.ind. omr. til en bestl	054/02 - 30	14.08.2006	KE
Kommunestyrets vedtak	19/06	27.04.2006	
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	66/06	25.04.2006	
Offentlig ettersyn fra 22.02.2006 til 31.04.2006			
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	28/06	21.02.2006	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		18.03.2005	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: K. Bjørsen

Konstruksjon, redigering og grafisk utforming er utført av Ingar Kvaløheim

Planen er trykt den 14.08.2006

KARTUTSNITT

Hå kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 75	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjorlandsvegen 71 4365 NÆRBØ			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Byggegrense	Frisiktlinje	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Veg
Forsenkningskurve	Høydekurve	Industriområde
Sport- og idrettsplass		

Aktuell eiendom

MATRIKKELOPPLYSNINGER

Hå kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1119 - Hå kommune	**23**	**75**	**0**	**0**	Grunneiendom	Bjortun-Del av tomt E	Ja	333,1	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.04.2009	Nei	Nei	Nei			Nord: 6508588.90246239 Øst: 304667.225 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Sammenslåing	10.10.2013	09.10.2013	13/1620	Mottaker	23/75	140.5
				Avgiver	23/74	-140.4
Kart- og delingsforretning	02.04.2009	23.04.2009	09/2264		23/9	0
					23/15	0
				Avgiver	23/26	-523.7
				Mottaker	23/76	523.6
					23/75	0
					23/27	0
Kart- og delingsforretning	02.04.2009	23.04.2009	09/2264		23/74	0
				Avgiver	23/26	-192.6
					23/9	0
				Mottaker	23/75	192.6
					23/15	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300391478	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	165	0	165

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Bjorlandsvegen	71	Nord: 6508585.55 Øst: 304671.01 System: EPSG:25832	SKOLEKRETS 4-BØ Postnummerområde 4365-NÆRBØ Kirkesokn 1-Nærbø Tettsted 4571-Nærbø Grunnkrets 204-Bjorland-Torland Stemmekrets 3-Nærbø

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 7626 1-Kommunal kode 1: 09/2264	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
333,1	Nord: 6508588,90254355 Øst: 304667,22500653 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

