

PROAKTIV

Tilrettelagt for fine dager
i fjellet hele året

Flott, innholdsrik hytte med
mange gode kvaliteter



STAVTJØRN





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

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

RINNANE

Innbydende, innholdsrikt og tilrettelagt. Totalt 87 kvm BRA, i tillegg kommer rommene på loft/hems.

Perfekt for deg som ønsker det enkle hytteliv med sentral plassering og lett adkomst på flotte Stavtjørn.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rinnane, 4389 VIKESÅ

Gnr./Bnr./Fnr.: Gnr. 21, bnr. 1, fnr. 26 i Bjerkreim kommune

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 89.100,-

Totalpris: 3.039.100,-

Kommunale avgifter: 3.670,- Renovasjon.

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Tomt: Punktfeste med årlig avgift

Byggeår: 2008

BRA: 87 m²

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 7 m²

TBA: 48 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHold

2	12	16	24
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
40	42	46	47
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tildtandsrapport
67	78	84	87
Egenerklæring	Energiattest	Bygg. tegning	Kart
92	101	108	
Regulering	Festekontrakt	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield

HYTTA ER FRA 2008,
FREMSTÅR VELHOLDT OG
MEGET TILRETTELAGT



GJENNOMFØRT

Pen klassisk stil med saltak i torv, brunbeiset villmarkskledning og vinduer med sprosser. Godt takutstikk ved inngangsparti og skibod.



VELKOMMEN TIL EN
TRIVELIG OG GODT
ORGANISERT HYTTE





STAVTJØRN

Kommune: Bjerkreim / Område: Stavtjørn - Rinnane

Stavtjørn, her skapes gode minne for liten og stor hele året. Flott plassering ved Rinnane ovenfor campingen.

Beliggenhet

Gode turmuligheter like utenfor døra både sommer og vinterstid med kort veg til skisporet.

Om vinteren er forholdene godt lagt til rekke for langrensturen eller en dag i alpinbakken. Stavtjørn Alpinsenter har barnetrekk, hovedtrekk, fjelltrekk og skipark. I varmestuen serveres det meget god pommes frites. Røde kors er på plass for både stemming, arrangementer og trygghet.

Gode turmuligheter på langrennsski om du vil i opptråkket løype eller ta fjellskien og gå solo. I blå løype samler barnefamilier seg ofte i gapahauken for grilling av pølser. Turen videre inn til Stølsvatna er nydelig.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	1 t 4 min 🚗
🚗 Malmei Linje 93	10 min 🚗 12.7 km
🚗 Hegelstad Linje 93	15 min 🚗 18.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vikeså	21 min 🚗
Post i butikk, PostNord	25.6 km

VARER/TJENESTER

🏪 Bjerkreim Apotek	21 min 🚗
--------------------	----------

SPORT

⚽ Vikeså stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	19 min 🚗 24 km
⚽ Vikesdalslia Ballspill	20 min 🚗 23.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Stavtjørn Vintercamping	8 min 🚶
🚗 Stavtjørn Alpin	21 min 🚶



Ut på tur!
Fine opplevelser
sommer som vinter



Ønsker du sosialisering er det gode muligheter for bålkos om vinteren, Stavtjørn er kjent for sitt gode miljø. Om påsken arrangere de ulike hyttefeltene påskerenn for barna

Om sommeren kan en ta seg en god fottur til eks. Rambjørheia, topptur til Skarkanuten eller rett opp til til Barbuvatnet som ligger rett nord for Grønebakkane. Blåbærforholdene i år var fantastiske.

Stavtjørn er kjent for sitt gode miljø

Kortreist turglede. Lett for familie og venner å komme på besøk.

Kulpen ved utløpet til Stavtjørna er en populær badeplass, det er også mulighet for å låne kano. Hytta har kort avstand til vannet så her er det bare å få på seg badebuksa, legge håndkle over skulderen og rusle ned til vannkanten for et morgenbad.

Alt i alt unike naturopplevelser hele året, vår, sommer, høst og vinter. Kun 1 times kjøretur fra Sandnes.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Hytter og gårdsbruk.

Adkomst
Se kartlenke via finn.no

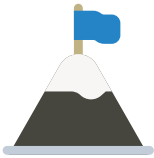


AVSTAND TIL BYER

Egersund	47 min 🚗
Sandnes	54 min 🚗
Stavanger	1 t 10 min 🚗

HØYDE OVER HAVET

489 m



VINTERSPORT

Langrenn

- Alpin
- Stavtjørn Skisenter
 - Kjøretid: 2 min
 - Skitrekk i anlegget: 4



VELKOMMEN TIL RINNANE

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Fritidsbolig som er oppført i 2008, som i all hovedsak er i fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruks slitasje og konstruksjon.
UTVENDIG
Taktekkingen er av torv. Nedløp, takrenner og beslag i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Lukket takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassegulv og rekkverk i tre.
INNENDIG
Veggene og taket har trepanel. Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Det er gitt 2 stk. TG-3 og 15 stk. TG-2 i tilstandsrapporten.

Bygningsdeler med TG-3, Store eller alvorlige avvik:
Innvendig > Pipe og ildsted
Boligen har elementpipe og vedovn.
Vurdering av avvik:
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Ildfast stein har sprekker.
Det er registrert sotrenning fra feiluke på pipe. Dette kan tyde på at pipen transporterer noe fukt.
Konsekvens/tiltak

Ildfast stein bør skiftes ut/repares. Brennbart materiale nærmere enn 300 mm bør sikres med ikke brennbar material.
Kostnadsestimat er satt med grunnlag i dette. Pipen bør undersøkes ytterligere, samt foreta nødvendige tiltak.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper
Boligen har lakkert tretrapp.
Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk på trappen og på en av sidene mot trappen på loft.
Konsekvens/tiltak
Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres i trappeløpet. For å oppnå TG1 må åpningene reduseres.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG-2, Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom> 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv



PENT OPPARBEIDET MED
EN LITEN PLEN TIL
KROKKETRUNDEN



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 26.06.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Om sommeren parkere en ved egen dør. Om vinteren parkere en ved vegen nedenfor og går ca. 200 meter opp til hytta. Det brøytes ikke helt frem til hytta.

UNDER ÅPEN HIMMEL

Terrassen er delt i to soner med god plass til bålpanna og utemøbler.

Kort veg med maten ut til terrassen tilknyttet kjøkken.



NYT TIDEN UTE, SOMMER SOM VINTER

Terrasse dedikert ettermiddagsens bålkos tilknyttet stuen.



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. etasje:

Bad, 3 soverom, stue/kjøkken, vaskerom, entre.
Utvendig bod og vedbod.

Loft:

(Ikke målbart areal)

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 80 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm
- Totalt BRA: 87 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 48 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

1. etasje:

- Totalt BRA: 87 m²
- BRA-i: 80 m²
- BRA-e: 7 m²
- TBA: 48 m²

Loft:

- Totalt BRA: 0 m²
- ALH (ikke måleverdig areal): 40 m²

Kommentar til arealberegning:

Loft har ikke målbart areal.

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

Boden fra de godkjente tegningene er i dag tatt i bruk som, og omtales i tilstandsrapporten som, vaskerom.

Vedbod fremkommer ikke på godkjente tegninger.

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

Innbydende, innholdsrikt og tilrettelagt. Totalt 87 kvm BRA, i tillegg kommer rommene på loft/hems.

Perfekt for deg som ønsker det enkle hytteliv med sentral plassering og lett adkomst på flotte Stavtjørn.

Pent opparbeidet med en liten plen til krokkestrunden. Kort veg med maten ut til terrassen tilknyttet kjøkken og for bålksen på terrassen tilknyttet stuen.

Hytta er fra 2008, fremstår velholdt og meget tilrettelagt. Pen klassisk stil med saltak i torv, brunbeiset villmarkskledning og vinduer med sprosser. Godt takutstikk ved inngangsparti og skibod. Lunt interiør med beiset panel og parkett.

Velkommen inn!

Entré med fliser/varmekabler på gulv og tilliggende vaskerom til å henge opp våte klær.

Koselig allrom som er fint delt i to soner. God takhøyde med himling helt til mønet og rikelig med vinduer mot naturskjønn utsikt. Kjøkkeninnredning med slette, grå fronter. Praktisk og tilrettelagt i hestekoformasjon med integrert platetopp samt stekeovn og micro i arbeidshøyde. Vedovn i senter gir stemning og varme. Det er utgang til terrassen både fra stue og kjøkken.





Fløy med tre romslige soverom og badrom. To rom med køyeseng og god plass til garderobe. Hovedsoverom med dobbeltseng og garderobe. Flislagt badrom med dusjhjørne og toalett. Servant i seksjon med matchende gulvskap som passer hyttestilen.

Hemsen er delt i to rom. Supert når en har gjester og ungdommer i hus, her kan de ta med venner og trekke seg litt tilbake når kvelden kommer. Innredning av hemsen er ikke byggemeldt og arealet er ikke oppmålt/medregnet grunnet lav takhøyde.

Om sommeren parkere en ved egen dør. Om vinteren parkere en ved vegen nedenfor og går ca. 200 meter opp til hytta. Velkommen til en trivelig og godt organisert hytte.

Oppvarming

Elektrisk.

Vedovn i stue.

Dersom det ikke er montert oppvarmingskilde på rom under visning følger det her heller ikke med.

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter ORANSJE

Utstyr

Stekeovn, platetopp, micro og oppvaskmaskin medfølger.

Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke.

KOSELIG ALLROM SOM ER DELT I TO SONER

God takhøyde med himling helt til mønet og rikelig med vinduer mot
naturskjønn utsikt.

Vedovn i senter gir stemning og varme.
Det er utgang til terrassen både fra stue og kjøkken.

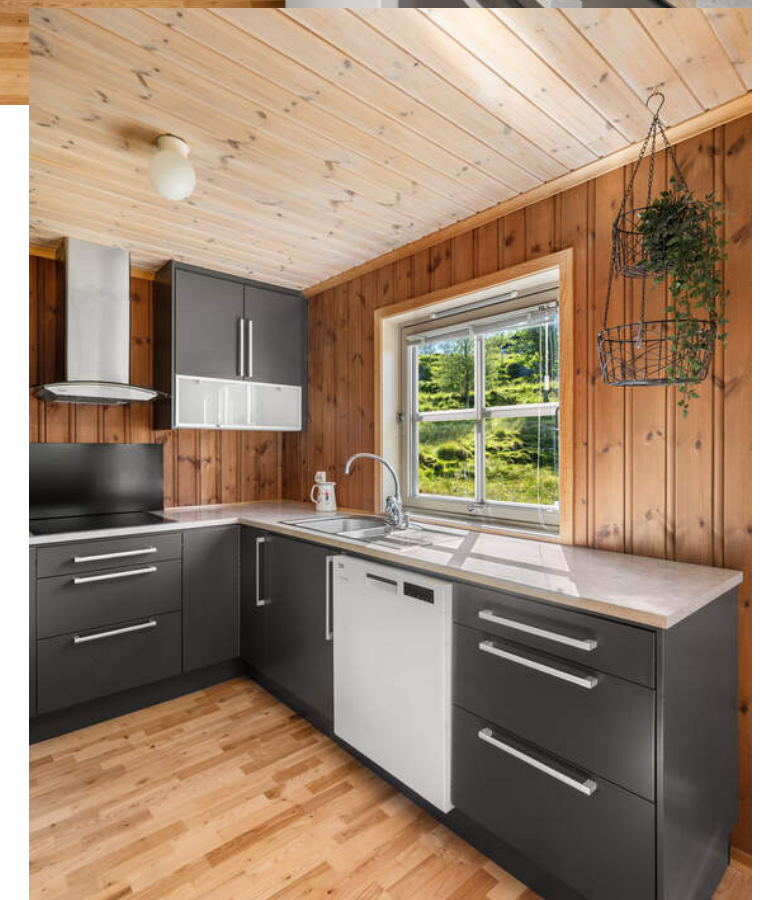


KJØKKEN

Innredning med slette, grå fronter. Praktisk og tilrettelagt i hestekoformasjon.



INTEGRERT PLATETOPP
SAMT STEKEOVN OG
MICRO I ARBEIDSHØYDE



BADEROM

Flislagt med dusjhjørne og toalett.
Servant i seksjon med matchende gulvskap som passer hyttestilen.



3 SOVEROM

To rom med køyeseng og god plass til garderobe. Hovedsoverom med dobbeltseng og garderobe.



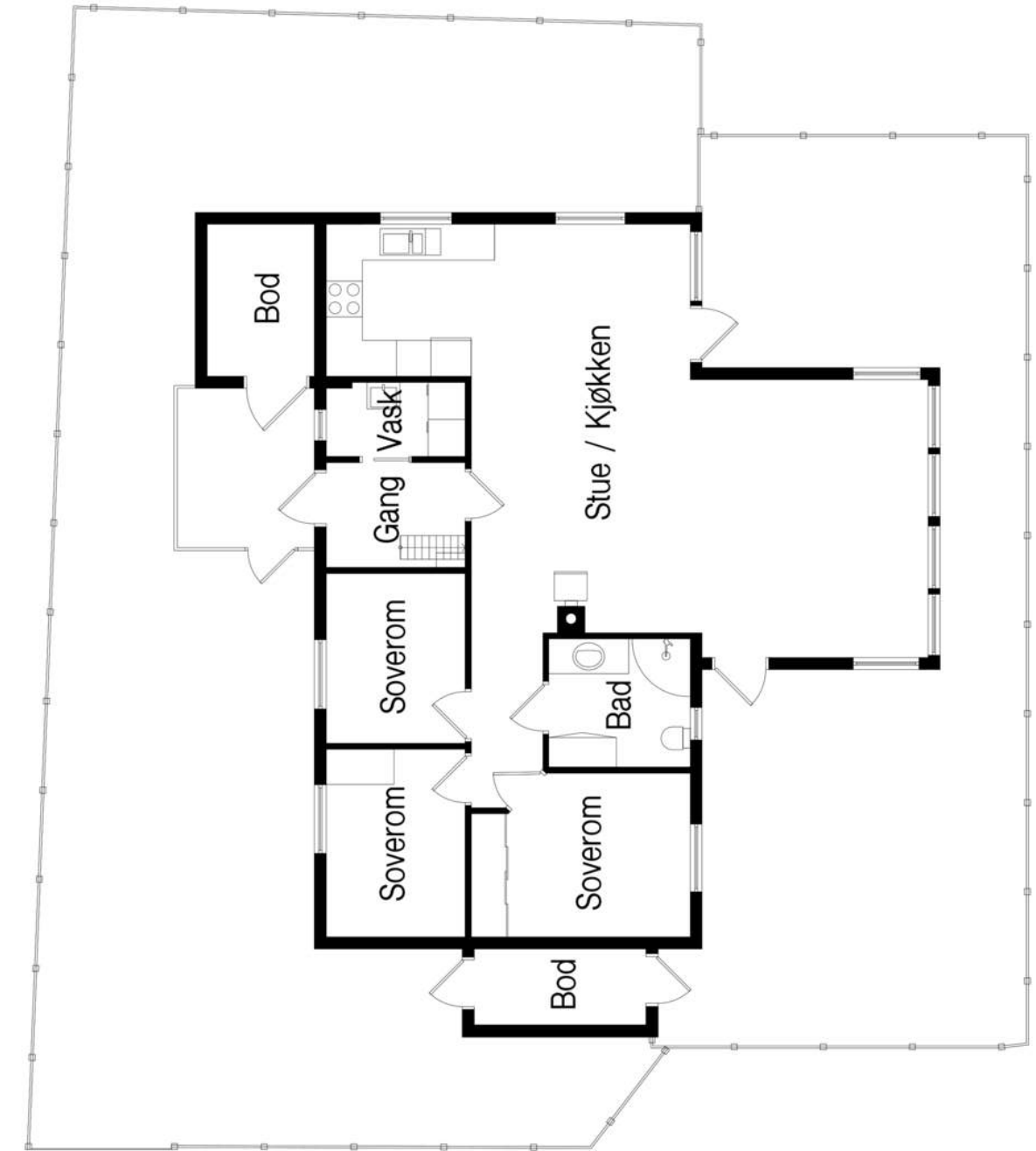
HEMSEN ER DELT I TO

Supert når en har gjester og ungdommer i hus, her kan de ta med venner og trekke seg litt tilbake når kvelden kommer. Innredning av hemsen er ikke byggemeldt og arealet er ikke oppmålt/medregnet grunnet lav takhøyde.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eierform: Festet tomt, 0 kvm.
Festeavgift: kr 5229,- pr. 2024.
Punktfeste, se vedlagt festekontrakt.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi kr 137 263 per 2023

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 3 670 pr. år.
Kommunale avgifter for år 2025. Dette inkluderer renovasjon og branntilsyn/feiing.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Kjøper må påregne faste løpende kostnader til strøm, kommunale avgifter, festeavgift, medlemskap velforening (kr 700,- for 2024 - beløpet vil variere), vedlikehold- og brøyteavgift for vei (kr 2.300,- i 2024 - beløpet vil variere), drift av vann/avløpsanlegg (kr 9.200,- i 2024 - beløpet vil variere), forsikringer og eventuelle valgfrie abonnementer/løsninger for TV/internett m.m.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.06.2008.
Vedbod er ikke byggemeldt. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.
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 ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Selger opplyser i sin egenerklæring at det har vært tegn til mus i avlukk på loft.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2008/336932-2/200 Festekontrakt - vilkår 25.04.2008
gjelder fra dato: 15.03.2007
Tomteverdi: NOK 1.000.000
Årlig festeavgift: NOK 3.500
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser. Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse gjennom reguleringsplan Kodlhom, Rinnane og Flææt, planID 2019002.

Selger opplyser i sitt egenerklæringsskjema at kommunen har gitt beskjed om at hver hytte kun kan ha 50 kvm. inngjerdet område utenom terrasse. På denne eiendommen overstiger inngjerdet areal dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Utsnitt av reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel.
Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Bjerkreim kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 21 Bnr. 1 Fnr. 26 i Bjerkreim kommune

Vei/vann/avløp

Privat vei, vann og avløp.
Septiktank på hyttefelt.
Eget selskap som drifter vann/avløp anlegg, årlig kontingent. Kr 9.200,- pr. 2024.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte

Kjerneinformasjon

eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til.
Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Jfr. festekontrakt.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å byggge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene, jfr. festekontrakt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

89 100,- (Omkostninger totalt)

3 039 100,- (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.

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 tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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 skjøte 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

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 utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg 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
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

Stian Kvåle Fenne
Veronica Iren Lima

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 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 55.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.500,-, foto m/plantegning kr. 6.500,- og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 3.290,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing

sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte 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

Edland, Mannes & Rege AS
Org.nr. 920 839 878
Ansvarlig megler: Øyvind Rege

Dato salgsoppgave
8.7.2025

VEDLEGG

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



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Stavtjørn ,
BJERKREIM kommune
gnr. 21, bnr. 1, fnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 Rapportdato: 03.07.2025 Oppdragsnr.: 21690-1467 Referansenummer: XZ6744
Autorisert foretak: A-TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Jon Arne Pettersen Vår ref: 20252972



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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.



Rapportansvarlig

Jon Arne Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
jap@a-tax.no
984 36 396



Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 2 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 3 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



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

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig som er oppført i 2008, som i all hovedsak er i fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstands anmerkninger som har grunnlag i alder, bruks slitasje og konstruksjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG
Taktekkingen er av torv.
Nedløp, takrenner og beslag i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassegulv og rekkverk i tre.

INNVEDIG
Veggene og taket har trepanel. Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM
Bad
Veggene har fliser, samt taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og toalett.
Rommet har ventil i tak.

Vaskerom
Veggene og taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har brannvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenering fra byggeåret.
Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Opparbeidet med terrasse.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

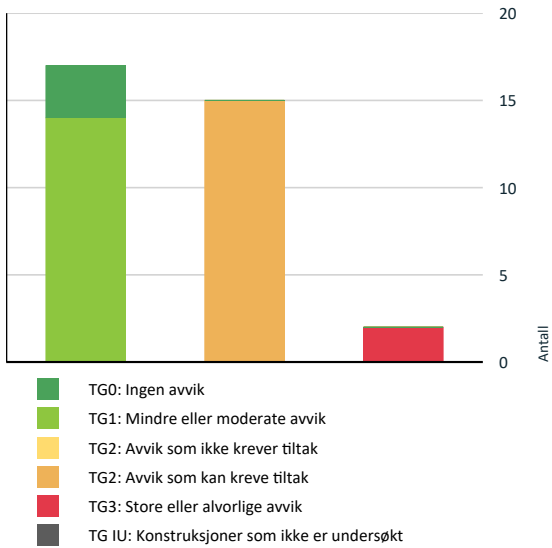
Fritidsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boden fra de godkjente tegningene er i dag tatt i bruk som, og omtales i tilstandsrapporten som, vaskerom.
Vedbod fremkommer ikke på godkjente tegninger.

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

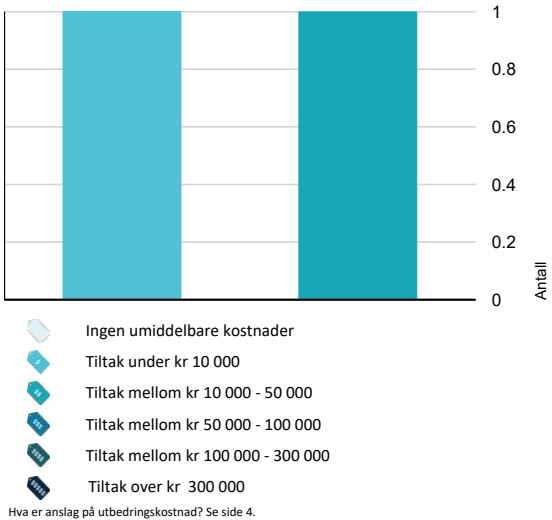
A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 6 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var mye oppbevart i vedbod noe som begrenset tilgangen til enkelte områder, som derfor ikke er besiktiget.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 7 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår 2008	Kommentar Iht. Eiendomsverdi på nett
Anvendelse Fritidsbolig	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i plast.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har ikke tilstrekkelig avstand til terrassen. Dette gjør tilkomst for vedlikehold og behandling noe vanskeligere samt reduserer utlufting av kledning.
Det er påvis noen hjørner hvor museband ikke dekker lufte spalten bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning ved terrasse bør tilpasses slik at denne er avsluttet over terrasse med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse. Det gjøres oppmerksom på at tiltak som dette kan medføre behov for endring på bakenliggende leker og museband.
Luftespalte bak kledning bør sikres mot mus.



Ikke sikret mot mus.



Ikke tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringsdagen registrert spor etter mus bak knevegg på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta nødvendig utbedring.



Spor etter mus.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 8 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapport

Det er registrert råteskade i deler av rekkverket, samt værslitasje på terrassebord.
Terrasse har noe skjevheter.
Det er påvist søyler under terrassen som ikke er fundamentert til frostfri dybde. Dette kan føre til skjevheter som følge av tele i bakken.
Tre søyle under terrasse har direkte kontakt med terreng, dette medfører økt fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør økes til dagens standard.
Omfang av råteskader på terrasse/rekkverk bør undersøkes ytterligere, samt råteskadet trevirke bør skiftes.
Fundamentet bør graves ned til frostfritt underlag.
For å oppnå TG1 må terrasse rettes.
Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom tre søyle og terreng.



Værslitt terrassebord



Fundament er ikke ned til frostfritt grunn.



Søyle i direkte kontakt med terreng



Råteskadet bord til rekkverk.

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedbod har ikke tilstrekkelig avstand mellom gulv bjelke og terreng, samt boden er støttet opp på treklosser i underkant med dirkete kontakt med terreng. Dette kan medføre skjevheter med frost, samt økt fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundament bør ha en dybde til frostfri grunn, samt trevirket bør ha tilstrekkelig avstand til terreng.



Direkte kontakt med terreng.



INNENDIG

Overflater

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 9 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene og taket har trepanel. Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Ildfast stein har sprekker.

Det er registrert sotrenning fra feieluke på pipe. Dette kan tyde på at pipen transporterer noe fukt.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repares.

Brennbart materiale nærmere enn 300 mm bør sikres med ikke brennbar material. Kostnadsestimat er satt med grunnlag i dette. Pipen bør undersøkes ytterligere, samt foreta nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i ildstein til vedovn.



Sotrenning fra feieluke, samt avstand til vegg er mindre enn 300mm

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på trappen og på en av sidene mot trappen på loft.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres i trappeløpet.

For å oppnå TG1 må åpningene reduseres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk mangler på en av sidene.



Trapp mangler rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør tar i karm, dette vil kunne variere med årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Veggene har fliser, samt taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er montert i våtsone for dusjnise og utførelse er ikke med fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsone til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise. Badet er påvist å ikke ha tilstrekkelig oppbrett av membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

Det anbefales etablering av høyere fuktsikker oppbrett ved terskel.



Ikke tilstrekkelig fall i dusjnisjen



Ingen oppbrett av membran mot terskel

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk med synlig membran under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg som tilstøter dusj, uten å påvise unormale forhold i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert spor etter mus i vegg i hull etter hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør undersøkes ytterligere.



Spor etter mus.



Ingen unormale fuktverdier i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg som tilstøter opplegg for vaskemaskin, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Ingen unormale forhold i vegg.

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 12 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker og irring/korrosjon i topp av berederen rundt rørskjøt. Ingen synlig fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør holdes under oppsyn for lekkasje og/eller rør skjøter skiftes.



Topp av varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring fra byggeåret mangler.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 13 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamnfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 forenklete 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.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

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

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 14 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

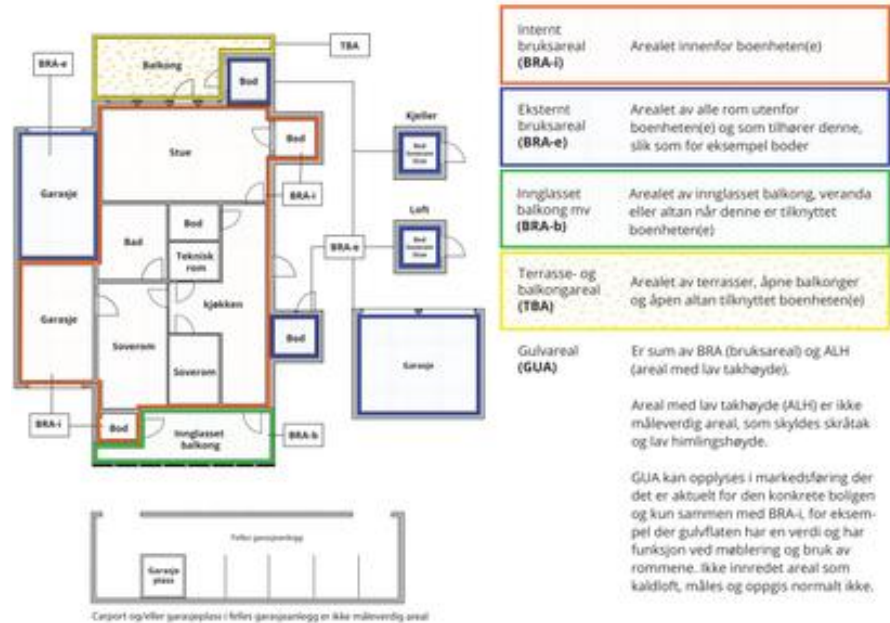
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 15 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Fritidsbolig							
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	80	7		87	48		87
Loft						40	40
SUM	80	7			48	40	127
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Entré	Bod, Vedbod	
Loft			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden fra de godkjente tegningene er i dag tatt i bruk som, og omtales i tilstandsrapporten som, vaskerom. Vedbod fremkommer ikke på godkjente tegninger.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	80	0

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 16 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Jon Arne Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
1114 BJERKREIM	21	1	26	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
0											
Hjemmelshaver											
Fenne Stian Kvåle, Lima Veronica Iren											

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen er beliggende i et etablert område for fritidsbebyggelse på Stavtjørn i Bjerkeim kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått	11	Nei
Megler	20.06.2025	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	26.06.2025	Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2025	Eiendomsverdi på nett.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	03.07.2025	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 17 av 20

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

Stavtjørn ,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. 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/XZ6744>

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



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Rinnane 26

2. Postadresse *

4389 Vikeså

Om boligeier

3. Hovedselger *

Stian Kvåle Fenne

4. E-postadresse hovedselger *

fenne7@hotmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

412 60 512

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Veronica Lima

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2021 september

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ja

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f5f18a089

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☒ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufte grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drencrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drencrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Septiktank på hyttefelt, Dalane miljø.

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Har vært tegn til mus i avlukk på loft

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodar, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Kommune har gitt beskjed at hver hytte kun kan ha 50 kvadrat inngjerdet området utenom terrasse.

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støtemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere. Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendings-loven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere



Stian Kvåle Fenne
9578-5997-4-258451

2025-07-03 07:43:24Z



Veronica Iren Lima
9578-5997-4-283992

2025-07-03 07:44:42Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring.pdf	SHA256: 2a6c3ff78deec66cc197c9c53f7b5dbe13201bfacae3ed992670a38ad5000fac
-------------------	--

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089



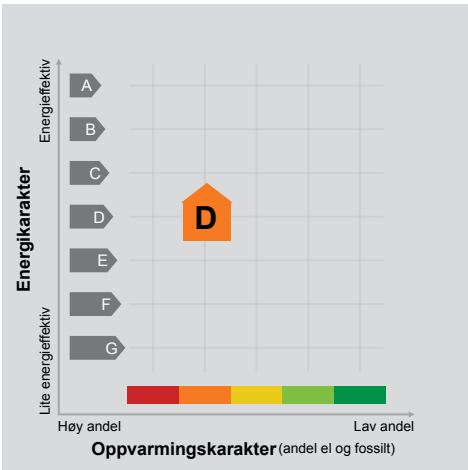
Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



Adresse	—
Postnummer	4389
Sted	VIKESA
Kommunenavn	Bjerkreim
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	26
Bygningsnummer	24772780
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145149
Dato	10.07.2025



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.enova.no/energimerking.

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 energibehovet reduseres. Energibehovet 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 innnetemperaturen
- 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)
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Redusér innnetemperaturen
 - Bruk varmtvann fornuftig
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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 innneklima 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:	Fritidsbolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstat/energiattesten>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

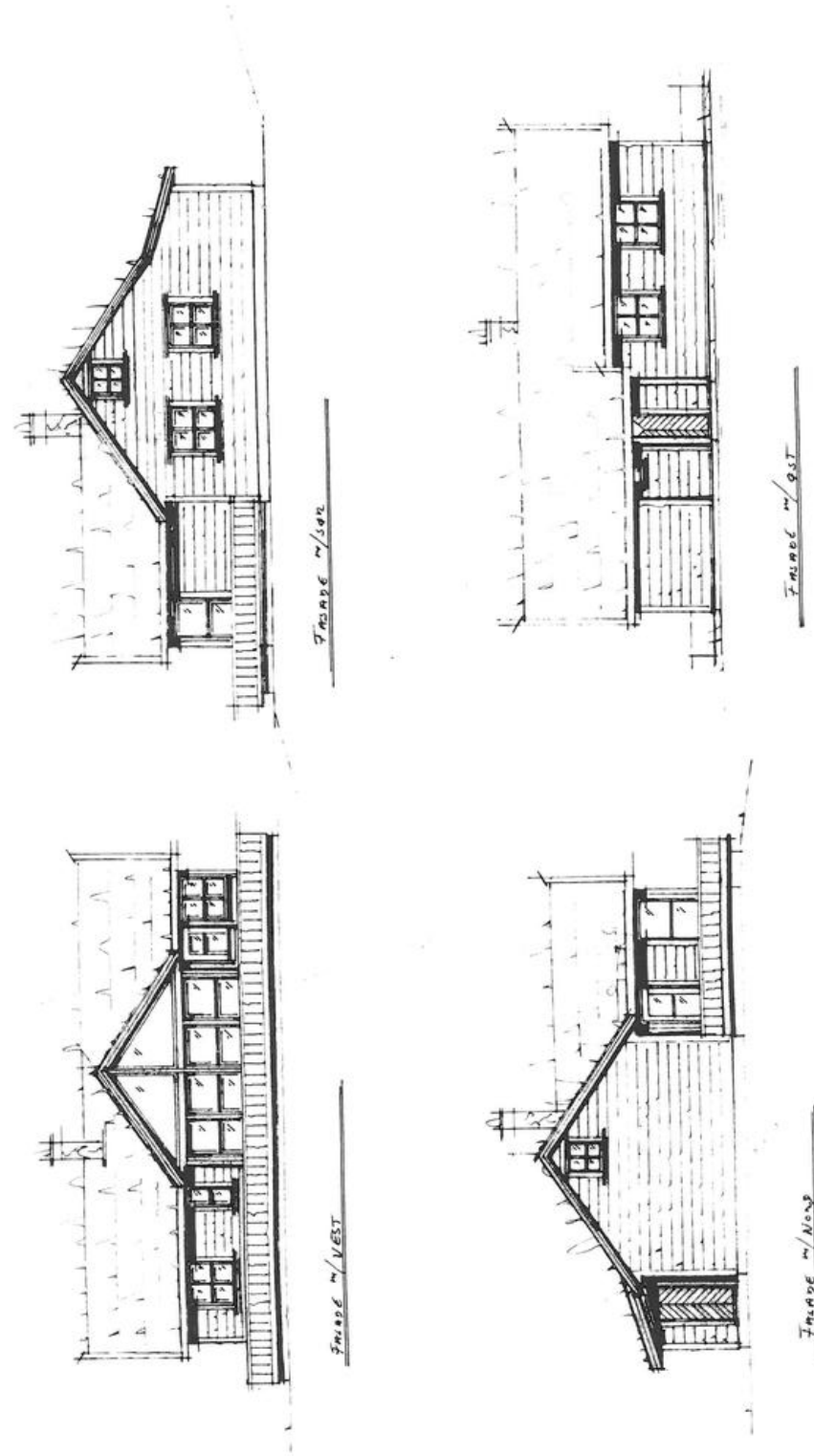
Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

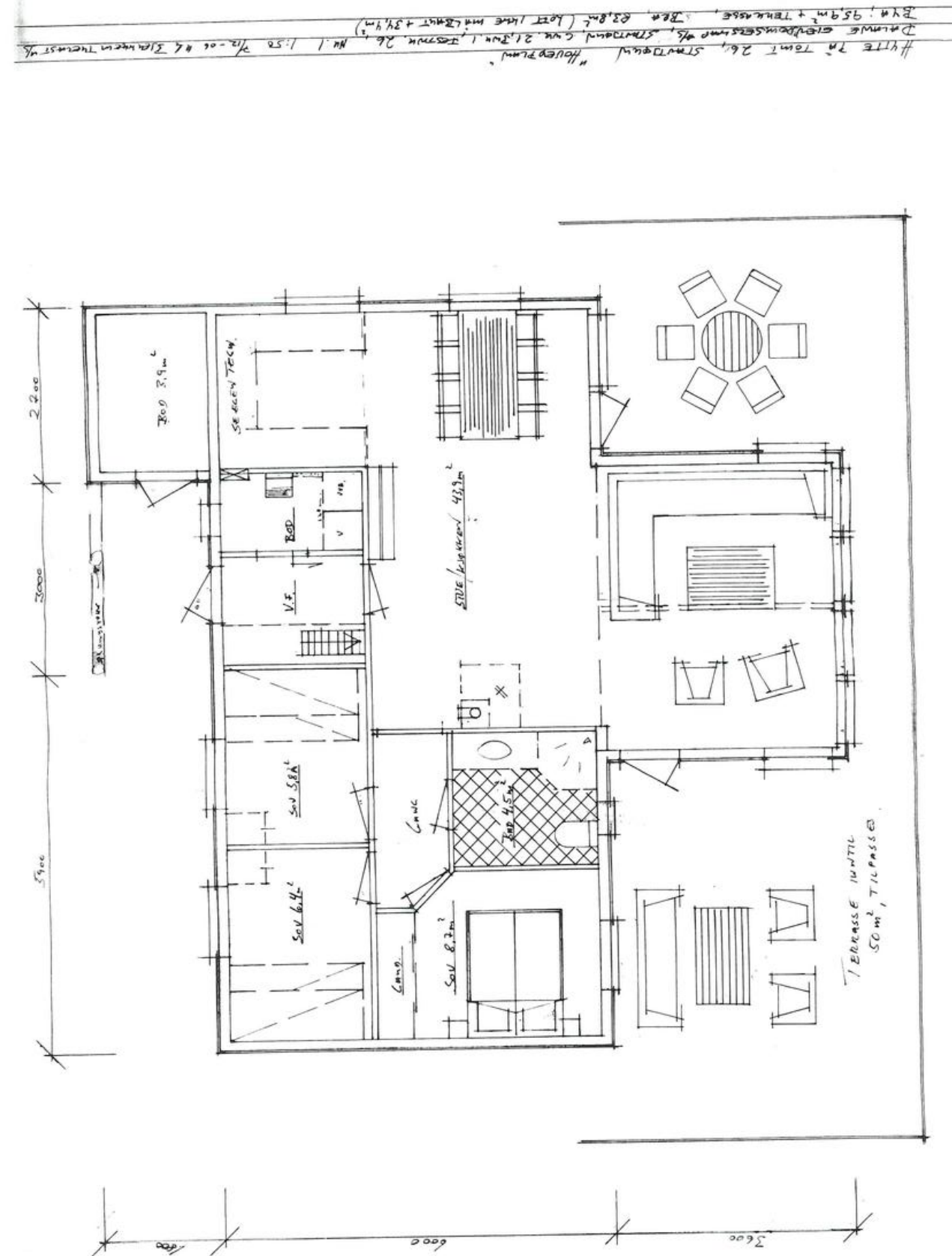
Tiltak på elektriske anlegg

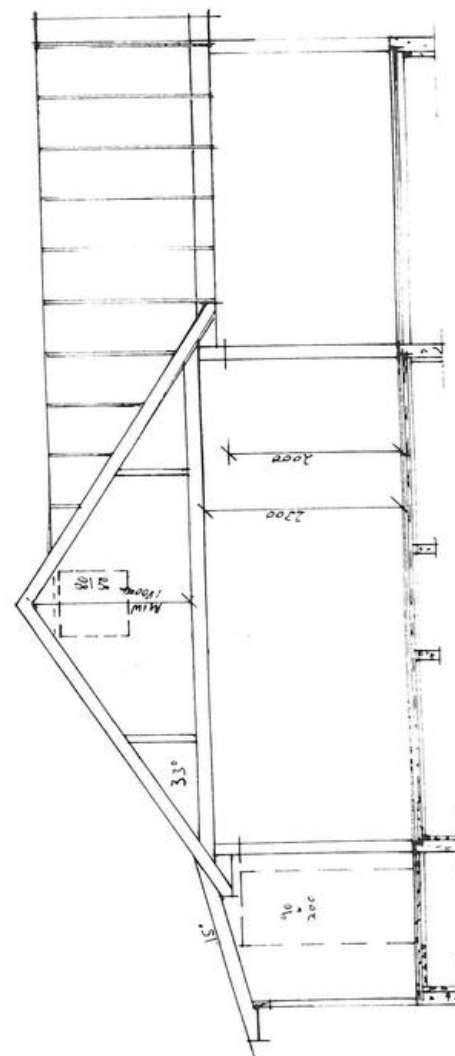
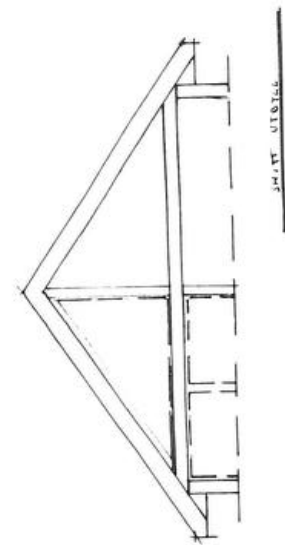
Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



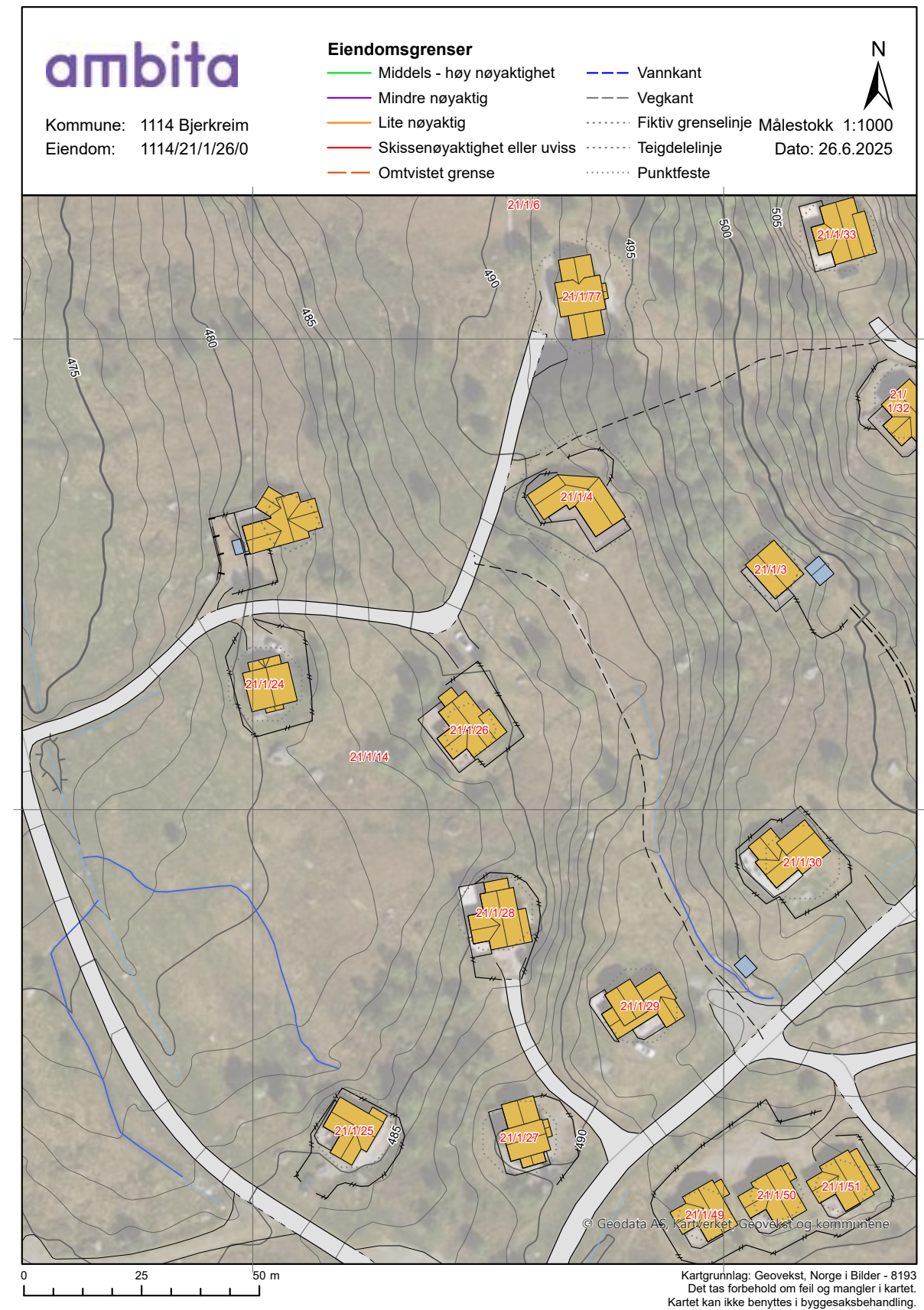
4117E FR TONT 26, STRATTON 26, "FASADEN"
 STRATTON GW. 2, RUM 1, ESSE 26, NN 4 1:00 3 12-66 P.C. FJOLKEIM TREAST 25

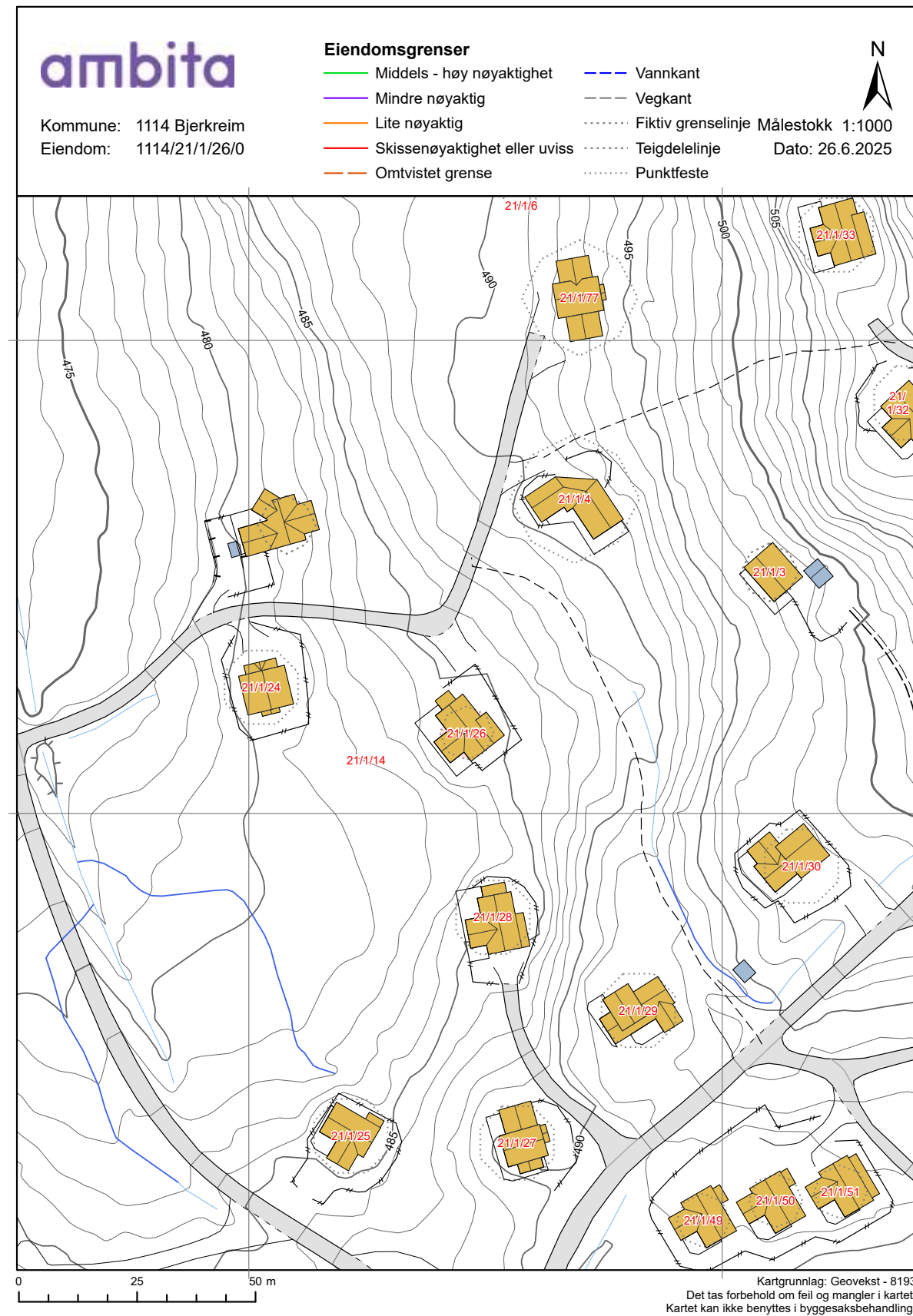




Swiss

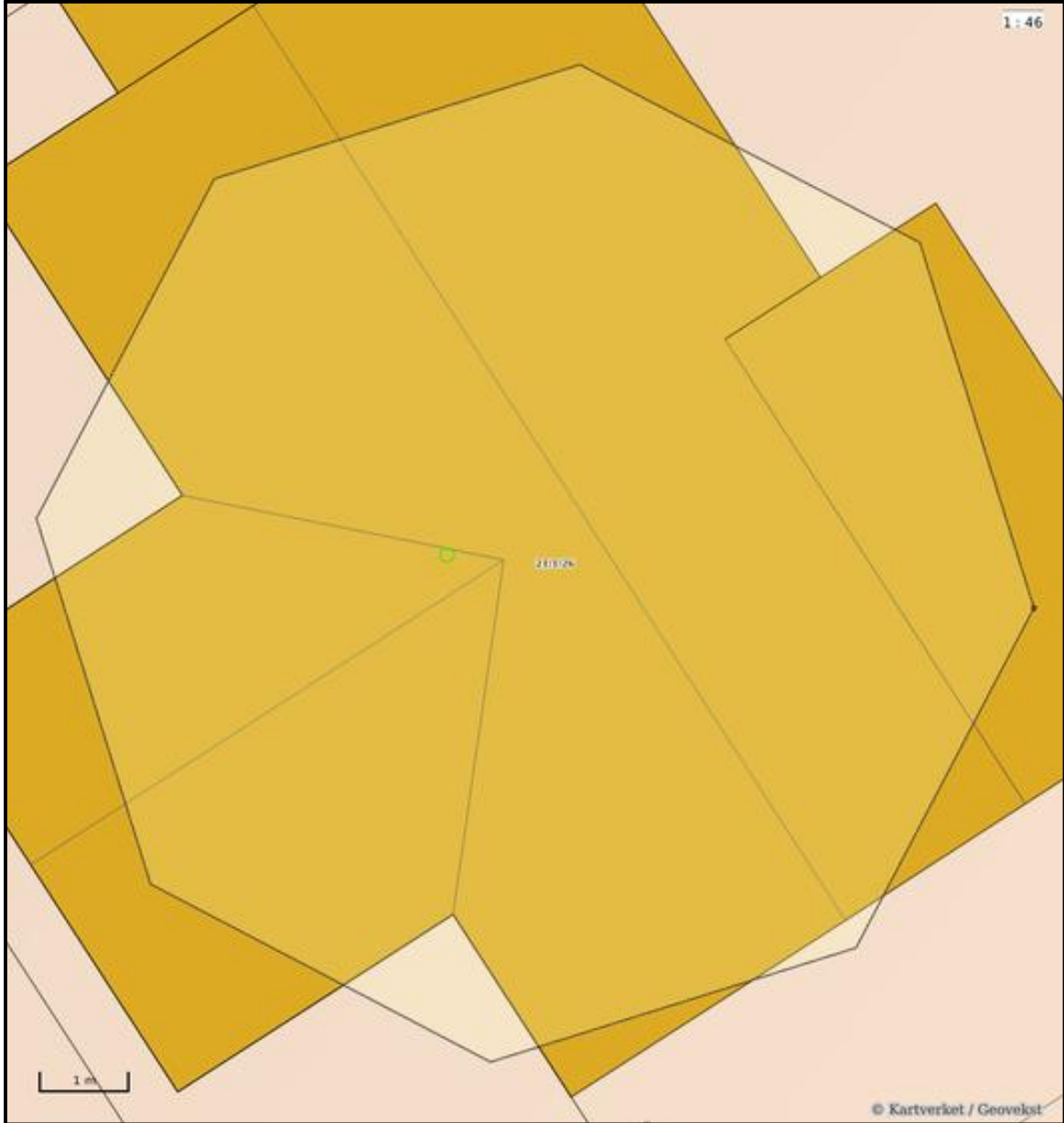
HYTE P^a TONT 26, STRATIGRAM
STATION 26, STRATIGRAM
EVEN DRESSING # STRATIGRAM SUM 21 JUN 1
JUN 26, 7:50 AM W L ELEVATION TUREWST 95
SN. IT.





Gårdsnummer 21, Bruksnummer 1, Festenummer 26 i 1114 BJERKREIM kommune

Oversiktskart



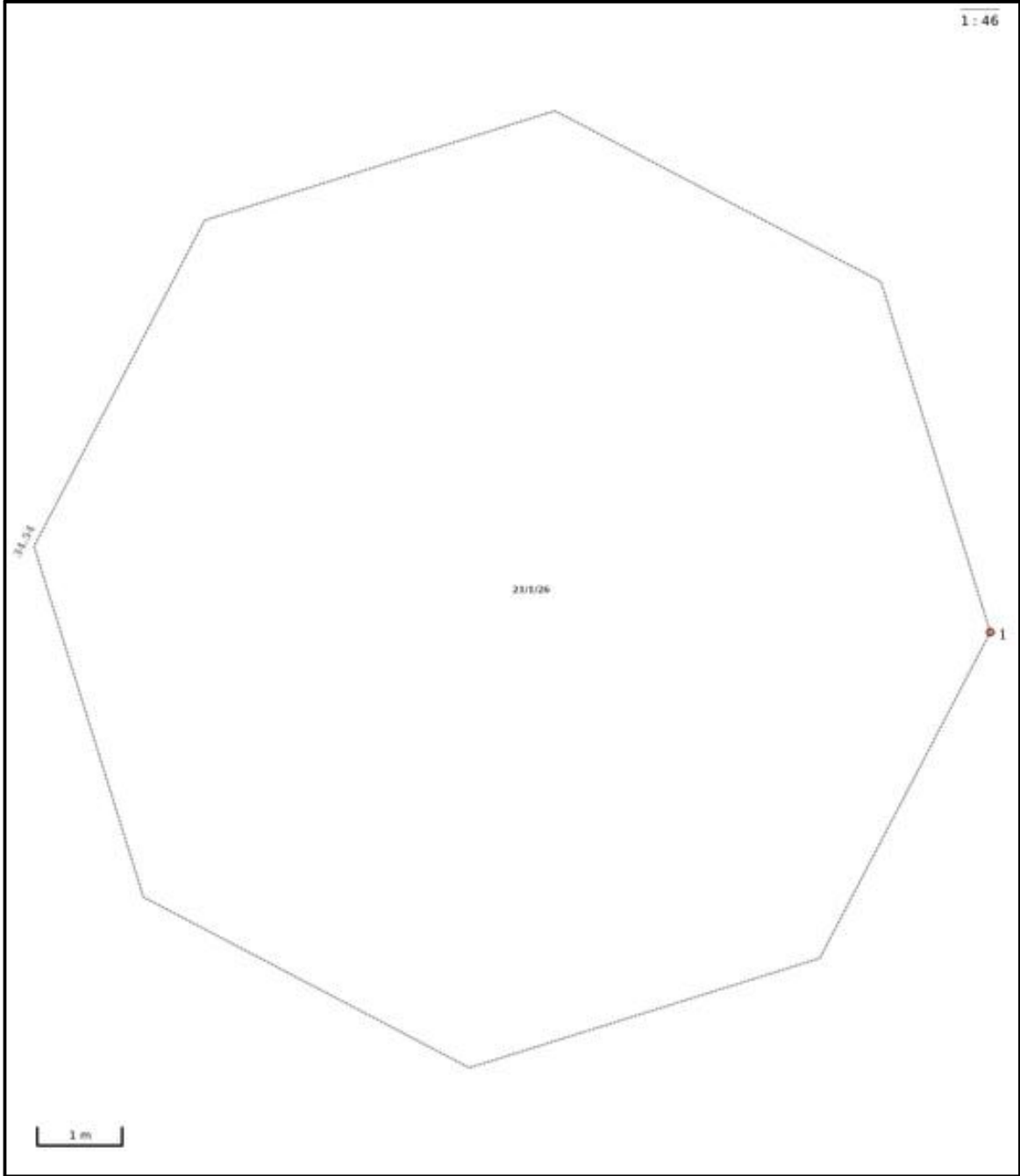
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktfeste
31 – 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.06.2025 09:21 – Sist oppdatert 26.06.2025 09:20
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 21, Bruksnummer 1, Festenummer 26 i 1114 BJERKREIM kommune

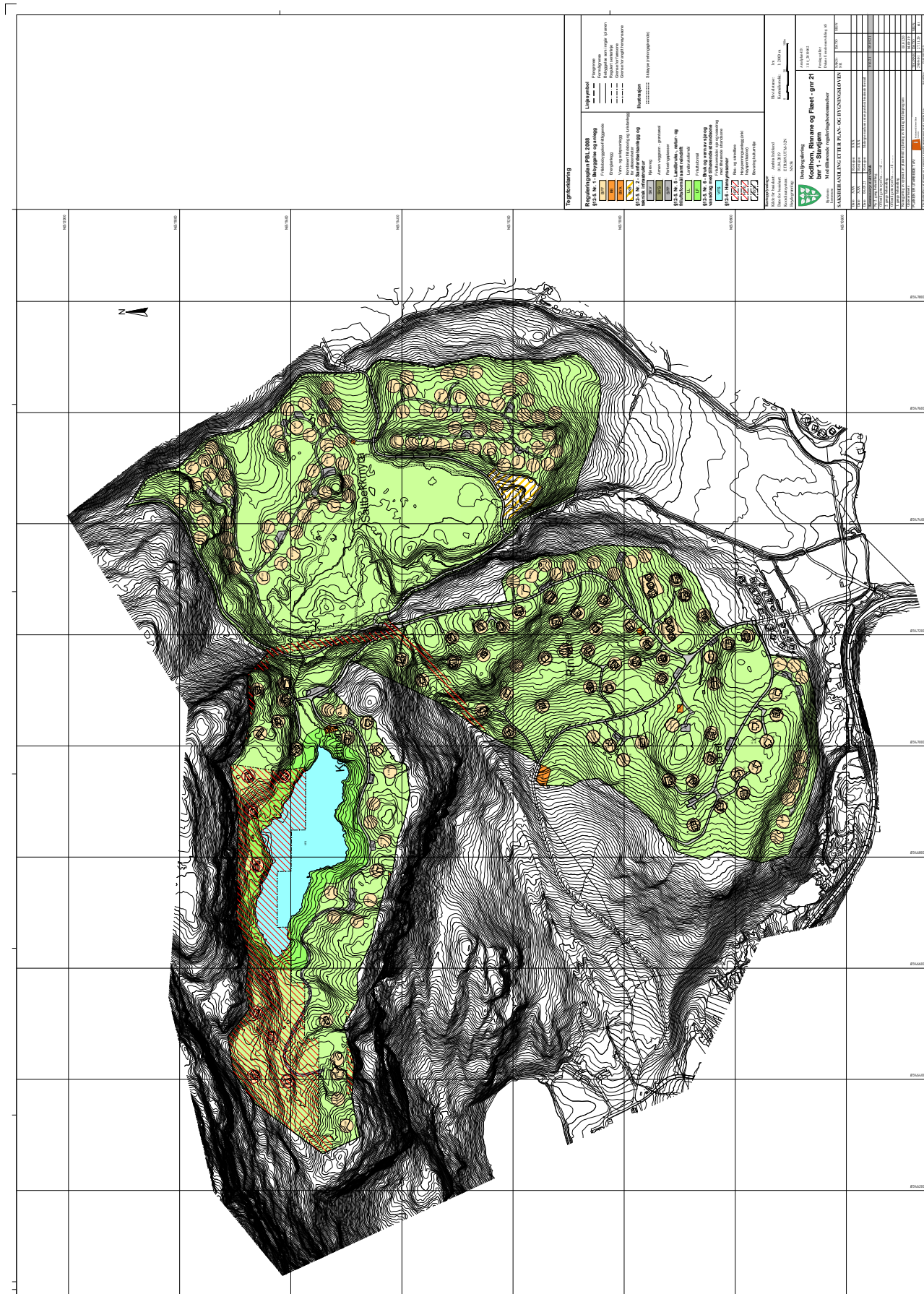
Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktfeste
31 – 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 26.06.2025 09:21 – Sist oppdatert 26.06.2025 09:20
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6



Bjerkreim kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

KODLHOM, RINNANE OG FLÆET

GNR. 21 BNR. 1

STAVTJØRN

PLANID 2019002

Plankart er datert:	06.05.2021
Bestemmelser er datert:	05.05.2021
Revidert :	16.04.2024
Kommunestyrets vedtak:	sak 007/24

§ 1 Formål

1.1 Formål med reguleringsplanen

Eksisterende reguleringsbestemmelser angir at formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger med tilhørende veg- og parkeringsanlegg.

Formålet med endringsforslaget av planen er å åpne for inngjerding av et allerede regulert og begrenset areal, for å verne fritidsboligen, uteoppholdsareal og verdier mot skadeverk fra beitedyr i tråd med bestemmelsene under.

Det skal fremdeles tilrettelegges for nødvendig landbruksdrift i planområdet, ved å sikre og videreføre innmarks- og utmarksbeite. Endringsforslaget inkluderer målrettende bestemmelser som gir klare retningslinjer for utforming av gjerde og areal for å unngå tolkningsrom og håndheving av planen.

1.2 Arealformål

Planområdet er reguleret til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med utleieenheter

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Landbruksformål
- Friluftsmål

	<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)</i> <i>Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</i>
	<i>Hensynssoner (PBL § 12-6)</i> <i>Ras- og skredfare H310</i> <i>Høyspenningsanlegg H370</i> <i>Bevaring kulturmiljø H570</i>
§ 2	Felles bestemmelser
2.1	Krav til dokumentasjon Ved søknad om byggetillatelse for fritidsbolig skal det medfølge en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av uteareal, stikkvei og parkering.
2.2	Tekniske anlegg
2.2.1	Vann- og avløpsanlegg Innenfor planområdet tillates etablert anlegg for vann- og avløp etter gjeldende regler og kommunal godkjenning. - Fritidsboliger på Rinnane og Flæet skal kobles til felles fullrenseanlegg. Eksisterende rensesanlegg oppgraderes slik at det kan ta imot avløp fra alle nye fritidsboliger i planområdet. - Vannforsyning til fritidsboligene skal være fra felles vannforsyningsanlegg. Krav i drikkevannsforskriften er gjeldende.
2.2.2	Strøm Nødvendige synlige anlegg for elektrisitetsforsyning kan settes opp innenfor planområdet. Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.
2.2.3	Håndtering av overvann Overvann ledes til terreng på hver enkelt tomt eller til grøntområder. Avrenningen fra området skal ikke bli større enn før utbygging.
2.3	Vegetasjon
2.3.1	Bevaring av vegetasjon Verdifull vegetasjon skal lengst mulig bevares. Transport skal foregå på en mest mulig skånsom måte slik at det ikke oppstår unødige sår i landskap og terreng.
2.3.2	Myrområde Det skal ikke drives utbygging, herunder infrastruktur, som gir negative konsekvenser for myrområdet.
2.3.3	Vegetasjonsbank Ved opparbeidelse av veg (permanent eller midlertidig trasé) og ved oppføring av fritidsbolig, skal det etableres vegetasjonsbank (midlertidig deponi) for å kunne oppfylle tilbakeføringskrav til inngrep i terreng. Ved opparbeidelse av permanent vegtrasé vil det være behov for tilbakeføring av vegetasjon i skjæringer og fyllinger. Ved opparbeidelse av midlertidig anleggsveg vil det være behov for vegetasjon for tilbakeføring av hele inngrepet. Når det gjelder oppføring av fritidsbolig vil det være behov for vegetasjon ved tilbakeføring av terrenginngrep utover de areal som punkt. 3.1.4 åpner for at fritidsboligene kan oppta.
2.4	Kulturminner Eventuelle funn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet skal straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har

	vurdert/nærmere dokumentert funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
2.5	Masseuttak og massedeponi
2.5.1	Innenfor planområdet tillates det etablert midlertidige anleggsveier og masseuttak til opparbeidelse og deponi for overskuddsmasser. Det skal utøves en skånsom terrengutforming. Så snart området er ferdig opparbeidet skal midlertidige anleggsveier, masseuttak og deponi tilbakeføres til naturlig tilstand. Midlertidige tiltak skal godkjennes av kommunen.
2.5.2	Midlertidig masseuttak og massedeponi må legges slik at det ikke fører til avrenning til vassdrag.
2.6	Parkering Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for bil pr. fritidsbolig. For eksisterende fritidsboliger uten veiadkomst skal det settes av 1,5 parkeringsplasser pr. fritidsbolig ved fritidsboligen eller på fellesareal.
2.7	Terrasse/ uteområde Det kan bygges terrasse inntil 50 m2. Terrassen skal være sammenbygd med fritidsboligen. Totalt kan terrasse og planert uteareal utgjøre 100 m2. Resten av tomten skal ligge urørt/ føres tilbake til naturlig tilstand etter inngrep. Terrasser som blir liggende høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt terrassekonstruksjonen skal medregnes i BYA.
2.8	Gjerde Oppføring av gjerde er tillat rundt terrasse og planert uteareal, jf. punkt 2.7.
2.8.1	Det er tillat med terrassegjerde rundt terrassen. Gjerdet skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser (bestemmelsen er en videreføring av tidligere bestemmelse i 2.7.1).
2.8.2	Gjerde på planert uteareal skal være sammenhengende med maks høyde 1 meter over bakken. Gjerde på planert uteareal skal utføres i tre med liggende/ stående spaltekledning. Avstand mellom bord skal være maks7 cm. Konstruksjonen må utføres med stolpefundament. Fargesetting fra svart, mørk grå og mørke brunfarger, i naturens valører. Gjerder som oppføres rundt planert uteareal skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser. Planert areal som gjerdes inne skal ha planert areal med stedlig masse. Arealet kan ikke såes i, beplantes eller belegges med stein el., men skal gro til og framstå som mest mulig naturlig.
2.8.3	Inngjerding skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Nederste underside av gjerde skal ikke være høyere enn 10 cm over bakken for å hindre at dyr setter seg fast. Alle former for inngjerdinger krever tillatelse og godkjenning for plassering, fra grunneier og/eller beiteberettiget.
2.8.4	Gjerde skal plasseres slik at stier, skiløyper eller fri ferdsel ikke stenges, og ikke nærmere vegkant enn 2 meter. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde nærmere vann/vassdrag enn 10 meter.
2.8.5	Gjerder som ikke vedlikeholdes, som er satt opp i strid med bestemmelsene, eller av andre årsaker blir ansett som fare for husdyr, kan kreves revet.
2.9	Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende innenfor hele planområdet.
2.10	På felles parkeringsplass kan det plasseres renovasjonsbod/container.
2.11	Det er ikke tillatt med flaggstang eller parabolantenner innenfor planområdet.
§ 3	Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF 1-193

3.1.1 Plassering av fritidsbolig

Festetomtene er vist i plankart med sirkel rundt koordinatfestet punkt. For hvert regulert festepunkt kan det oppføres en fritidsbolig. Senter av festepunkt skal være innenfor fritidsboligens grunnflate (BYA). Eksisterende fritidsboliger inngår i planen. Frittliggende boder/uthus er ikke tillatt.

3.1.2 Utforming

- Følgende tomter har en maksimal BYA på 130 kvm: BFF 154, 155, 156, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 169.Mønehøyde skal ikke overstige 5,7 meter over planert terreng.
- Alle tomter som ikke omfattes av bestemmelsen over og BFK, har en BYA på 115 kvm. Dette gjelder både nye og eksisterende enheter
- Høyeste punkt mellom terreng og underkant fritidsbolig skal ikke overstige 50 cm (maks grunnmurshøyde er lik 50 cm).
- Bygningene skal oppføres med saltak.

3.1.3 Felles utforming

Hytte nr BFF 90, BFF 91, BFF 92, BFF 93, BFF 94 og BFF 95 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terreng, og til hverandre, og som reduserer hyttenes helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.4 Hytte nr BFF 96, BFF 97, BFF 98 og BFF 99 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terreng, og til hverandre, og som reduserer hyttenes helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.5 Hytte nr BFF 100, BFF 101, BFF 102, BFF 103, BFF 104 og BFF 105 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terreng, og til hverandre, og som reduserer hyttenes helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.6 Hytte nr BFF 185, BFF 186, BFF 187, BFF 188, BFF 189 skal utformes på en estetisk tilfredsstillende måte slik at de passer inn i terreng, og til hverandre, og som reduserer hyttenes helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.7 Material og fargevalg

- Utvendig kledning skal være av tre, alternativt naturstein.
- Tak skal tekkes med jordtak, sedumtak eller lignende.
- Utvendig trekledning skal være jordfarga.

3.2 Energianlegg BE

Innenfor området kan etableres nettstasjon for nye fritidsboliger.

3.3 Vann- og avløpsanlegg BVA

Innenfor området kan det etableres anlegg for vann- og avløp.

3.4 Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med uteleieenheter BKB

3.4.1 Det tillates etablert inntil 16 fritidsboligenheter og inntil 4 uteleieenheter innenfor området. Med søknad om tiltak skal det fremlegges helhetlig situasjonsplan for hele området som skal vise atkomst, plassering og utforming av bebyggelsen og utforming av uteområder.

3.4.2 Turistanlegg for uteleieenheter skal annonseres for utleie i minst 9 måneder pr. år. De resterende månedene kan boenheten benyttes til privat bruk.

3.4.3 Utforming

- Maks BRA pr. fritidsboligenhet skal ikke overstige 115 m2. Bod og garasje kommer i tillegg med inntil 40 m2 som legges i underetasje.
- Mønehøyde skal ikke overstige 12 m over planert terreng.
- Bygningene skal oppføres med saltak.
- Bygningene tillates oppført i inntil 3 etasjer, hvor garasje/bod kan tillates som del av bygningsmassen.

3.4.4 Material og fargevalg

- Utvendig kledning skal være av tre, alternativt naturstein.
- Tak skal tekkes med jordtak, sedumtak eller lignende.
- Utvendig trekledning skal være jordfarga.

§ 4 Samferdselsanlegg

4.1 Kjøreveg SKV 1-37

- Alle kjøreveger i planområdet er felles for fritidsboligene og kan benyttes som tilkomst- og turveger. Nødvendig vedlikehold sikres gjennom avtaler mellom hytteforeningen og grunneier.
- Kjørevegene skal bygges på en skånsom måte, tilpasset omgivelsene. Lokale tilpasninger/justeringer tillates. Det skal brukes toppdekke som er tilpasset omkringliggende terreng. Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.
- Kjøreveg SKV 1-5 skal opparbeides etter standard for landbruksveg klasse 3 i «Normaler for landbruksveier» (Landbruks- og matdepartementet 2016). Veg skal ha fast dekke og snuhammere og tilpasses kjøring for stor traktor med tilhenger/snøryddingsutstyr.
- Kjøreveg SKV 6-37 er stikkveier/atkomstveier til fritidsboligene som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

4.2 Annen vegggrunn – grøntareal SVG

Annen vegggrunn omfatter areal avsatt til fyllinger, murer og grøfter med videre. Utstrekning av terrenginngrep skal generelt begrenses. Arealene skal bearbeides og tilpasses eksisterende omgivelser.

4.3 Parkeringsplass SPP 1-17

Regulert parkeringsplass er felles for alle fritidsboligene i planområdet. Nødvendig vedlikehold må sikres gjennom avtaler mellom hytteforening og grunneier.

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

5.1 Landbruksformål LL 1-9

- Område avsatt til landbruksformål skal opprettholdes med et minimum av inngrep. Transport skal skje på en mest skånsom måte slik at det ikke oppstår unødige sår i landskap og terreng.
- Arealet er åpent for fri ferdsel og skal kunne nyttes til beiteområde.

- c) Innenfor område LL8 tillates etablert skiløype. Løypekjøring på myrområdet skal ikke gjennomføres dersom snømengden tilsier at det kan føre til negative konsekvenser for myra.

5.2 Friluftsområde LF
Friluftsområdet skal opprettholdes med et minimum av inngrep. Området er åpent for fri ferdsel.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone VFS
Friluftsområde er åpent for allmennheten.

§ 7 Hensynssoner

- 7.1 Ras- og skredfare H310_1-7**
- a) Faresone H310_1-4 gjelder aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Dersom nye byggetiltak skal tillates i faresonene skal det dokumenteres god nok sikkerhet i forhold til krav sett i byggeteknisk forskrift (TEK17). Denne dokumentasjonen skal være på plass før byggearbeidene kan starte, jf. TEK17.
 - b) Faresone H310_5-7 er kartlagt fareområde for snøskred med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000 jf. skredrapport 20140238-01-R. Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor faresonen.

7.2 Høyspenningsanlegg H370
Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av linje-eier.

7.3 Bevaring kulturmiljø H570
Innenfor hensynssone H570 er det registrert et opparbeidet veifar. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep innenfor veganlegget. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene.

§ 8 Naturmangfold og arter

- 8.1** Det skal ikke gjennomføres tiltak i perioden 1. mars til 30. april. Med tiltak menes alle former for tiltak som skaper støy, og som kan forstyrre sårbare arter i sin hekkeperiode. Dette inkluderer bygging av fritidsboliger, veier, tilbygg, påbygg etc
- 8.2** Det tillates ikke helikopterflyging i planområdet

§ 9 Rekkefølgekrav

- 9.1** Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for nye fritidsboliger i planområdet, skal eksisterende renseanlegg utvides og oppgraderes med tilstrekkelig kapasitet.
- 9.2** Før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye fritidsboliger skal det være etablert kjøreveg og parkering, samt anlegg for vann- og avløp fram til fritidsbolig.
- 9.3** I BFK gis det ikke ferdigattest for de siste 6 enhetene av fritidsleiligheter før det er gitt ferdigattest for utleieenheterne.
- 9.4** Fritidsboliger nummerert BFF 109, BFF 108, BFF 107 og BFF 106 får ikke tillatelse til oppføring før det er gjennomført en analyse av sårbare arter i området. Analysen skal peke på artenes boområde, influensområde og potensielle negative effekter artene vil oppleve ved oppføring av disse fritidsboligene

- 9.5** Etter at maksimalt 50 % av fritidsboligene har fått ferdigattest må veikrysset til fv 4318 utbedres etter gjeldende veistandard, før det gis ferdigattest på de resterende fritidsboligene. Nytt kryss skal tilfredsstillе veinormalkravene.



Bjerkreim kommune
Adresse Postboks 17, 4389
Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 27.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Bjerkreim kommune
---------	------------------------------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 **Gårdsnr.:** 21 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 26
Adresse: 4389 VIKESÅ
Referanse: 231/3006291/68-25-0157 Rinnane

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Attestert kopi av dok.nr. 2008/336932/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-27 11:44

Side 1 av 3

FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Returadresse

Dalane Eiendomsselskap AS
4389 Vikeså

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye
tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)



Doknr: 336932 Tinglyst: 25.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	U.f.nr.:
1114	Bjerkreim	21	1	26	

2. Bortfestes av

Fødselsnr. (11 siffer)	Organisasjonsnr. (9 siffer)	Navn	Idell andel
		Nils Heland	
		Liv Synnøve Grotteland	

3. Til

Fødselsnr. (11 siffer)	Navn:	Idell andel
	May Jane Løvås	1/2
	Graham Conway	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr 3500

Tomteverdi

Kr 1.000.000

5. Festetid:

Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.

Opprettet (dato): 15.03.2007

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de tre siste år.
Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

7. Supplerende tekst (Kun opplysninger som skal tinglyses)

Det skal betales kr 1000 pr år for brøyting av anvist barkeringsplass ved Stavtjern Vintercamp. Avgiften reguleres som festeavgifta.

Hytteeier er forpliktet til å delta i hytteforening som driver fellesanlegg.



Attestert kopi av dok.nr. 2008/336932/200
Attestingstidspunkt 2025-06-27 11:44

Side 2 av 3

8. Tomtas beliggenhet

Punktfeste
på eiendom Grøtteland g.nr. 21, b.nr. 1 og 2

Koordinat amerket på plankart. X = y =

Tomta gis nr. 26 i Rinnane og Kodlhom hyttefelt.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp ett - 1 - fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever bortfesteres godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan bortfester kreve festeavgiften justert opp.

10. Oppsigelse Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester. Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsefrist.

11. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. okt. for påfølgende kalenderår. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres hvert 5. år.
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved å benytte indekstallet for august måned 2000 da avgiften ble fastsatt. Avgiften reguleres første gang i 2005. Indekstallet for august måned året før ny avgift trer i kraft vert gjeldende.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vann , avløp og andre servicefunksjoner berunderbidrag til fellestiltak som eks. leie av grunn til løyper og stier, brøyting av skiløyper , vedlikehold av trustier mm.
Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Der det ikke er vei, plikter festeren å være med på å dekke opparbeidingskostnadene til vei. Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

14. Råderett over tomta

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke. Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta Eventuell inngjerding må avtales særskilt Festeren må finne seg i at det beites på området

Punktfeste: Festeren har samme fysiske rådighet over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fordi denne festekontrakten er et punktfeste uten klart definerte grenser, kreves likevel bortfesteres samtykke for større inngrep på tomta Bortfester kan drive hogst i området men plikter å ta hensyn til bl.a. hytter slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.



Attestert kopi av dok.nr. 2008/336932/200
Attestingstidspunkt 2025-06-27 11:44

Side 3 av 3

15. Framtidig utvikling

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

16. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygdt innen 2 år fra kontrakten er inngått

17. Overføring av festerett

Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan festeavgift påløpt etter overføring fortsatt kreves inn hos forrige fester.

18. Forkjøpsrett

Bortfester har forkjøpsrett til bebyggelsen ved overføring av festeretten, med unntak for overføring til nærtstående familie (jf. §8 i Lov om løysingsrettar). Forkjøpsretten kan kun gjøres gjeldene ved at bortfester tiltrer høyeste bud. Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

19. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).
Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomte som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall.

20. Tinglysing/omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester. Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

21. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysingseksemplar hvorav bortfester og fester har ett hver.

22. Underskrifter

Sted og dato: Stavanger 26/2 08

Bortfesteres underskrift: Nils Helland, Liv Synnøve Grøtteland Helland
Gjentatt med blokkbokstaver:

Festeres underskrift: May Jane Løvik
Gjentatt med blokkbokstaver:
May Jane Løviks og Graham Conway

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonse, 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:

Rinnane, 4389 VIKESÅ, Gnr. 21, bnr. 1, i Bjerkreim kommune, oppdragsnr.: 68250157
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99 12 89 44, e-post: rege@proaktiv.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 budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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.



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler / Partner

99 12 89 44

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no