

PROAKTIV

NOVEMBER ❁ 2023



Enebolig med
stort potensiale

NÆRBØ

Bjorlandsvegen 15



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NÆRBØ

Enebolig i et rolig nabolag sentralt på Nærbø | 2 soverom | Alt på ett plan | Boligen trenger oppussing/renovering.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjorlandsvegen 15, 4365 Nærbø

Gnr./Bnr.: Gnr. 23, bnr. 23, i Hå kommune

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 107.500,-

Totalpris: 3.597.500,-

Kommunale avgifter: 11.381,- pr. år

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1973

Soverom: 2

BRA: 106 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen og garasje.

Tomt: 561 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	24	26	31
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
86			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Stavanger

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Beliggenhet

Stavanger sentrum

Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: +47 51 52 75 75

E-post:

stavanger@proaktiveiendom.no

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder – alt til det beste for kunden!

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og

ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett. Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



NÆRBØ

Kommune: Hå / Område: Hå

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eneboligen i Bjorlandsvegen ligger tilbaketrukket og "landlig", men sentralt på Nærbø, og med gåavstand til alt.

Fra boligen er det en kort spasertur til Nærbø sentrum. Her er det et godt utvalg av butikker som bl.a. Coop Mega, Torgsenteret og Rema 1000.

På Amfi kjøpesenter er det bl. apotek, fysioterapeut/kiropraktorbloster, klær, sko, vinmonopol, møbler, sport osv.

Nærbø Togstasjon ligger i gåavstand fra Bjorlandsvegen der toget tar deg kjapt i retning Stavanger eller Egersund.

Tryggheim videregående skole og Nærbø Ungdomsskole ligger like ved. Det er en kort sykkel tur til Motland skole og til Bø skole.

Vibereiret barnehage, Rosktoppen barnehage, Urhei barnehage,



OFFENTLIG TRANSPORT

Tryggheim Linje 57	3 min 0.2 km
Nærbø stasjon Linje L5	15 min 1.2 km
Stavanger Sola	35 min

DAGLIGVARE

Coop Mega Nærbø Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Nærbø	11 min

VARER/TJENESTER

AMFI Nærbø	16 min
Apotek 1 Heilo	11 min

SPORT

Tryggheim videregående Fotball, friidrett, sandvolleyball	11 min 0.9 km
Nye Loen flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	11 min 0.9 km
Jæren Sportssenter	13 min
Gymmen	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hå kommune	11 min
Amfi Nærbø	12 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Skjeraberget barnehage, Tryggheim barnehage, er alle barnehager som ligger i nærområdet.

Nærbø Idrettslag tilbyr blant annet håndball, fotball, ishockey, basket, curling, styrketrening i det store idrettsanlegget Loen, ligger i gåavstand fra Bjorlandsvegen. Anlegget er åpent fra åtte om morgenen til elleve om kvelden nesten hver dag.

Det er flotte turområder i nærheten, med bl.a. ytre ring som

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

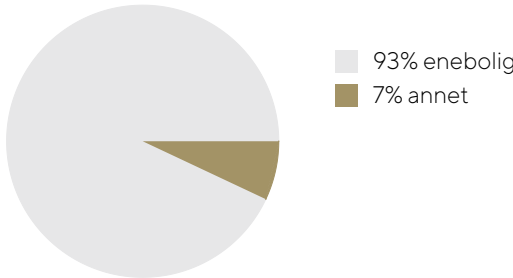
går rundt hele Nærø sentrum,. Turområdet ved Pyttaskogen ligger like ved boligen.
Hanabergsmarka byr på turmuligheter i rolige omgivelser.
Det er totalt tre merkede turløyper å velge mellom, disse er Naturløypa, Krigsminneløypa og Fordtidsløypa. På denne turen er det fint å legge turen innom Vitengarden / Jærmuseet.
Det er en fin sykkeltur fra Bjorlandsvegen til flere flotte jærstrender, som til Refsnes, eller til Nærland stranden.

Hå gamle prestegard ligger en sykkeltur unna Nærbø sentrum, og består av ulike jærhus, som våningshus og andre driftsbygninger. Det flotte anlegget har utstillinger med norsk og internasjonal samtidskunst og kulturhistoriske utstillinger, formidlingssal av kunstverk, kafé med lokale matvarer og utleie av lokale. Her arrangeres det konserter og konferanser, og litteratur- og temakvelder.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Eneboliger og rekkehus.

BOLIGMASSE



Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Oppvarming
Peis i stuen.

Energimerking
Energimerke G og oppvarmingskarakter ORANSJE

SKOLER

Bø skule (1-10 kl.) 483 elever, 32 klasser	22 min 1.7 km
Motland skule (1-7 kl.) 368 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Tryggheim ungdomsskule (8-10 kl.) 263 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Nærbø ungdomsskule (8-10 kl.) 332 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 9.1 km

BARNEHAGER

Tryggheim barnehage Nærbø (1-5 år) 71 barn	10 min 0.8 km
Vibereiret barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 1.2 km
Bjorhaug barnehage (1-5 år) 59 barn	19 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL BJORLANDSVEGEN 15

Eneboligen har et pent uteområdet som er et perfekt sted å samle både venner å kjente!

BYGGEMÅTE

Bygningen er i normal stand iht. alder, men med tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.

Enebolig som er oppført med grunnmur i murblokk, utvendig pusset. Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører i tre med enkle og isolerglass. Etasjeskille i tre utformet som stubbegulv mot krypkjeller.

Bygningsdeler med TG 3 (store eller alvorlige avvik):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler med TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag - 2
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 20.11.23, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

NB! Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapport er eldre enn ett år gammel, og dermed ikke gyldig lenger. Det er ikke innhentet oppdatert tilstandsrapport, da boligen er å anse som et oppussing/renoveringsobjekt. Det tas forbehold fra selger om at boligen ikke er i bedre teknisk stand enn vedlagte tilstandsrapport tilsier.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etg.: Entré/gang, bad, vaskerom, bod, stue/kjøkken, to soverom.

Det er gjort endring fra original tegning ved at arbeidsrom er integrert i vaskerom.

Det er i tillegg en garasje på 33 kvm BRA .

Areal

- BRA-i (internt bruksareal):
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 0 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal):

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 106 m²
- P-rom: 103 m²
- S- rom: 3 m²

Garasje:

- Totalt BRA: 33 m²
- S-rom: 33 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Bjorlandsvegen 15. En koselig enebolig i et rolig nabolag på Nærbø. Bilen parkeres i garasjen eller i gårdsrommet utenfor inngangsparti som ønsker deg velkommen hjem. Entréen er romslig med god plass til oppheng av yttertøy og legge fra seg sko.

Videre inn kommer du til boligens sosiale rom- stuen og kjøkkenet. Stuen er delt i to seksjoner noe som betyr at du har flere gode innredningsmuligheter og god plass til ønsket møblement. Stuen har også en egen peis som varmer godt på kalde vinterdager. Spisestuen har plass til spisebord. Her kan du invitere hele familien på middag. Kjøkkenet ligger praktisk til med spisestuen slik at det blir enkelt å lage mat, samtidig som du underholder gjestene dine. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenventilator med kullfilter.

Fra stuen har man en egen utgang til uteområdet. Her kan du innrede med hagemøbler, grill, spisegruppe, blomster og beplantning. Dette er et sted både barn og voksne vil sette pris på når sola skinner på varme sommerdager. Uteplassen har også en stor og flott hage. Barna kan trygt løpe rundt her mens de leker eller spiller fotball.

Det er to soverom i boligen hvorav det ene soverommet er av god størrelse mens det andre er av grei størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og annet passende møblement. Det har også en egen utgang til balkongen. Badet har vinylbelegg på gulv med malte overflater på vegger og i tak. Det er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



I denne etasjen har du også eget vaskerom med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og himlingsplater i tak. På vaskerommet har man vask og opplegg for vaskemaskin. Fra vaskerommet har man også en egen bod og bi-inngang.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

BOLIGENS SOSIALE ROM



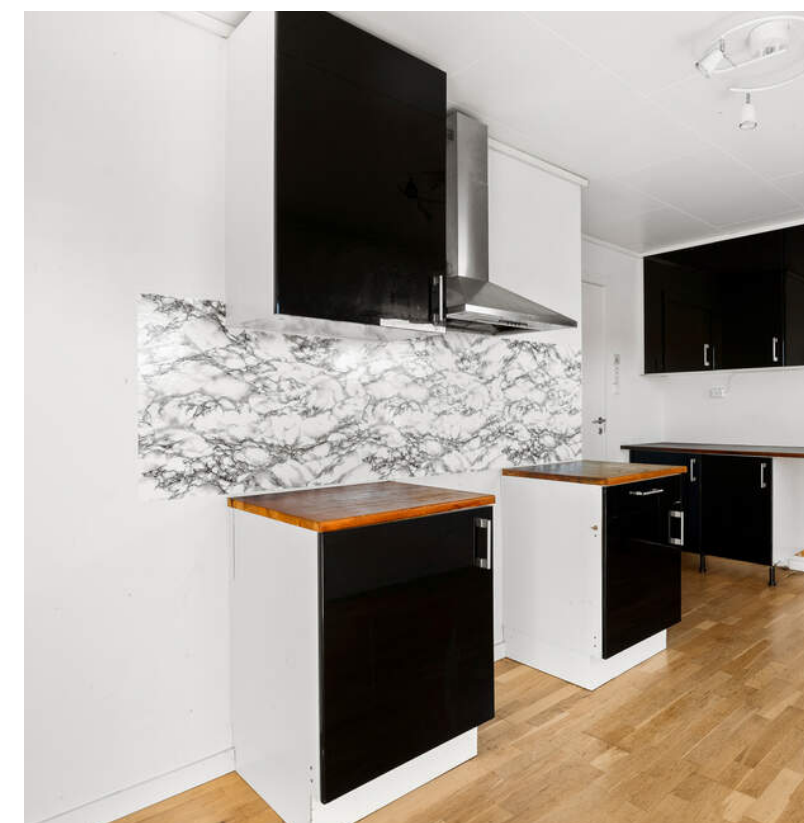
Her har man god plass til både sittegruppe og spisebord.

Peisen er perfekt for å skape en koselig atmosfære på kalde vinterdager.



KJØKKENET

Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, heltre benkeplate og kjøkkenventilator med kullfilter. Mangler integrerte hvitevarer.



BOLIGENS TO SOVEROM

Eneboligen har to soverom hvor det ene er av god størrelse med plass til både dobbeltseng og annet ønsket møblement. Mens det andre soverommet er av grei størrelse. Det største soverommet har også egen balkong.





BADET

Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

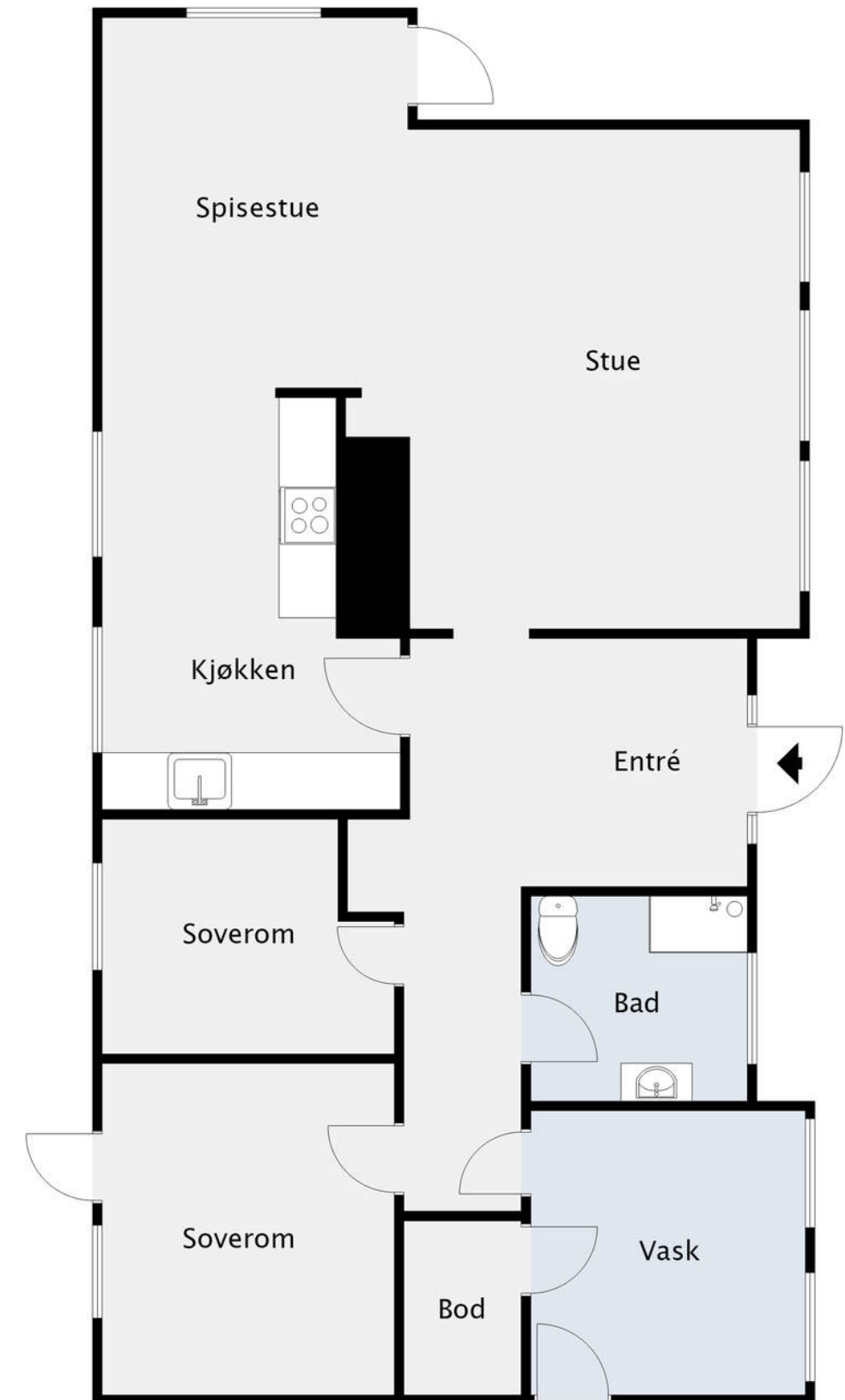


VASKEROMMET





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 561 kvm, Eierform: Eiet tomt

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 718 519 per 31.12.24

Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 874 074 per 31.12.24

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 11 381 pr. år

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

Oppgitte kommunale avgifter er basert på tall fra 2023 og kan ha endret seg noe siden den gang.

Faste løpende kostnader

Forsikringer, kommunale avgifter, strøm, tv og internett m.m.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 05.12.1973

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra



brann/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et Firma. Det har vært utleid i hele selgers eierperiode. . Sselgerne har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1956/3262-2/44 Bestemmelse om gjerde
22.10.1956

2016/1171061-1/200 Bestemmelse om bebyggelse
16.12.2016
Rettighetshaver:HÅ KOMMUNE
Org.nr: 964969590
Midlertidig utsettelse for bebyggelse ihht vedtak i sak nr 059/13 datert 08.02.2013 pkt 1.

2017/95927-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

Kjerneinformasjon

01.02.2017
rettighetshaver:Knr:1119 Gnr:23 Bnr:9
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om vann, kloakkledning og overvann
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 1119-23/9, 1119-23/88, 1119-23/89, 1119-23/90, 1119-23/91, 1119-23/92, 1119-23/93, 1119-23/94, 1119-23/95, 1119-23/96, 1119-23/97, 1119-23/98, 1119-23/99, 1119-23/100, 1119-23/101, 1119-23/102, 1119-23/103, 1119-23/104, 1119-23/105, 1119-23/106, 1119-23/107, 1119-23/108, 1119-23/109, 1119-23/110

Rettigheter i eiendomsrett

1972/6532-1/44 Bestemmelse om veg
09.11.1972
rettighetshaver:Knr:1119 Gnr:23 Bnr:23
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 1119-23/4

Rettigheter i eiendomsrett

1973/229-1/44 Bestemmelse om vannrett
11.01.1973
rettighetshaver:Knr:1119 Gnr:23 Bnr:23
Bestemmelse om kloakkledning

Rettigheter på 1119-23/7

Rettigheter i eiendomsrett

1973/231-1/44 Erklæring/avtale
11.01.1973
rettighetshaver:Knr:1119 Gnr:23 Bnr:23
Bestemmelse om kloakkledning

Rettigheter på 1119-23/9, 1119-23/88, 1119-23/89, 1119-23/90, 1119-23/91, 1119-23/92, 1119-23/93, 1119-23/94, 1119-23/95, 1119-23/96, 1119-23/97, 1119-23/98, 1119-23/99, 1119-23/100, 1119-23/101, 1119-23/102, 1119-23/103, 1119-23/104, 1119-23/105, 1119-23/106, 1119-23/107, 1119-23/108, 1119-23/109, 1119-23/110

Rettigheter i eiendomsrett

2017/95927-2/200 Erklæring/avtale
01.02.2017
rettighetshaver:Knr:1119 Gnr:23 Bnr:23
rettighetshaver:Knr:1119 Gnr:23 Bnr:87
Bestemmelse om vann, kloakkledning og overvann

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert boligformål (frittliggende småhusbebyggelse)
Plan id: 1119 1076A
Plan id: 1119 1076A

Reguleringsplan - og bestemmelser følger vedlagt prospektet.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 23 Bnr. 23 i Hå kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,-))
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

107 500,- (Omkostninger totalt)

3 597 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens

eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Terje haugseng eiendom as v. Terje Haugseng

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.500,-, visninger kr. 2.000,- pr stk., overtagelse kr.1 500,- og markedsføringspakke kr. 18 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4.135,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt full salgsgaranti på utlegg og vederlag på dette oppdraget.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Stavanger Eiendomsmegling AS
Org.nr. 813 285 312
Ansvarlig megler: Jørgen Kvilhaug Tuen

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tillegggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleienhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsgbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsgbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Kjerneinformasjon

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsoppgave
5.8.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»
-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ

 Hå kommune

gnr. 23, bnr. 23



Areal (BRA): Enebolig 106 m², Garasje 33 m²



Befaringsdato: 20.11.2023

Rapportdato: 23.11.2023

Oppdragsnr.: 11277-1283

Referanznummer: TW3589

Autorisert foretak: Jærtakst Tilstand AS

Sertifisert Takstingeniør: Leif Bjørn Espeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkynndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Jærtakst Tilstand AS

Jærtakst Tilstand AS ble etablert 1.1.2022 og er ett av selskapene i Jærtakst gruppen som ble etablert i 2007.

Jærtakst Tilstand har seks godt kvalifiserte takstmenn/bygningssakskyndige som har lang erfaring fra alle typer takseringsoppdrag. De har alle bakgrunn som byggmestre og takstmannsutdanning i Norges Takseringsforbund.

Tilstandsrapport:

Bakgrunnen for etablering av Jærtakst Tilstand AS var ny norsk standard innen utarbeidelse av tilstandsrapporter - NS 3600 og nye regler i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt boliger. Selger kan ikke lenger ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke lenger selges «som den er» til forbrukere. Primær oppgavene til takstmenn/bygningssakskyndige i Jærtakst Tilstand AS er å utarbeide tilstandsrapporter som er kvalitetssikret og grundige – slik at salg av brukte boliger blir en tryggere handel for både selger og kjøper.

Rapportansvarlig

Leif Bjørn Espeland

Uavhengig Takstingeniør

leif@jaertakst.no

412 15 944



Oppdragsnr.: 11277-1283

Befaringsdato: 20.11.2023

Side: 2 av 27

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11277-1283

Befaringsdato: 20.11.2023

Side: 3 av 27

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11277-1283

Befaringsdato: 20.11.2023

Side: 4 av 27

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er i normal stand iht. alder, men med tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene.

Påregnelig med noen påkostninger for utbedring av påpekte tilstandsanmerkninger.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

Enebolig som er oppført med grunnmur i murblokk, utvendig pusset.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Vinduer og dører i tre med enkle og isolerglass.
Etasjeskille i tre utformet som stubbegulv mot krypkjeller.

INNVEDIG

Innvendig er det parkett på gulv, malte overflater på vegger, himlingsplater og panel i tak.
Boligen har elementpipe med pipetopp av murstein og peis med innsats.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Malte glatte dører.

VÅTROM

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vinylbelegg på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Naturlig ventilering.

VASKEROM

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og himlingsplater i tak.
Vask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Skrusikringer i el skap fra 1973.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1973.
Flat opparbeidet tomt.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	106	103	3	
Sum	106	103	3	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	33	0	33	
Sum	33	0	33	

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Arbeidsrom på byggemeldt tegning er integrert i vaskerom.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

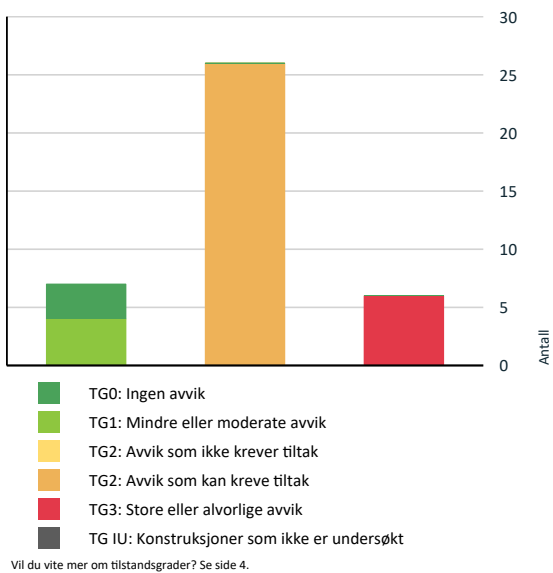
Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE

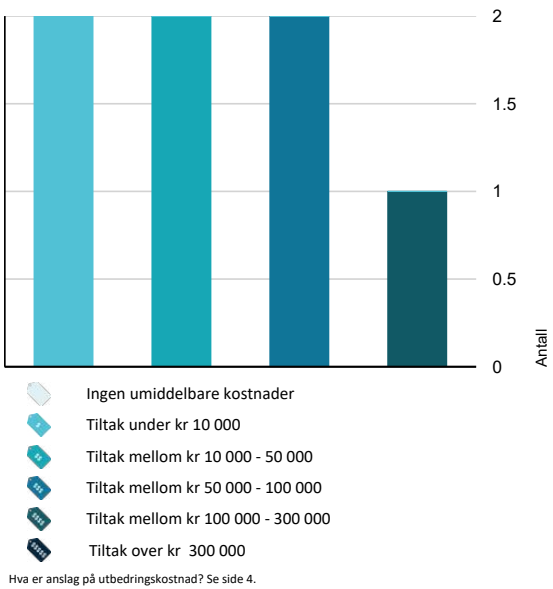


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Vinduer		Gå til side
Utvendig > Dører		Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt		Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning		Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk		Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Taktekking		Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag - 2		Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Overflater		Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn		Gå til side
Innvendig > Radon		Gå til side
Innvendig > Krypkjeller		Gå til side
Innvendig > Innvendige dører		Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling		Gå til side

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1973	Kommentar Iht. tidligere bsr.
Anvendelse Helårs bolig	

Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein og er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. - Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
--

Konsekvens/tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen

TG 3 Nedløp og beslag

Snøfanger

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utett skjøt på renne.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Nedløp og beslag - 2

Takrenner og nedløp av stål/aluminium.

Vurdering av avvik: Det er avvik:
--

Utett skjøt på renne.

Konsekvens/tiltak Tiltak:
--

Lokal utbedring.



Utett skjøt på renne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
--

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Normal slitasje med noe nedbrytning/råte, i hovedsak i nedre ende på stående kledning samt i vindskier og belistning. Museband er ikke montert.

Søyler under overbygg på sørside, står ned i terreng og direkte på mur, dette øker fuktbelastning på treverket og kan på sikt føre til råteskader. Liten avstand mellom kledning og teglforblending mot vest, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Teglforblending mellom bolig og garasje er avsluttet mot kledning. Svertesopp er registrert enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Teglforblending mellom bolig og garasje er avsluttet mot kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring. Loftluke er ikke isolert. Registrert tegn etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Piperbeslag anbefales montert. Luke bør erstattes med isolert luke.



Loftluke er ikke isolert.



Det er påvist fuktskjolder i undertak ved pipegjennomføring.



Liten avstand mellom kledning og teglforblending



Søyler under overbygg på sørside, står ned i terreng og direkte på mur



Svertesopp er registrert.

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Enkle glass på loft.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Nedbrytning/råte i enkelte karmen og glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Generelt noe slitasje i pakninger og beslag, Vinduer på loft har enkle glass og råteskader, tegn til fuktinntrenging i vindu på nordside.

Nedre karm på store stuevindu er presset noe opp på midten.

Punktert glass i vindu på stort soverom.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen.

Enkelte vinduer og vridere er strie å betjene, dette skyldes i hovedsak lite bruk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vindu generelt bør vurderes skiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er registrert punktert glass i vindu på stort soverom.



Enkelte vindu har råteskader



Nedre karm på store stuevindu er presset noe opp på midten.

TG 3 Dører

Teak hovedytterdør, ellers malte ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er registrert punktert glass i vindu på stort soverom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre og terrasse med heller av tegl.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Værslitte gulvbord på balkong. Flere defekte teglheller på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Gulvbord bør behandles.
Utskifting av enkelte heller/stein på terrasse.



Værslitte gulvbord på balkong.



Flere defekte teglheller på terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med skifer i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler trapp/trinn utenfor terrassedør og dør fra vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det parkett på gulv, malte overflater på vegger, himlingsplater og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling er foretatt i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med pipetopp av murstein og peis med innsats.

TG 2 Kryp kjeller

Oppdragsnr.: 11277-1283

Befaringsdato: 20.11.2023

Side: 11 av 27

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Uisolert luke til kryp kjeller.

Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn, stedvis noe saltutslag.

Registrert noe innsig av fukt gjennom ventiler i grunnmur.

Det er målt noe høye fuktverdier i treverk under stubbegulv.

Tegn etter mus i kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kryp kjellere er en risikokonstruksjon og bør kontrolleres/inspiseres med jevne mellomrom.

Kryp kjeller bør ikke benyttes som lagerplass, spesielt ikke til organisk materiale.



Uisolert luke til kryp kjeller.



Tegn etter mus i kryp kjeller.



Det er målt noe høye fuktverdier ca. 21% i treverk under stubbegulv.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bod gå ikke inn i karm.

Fuktskade ned på dør til bad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Fuktskade ned på dør til bad.



Dør til bod gå ikke inn i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 11277-1283

Befaringsdato: 20.11.2023

Side: 12 av 27

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vinylbelegg på gulv. Malte overflater på vegger og i tak.
Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte overflater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes dersom dusjkabinett fjernes.



Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv og panelovn som varmekilde. Det er ikke målt fall på gulv mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Misfarging i vinylbelegg under panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes



Misfarging i vinylbelegg under panelovn.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsningen.

1. ETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 11277-1283

Befaringsdato: 20.11.2023

Side: 13 av 27

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Misfarget silikon rundt toalett ved gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Riss i servant.



Misfarget silikon rundt toalett.



Fuktskade på dører i innredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 16.



Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 16.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og himlingsplater i tak.

Oppdragsnr.: 11277-1283

Befaringsdato: 20.11.2023

Side: 14 av 27

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Småskader i enkelte panelbord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utbedres ved oppgradering av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv og panelovn som varmekilde. Det er ikke målt fall på gulv mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat gjelder kun utbedring rundt rør i gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

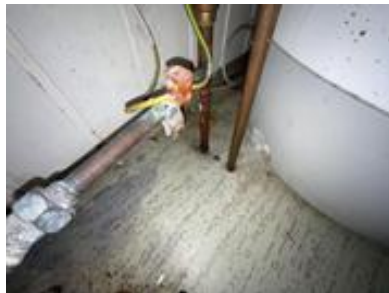
Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Plastsluk



Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

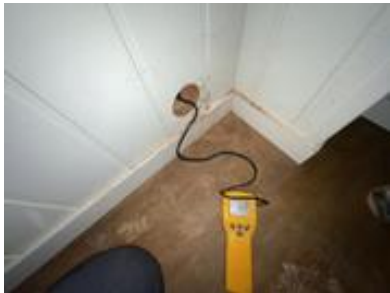


Rommet har kun naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 9.



Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca. 9.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



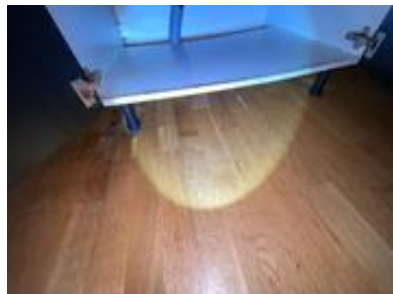
Kjøkkeninnredning



Skade på benkeplate.



Skade på benkeplate.



Fuktskade i bunn på skap samt sokkel mangler.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Rist/filter mangler på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er registrert avvik med avtrekk (lite sug)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Drypplekkasje fra stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

Stoppekran må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypplekkasje fra stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Uisolert kloakklufting på loft.
Avløp fra kjøkkenvask er tapet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kloakklufting bør isoleres og avløp fra kjøkken sjekkes.



Avløp fra kjøkkenvask er tapet.

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Uisolert kloakklufting.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dagens krav til utskifting av inneluft vil vanskelig kunne oppnås.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.



Tegn etter kondens i enkelte vindu.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

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.

Skrusikringer i el skap fra 1973 uten noe dokumentasjon.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **1973**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1973.

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventiler i grunnmur ligger delvis under terreng og vann kommer inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjusteringer må foretas.



Ventiler i grunnmur ligger delvis under terreng og vann kommer inn i krypkjeller.

TG 0 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/oppbevaring.

Byggeår

1975

Kommentar

Iht. tidligere bsr.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur i betongblokker.
Yttervegger i tegl og bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Saltak i tre som er tettet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Garasje er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold.
S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	106	103	3	Entré/gang , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , 2 soverom	Bod
Sum	106	103	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Arbeidsrom på byggemeldt tegning er integrert i vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Takrenner og nedløp er skiftet i senere år.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	33	0	33		
Sum	33	0	33		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
20.11.2023	Leif Espeland			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	23	23		0	561.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bjorlandsvegen 15							
Hjemmelshaver							
Terje Haugseng Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet	
Eiendommen ligger i et boligområde på Nærbø, sentralt beliggende med kort vei til sentrum med samferdsel og servicetilbud.	

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
3 800 000	2013

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	04.04.1973	Ettersendt på mail av megler 21.11.2023.	Fremvist	1	Nei
Infoland.no	15.11.2023	Ambita	Innhentet	5	Nei
Ordrebekreftelse	14.11.2023		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring		I følge megler er egenerklæring kun signert.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bjorlandsvegen 15, 4365 NÆRBØ
Gnr 23 - Bnr 23
1119 HÅ

Jærtakst Tilstand AS
Hognestadvegen 88
4344 BRYNE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW3589>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
54230147	
Selger 1 navn	
Terje Haugseng	
Gateadresse	
Bjorlandsvegen 15	
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	

Document reference: 54230147

Initialer selger: TH

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 54230147

Initialer selger: TH

2

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
terje haugseng	123b660841bd64891a7951380e93b7e10028cb63	20.11.2023 11:57:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 54230147

- 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.

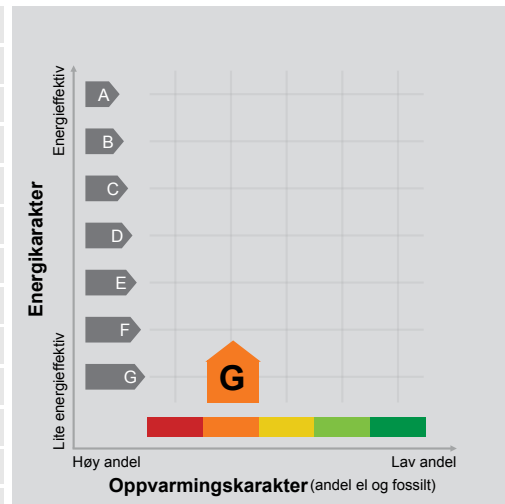
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets



ENERGIATTEST

Adresse	Bjørlandsvegen 15
Postnummer	4365
Sted	NÆRBØ
Kommunenavn	Hå
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171534860
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dd7ea48e-b00e-4568-bdb3-89cd7efaff11
Dato	23.11.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Fyr riktig med ved

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Bjorlandsvegen 15	Kommunenummer: 1119
Postnummer: 4365	Gårdsnummer: 23
Sted: NÆRBØ	Bruksnummer: 23
Kommune: Hå	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 23.11.2023 11:40:19	Bygningsnummer: 171534860
Energimerkenummer: dd7ea48e-b00e-4568-bdb3-89cd7efaff11	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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 tomteareale. Garasjer kan komme i tillegg.
- 2.2.2 Ved utskilling av boligtomt fra bebygd tomt settes maks areal til 400m² 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 m² uteareal pr. boenhet hvorav 10 m² 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 m².

- 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 m² pr. boenhet hvorav 10 m² 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 vegger 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 støyreducerende 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.
- Maksimalt 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 dekkles 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 skjerner 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 frisktsoner 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.

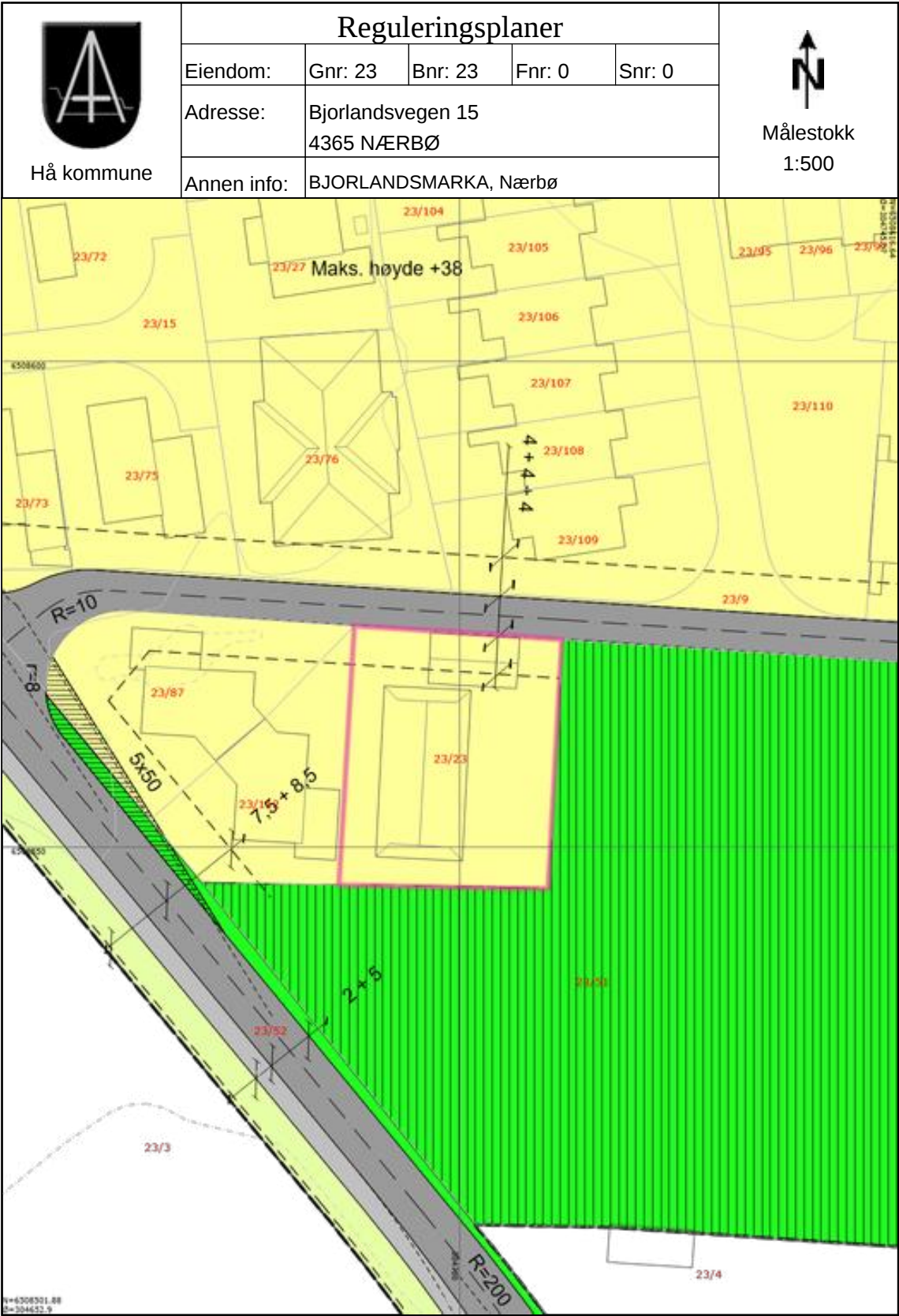
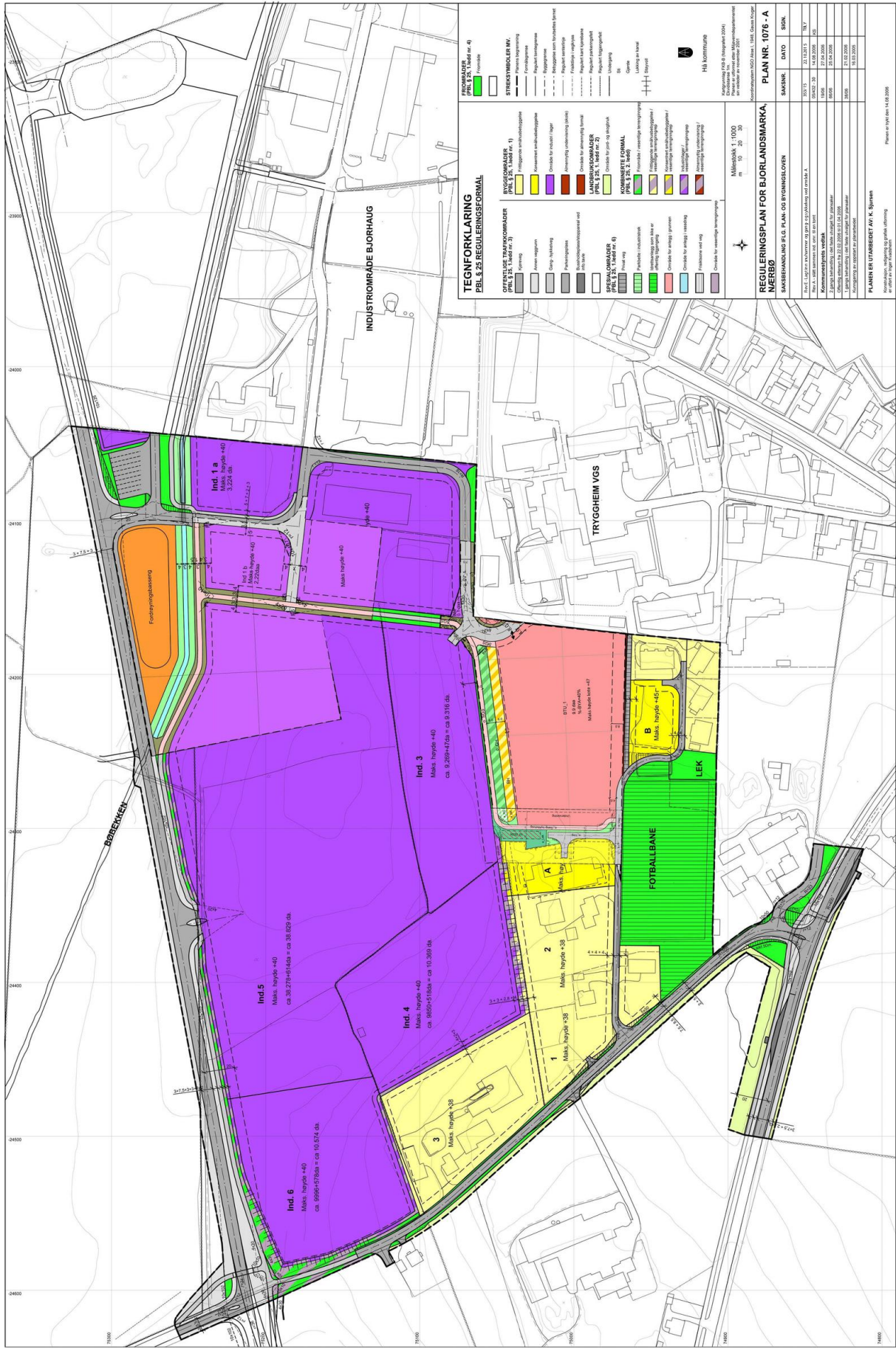
6.2 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 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.

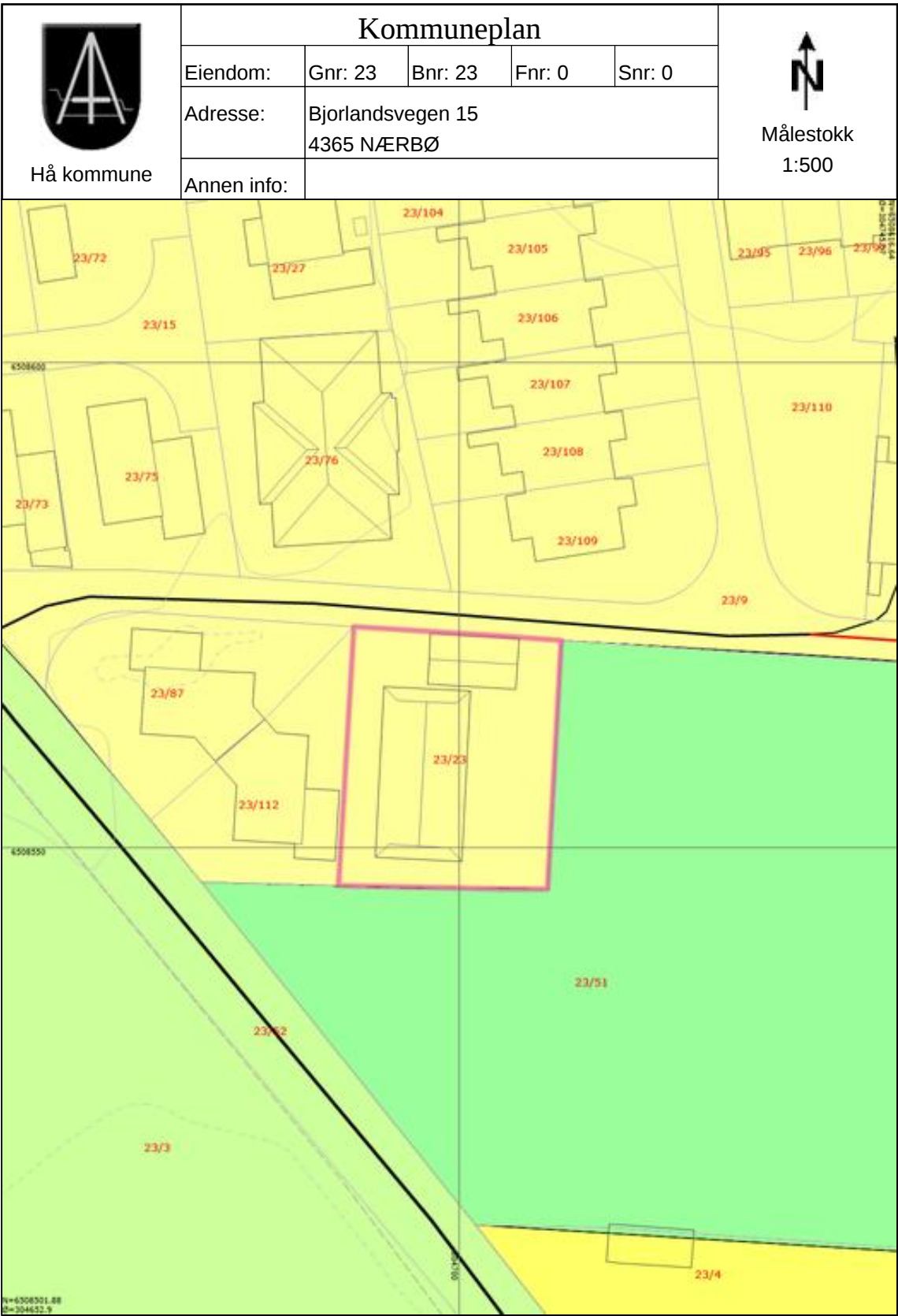
- 7.2 Hensynssone H 320_01 skal brukes som fordrøyningsbasseng. Fordrøyningsbasseng skal ha lavpunkt mot nord-øst. Dette punktet kotesettes til ca. kote 25,50.



23.08.2023 08:35:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Matrikelnummer	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Høydekurve
Forskningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Frittliggende småhusbebyggelse	Jord- og skogbruk
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig		
Aktuell eiendom		



Tegnforklaring

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

23.08.2023 08:35:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjorlandsvegen 15 4365 NÆRBØ			
Annen info:				



Målestokk
1:500



23.08.2023 08:35:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

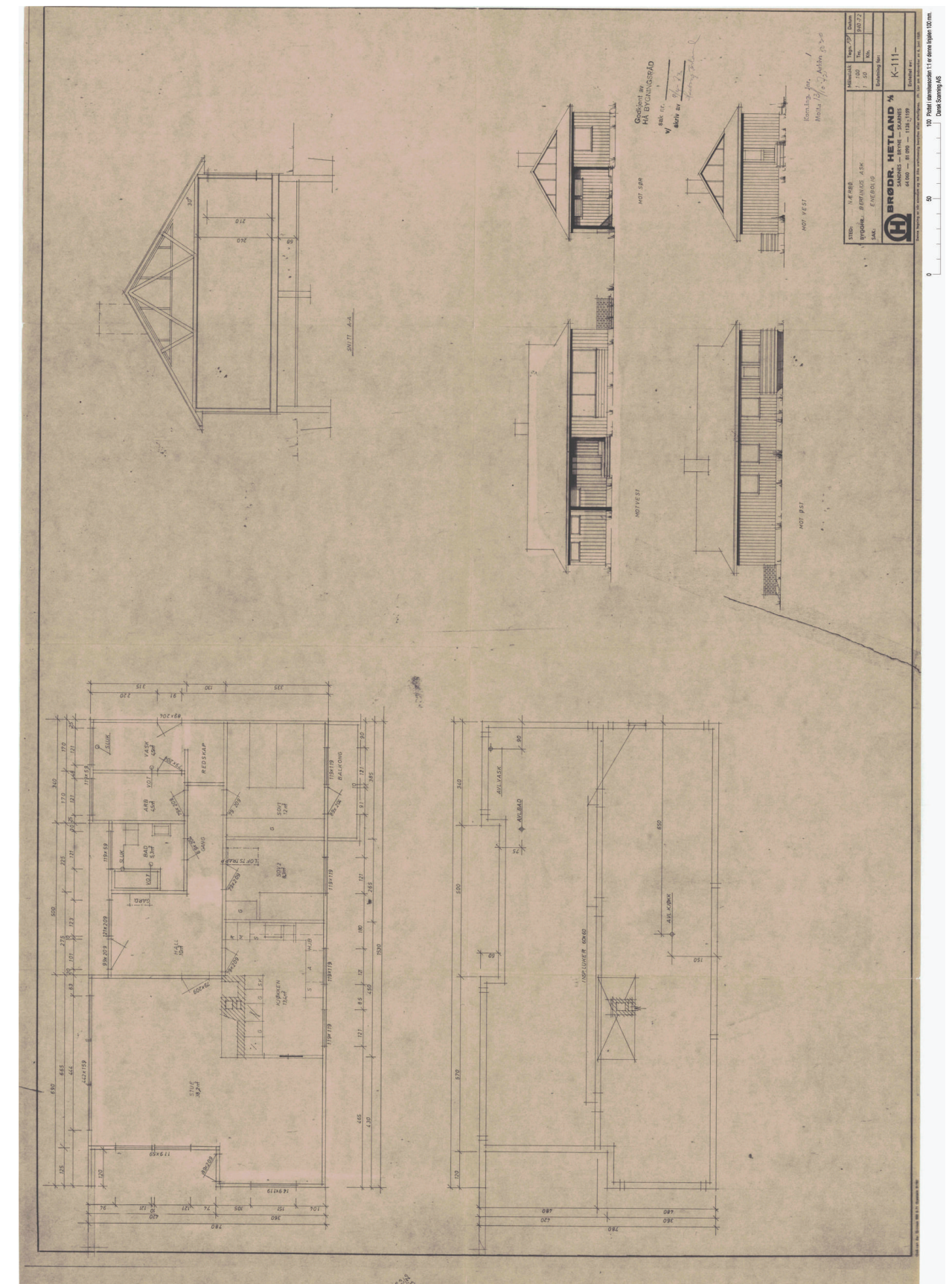
Side 1 av 2

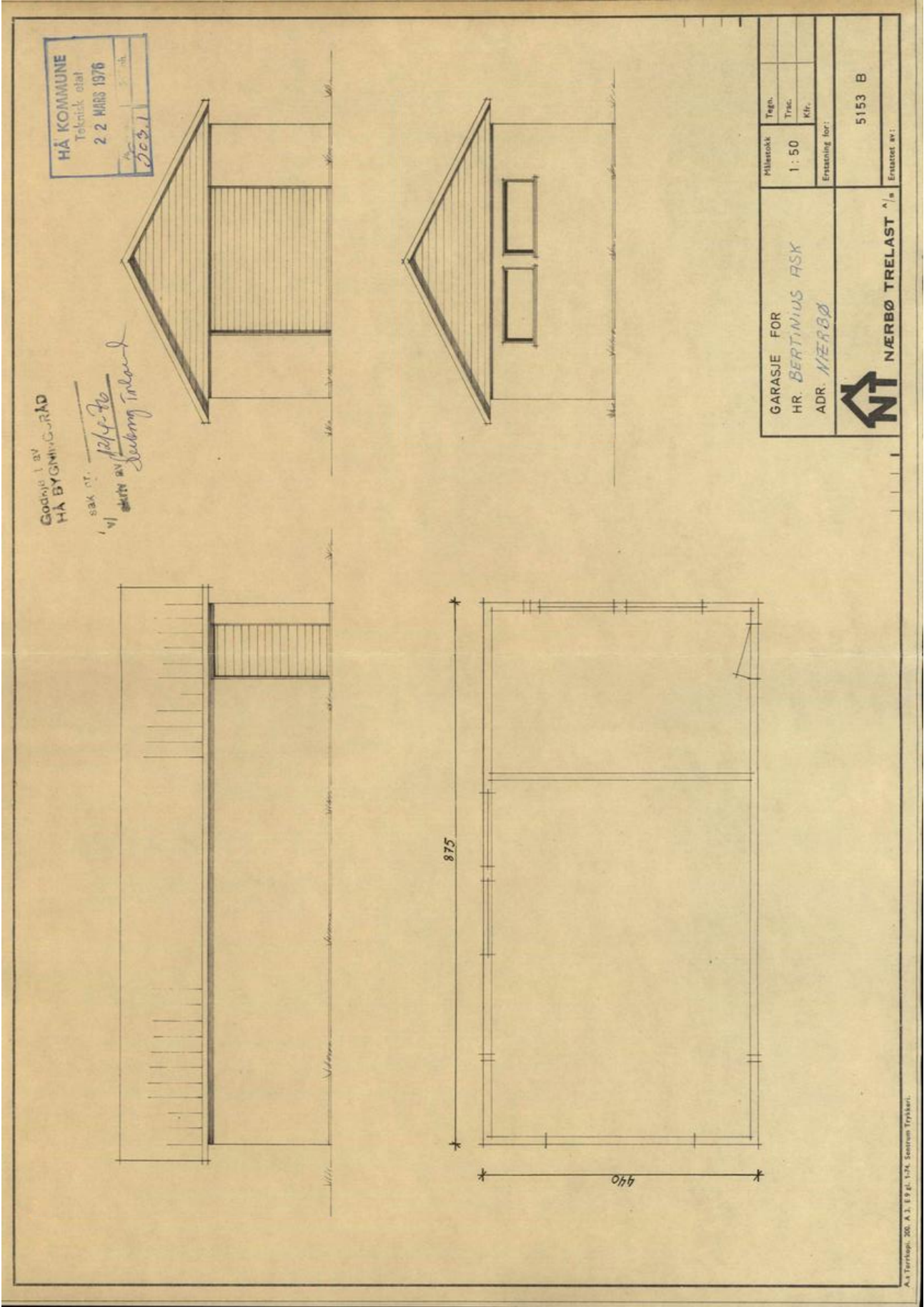
Tegnforklaring

	Matrikkelnummer		Husnummer med bokstav		Husnummer
	Byggegrense		Frisikotlinje		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)		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Byggetiltak
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Eiendom		Veg
	Forsenkingskurve		Høydekurve		Sport- og idrettsplass
	Aktuell eiendom				

23.08.2023 08:35:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2





Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjorlandsvegen 15, 4365 Nærbø. Gnr. 23, bnr. 23, i Hå kommune, oppdragsnr.: 54230147
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92 80 62 97, e-post: of@proaktiveiendom.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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

A black and white portrait of a middle-aged man with short, light-colored hair, smiling slightly. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is dark and out of focus, with some vertical lines on the left side.

DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS.

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

Eiendomsmegler MNEF:

Ordin Fikstvedt | 92 80 62 97
of@proaktiveiendom.no

PROAKTIV

Adr.: Løkkeveien 52, 4008 Stavanger | Tlf. 51 52 75 75 |
E-post: stavanger@proaktiveiendom.no | proaktiv.no