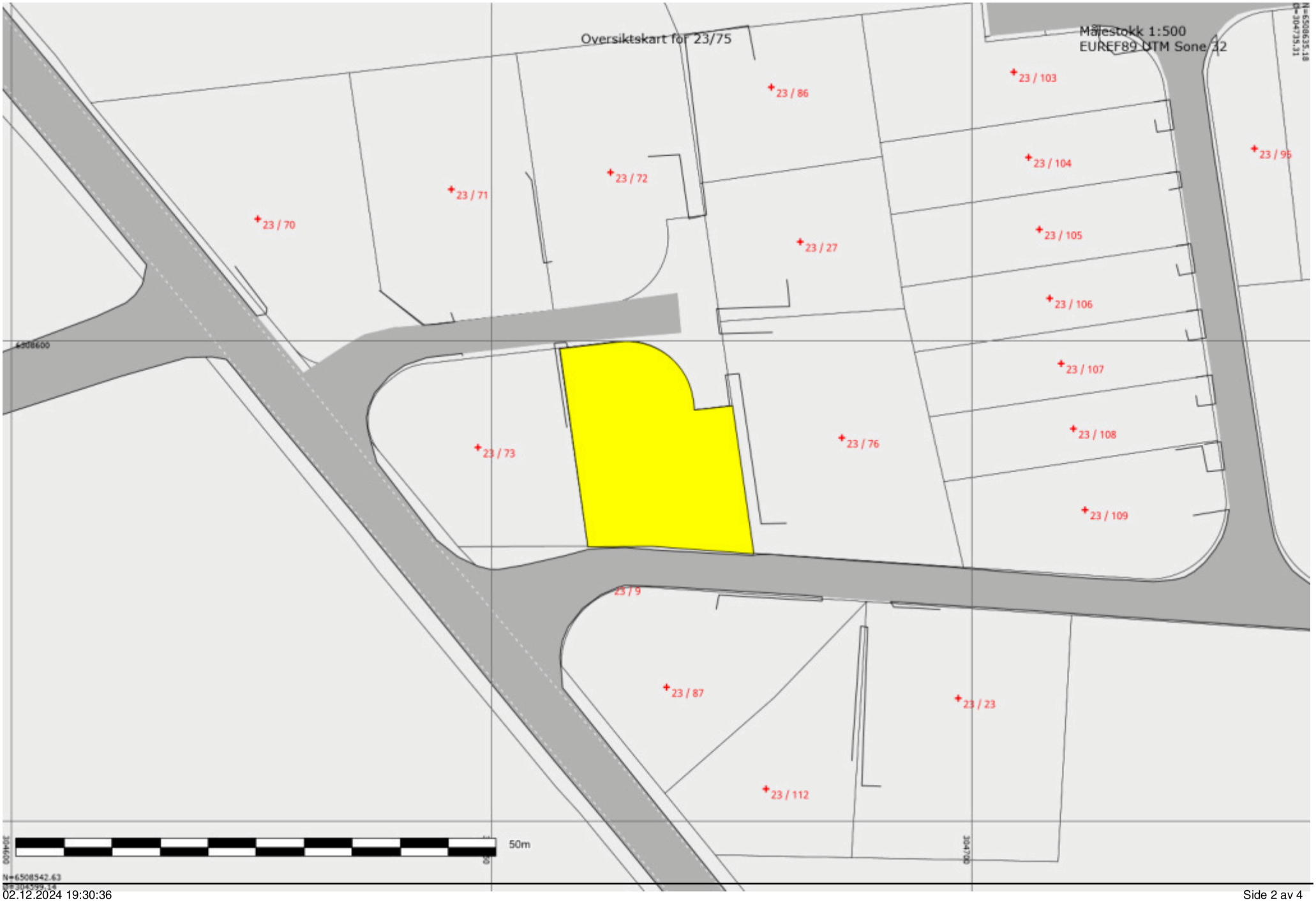
Hå kommune

Eiendomskart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1119 - Hå kommune	**23**	**75**	**0**	**0**

Orientering om eiendomskart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Eiendomskartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 23/75
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 103
23 / 86
23 / 104
23 / 95
23 / 72
23 / 71
23 / 70
23 / 27
23 / 105
23 / 106
23 / 107
23 / 108
23 / 73
23 / 76
23 / 109
23 / 9
23 / 87
23 / 23
23 / 112
50m


23/75 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
23 / 110
23 / 103
23 / 86
23 / 104
23 / 95
23 / 72
23 / 71
23 / 70
23 / 105
23 / 27
23 / 52
23 / 106
23 / 15
6508600
6
7
8
6,21
10,24
9
1
2
23 / 107
23 / 108
23 / 73
20,85
23 / 75
23 / 76
15,54
23 / 109
5
4
3
6,54
10,76
23 / 9
23 / 87
23 / 23
23 / 112
50m
N=6508542.63

Areal og koordinater

Areal: 333,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6508588,90 Øst: 304667,23

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6508592,77	304671,17	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,99	Ikke hjelpelinje		13	
2	6508593,23	304675,13	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,54	Ikke hjelpelinje		13	
3	6508577,85	304677,36	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			10,76	Ikke hjelpelinje		14	
4	6508578,58	304666,62	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			6,54	Ikke hjelpelinje		14	
5	6508578,56	304660,08	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			20,85	Ikke hjelpelinje		13	
6	6508599,19	304657,09	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,21	Ikke hjelpelinje		13	
7	6508599,91	304663,26	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	7,00
			0,55	Ikke hjelpelinje		13	
8	6508599,95	304663,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	7,00
			10,24	Ikke hjelpelinje		13	
9	6508593,96	304671,00	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,20	Ikke hjelpelinje		13	

Hå kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1119 - Hå kommune	**23**	**75**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	300391478	0	Ferdigattest	Bolig	165	118	0	165

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6508586.759 Øst: 304666.735 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	28.08.2013	05.09.2013
IG-Igangsettingstillatelse	31.10.2013	05.11.2013
FA-Ferdigattest	21.11.2014	25.11.2014

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	165	5	Kjøkken	2	2	Bjorlandsvegen 71	23	75	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	100	0	100

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	65	0	65

Referanse
1-Kommunal kode 1: 12/2157

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bjorlandsvegen 71
Gnr. 23 Bnr. 75 i Hå kommune

Oppdragsnummer:
310-24-0379

Meglerforetak: Jæren Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Bjørn Rune Salte

Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 41 60 77 81

E-post: bjorn.salte@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater