

PROAKTIV

Tilrettelagt for fine dager
i fjellet hele året

Flott, innholdsrik hytte med
mange gode kvaliteter

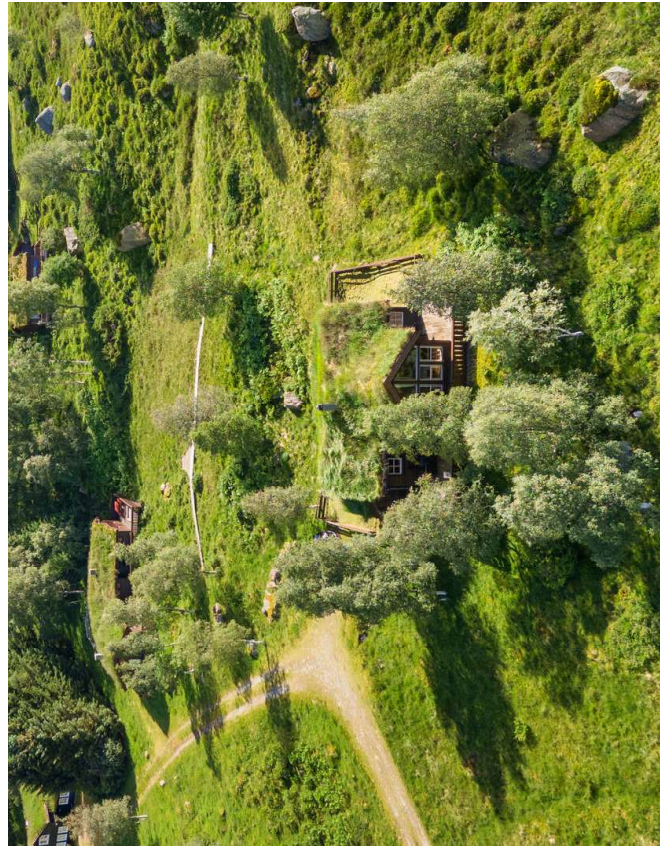


STAVTJØRN



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 Stavfjörn.



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassegakken 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 95 22 55
trondheimsentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søstadvæien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Bresaveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Alesund**
Løvenvålgata 7, 6002 Alesund
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. Michelsengt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Asane**
Myralsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arnaasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 50 84 36 36
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Lakkaveien 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

• **Jæren**
Østergatan 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 91 68 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgate 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 59 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

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

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

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

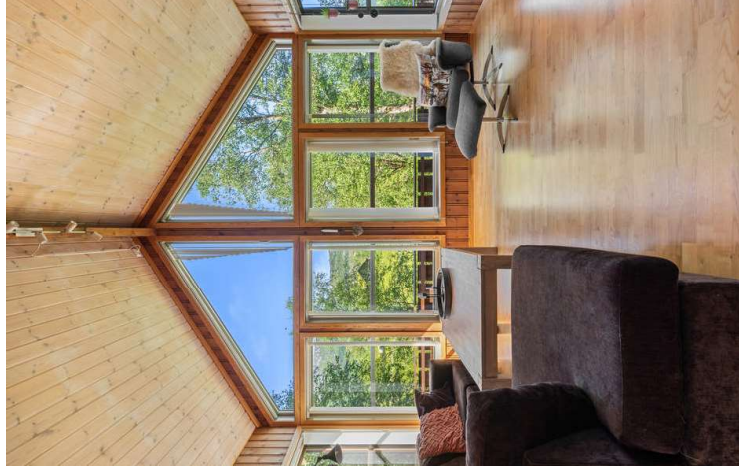
BISKERUD

• **Drammen, Lier & Holmenstrand**
Alboms gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Tlf.: 97 69 12 60
sarpsborg@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rinnane, 4389 VIKESÅ

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

Prisantydning: 2.750.000,-

Omkostninger: 87.740,-

Totalpris: 2.837.740,-

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.

INNHOOLD

2	Nøkkelinformasjon	12	Nærområdet	16	Informasjon om boligen	24	Boligen i bilder
40	Plantegninger	42	Kjerneinformasjon	46	Vedlegg	47	Tildtandsrapport
67	Egenerklæring- Oppdater 05.02.26	80	Energilattest	86	Bygg. tegning	89	Kart
94	Regulering	103	Festekontrakt	110	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 for kløkkå var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S. Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stille 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 opplatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«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 vekla 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

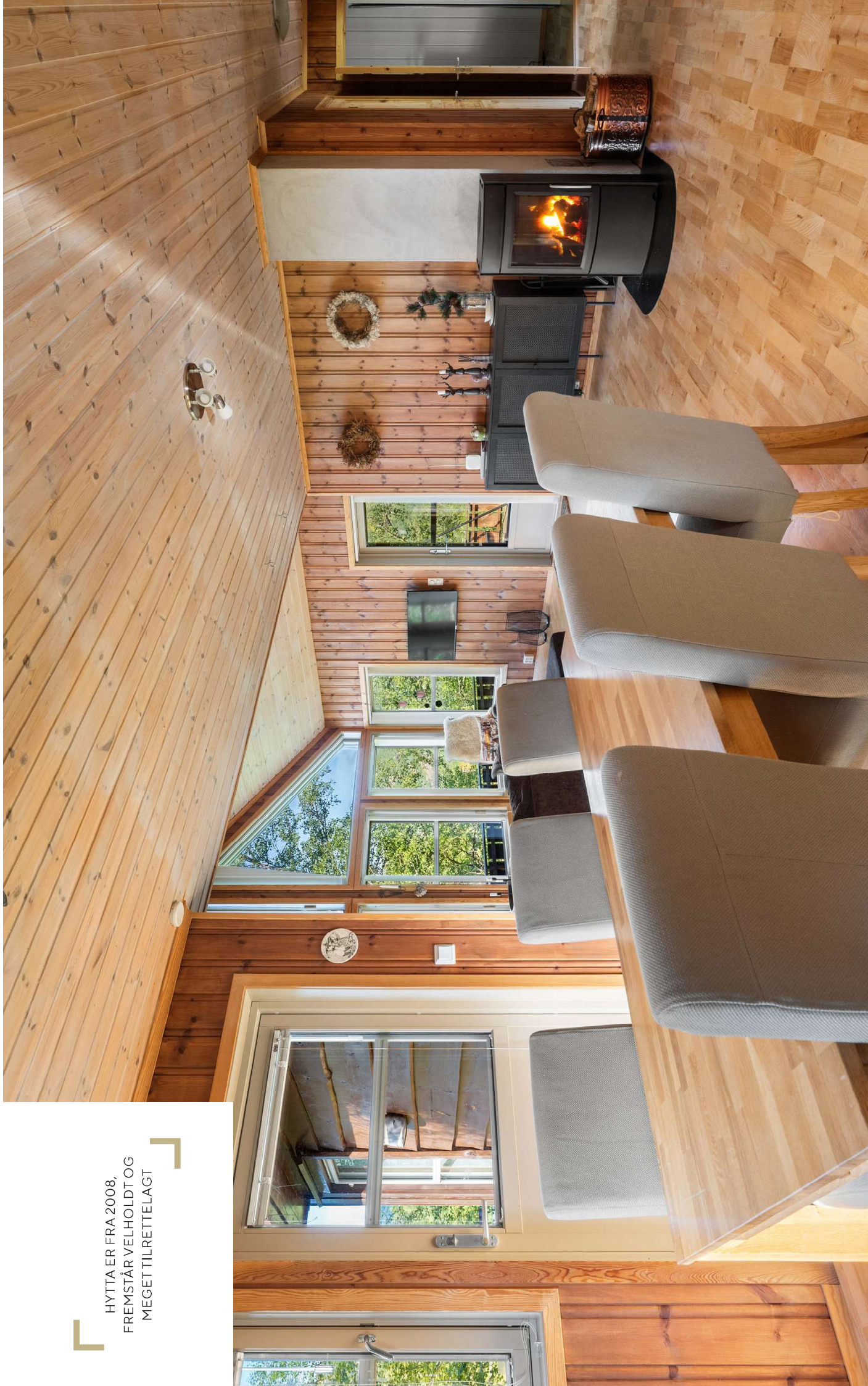
«Dedikert, dyktig og serviceinnstill.»

Sissel Svendsen Helgeland

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

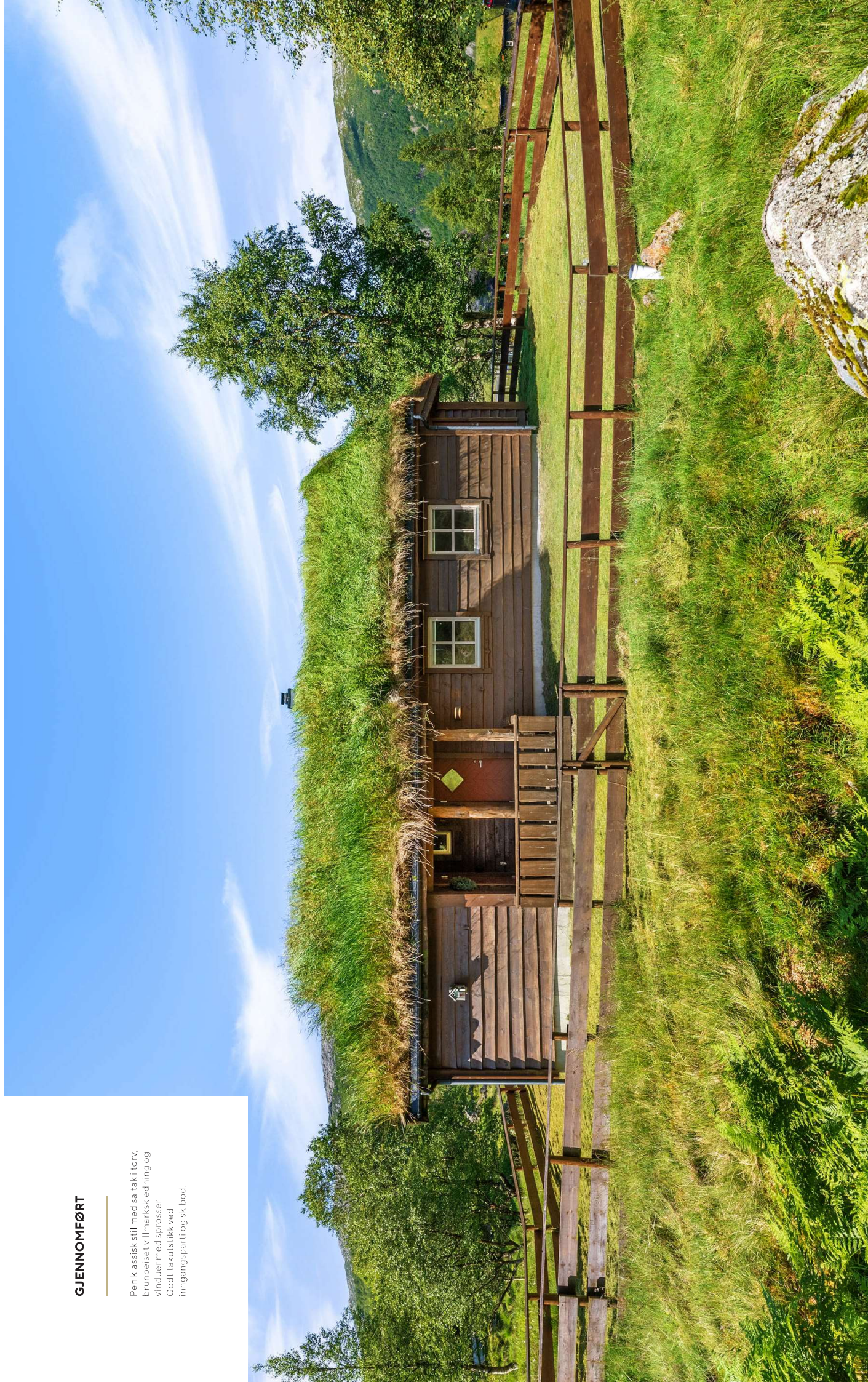
Lord Phillip Chesterfield

HYTTA ER FRA 2008,
FREMSTÅR VELHOLDT OG
MEGET TILRETTELAGT

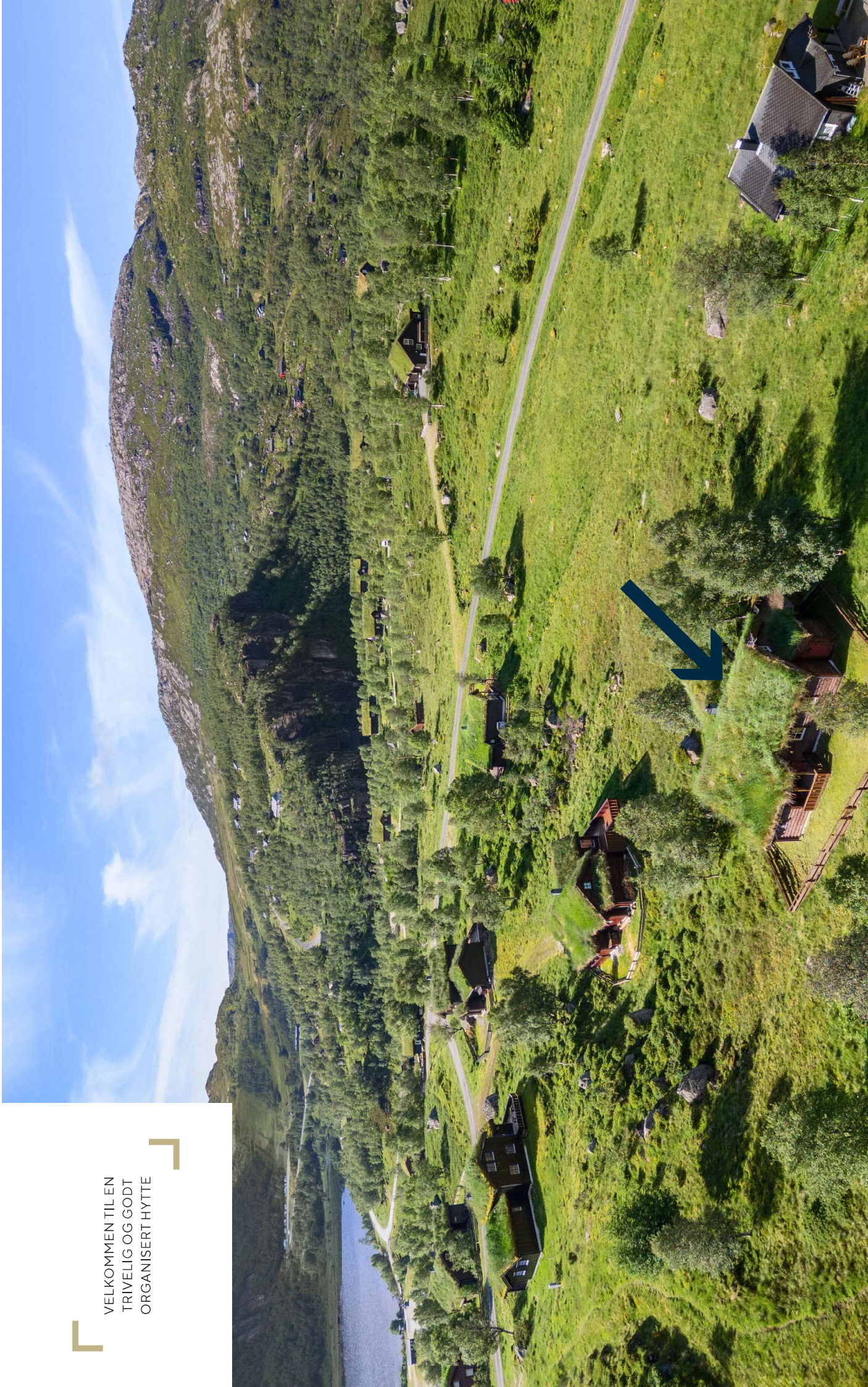


GJENNOMFØRT

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 rette for langrensturen eller en dag i alpinbakken. Stavtjørn Alpinsenter har barnetrek, hovedtrekk, fjelltrekk og skipark. I varmestuen serveres det meget god pommefrites. Både kafe 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 barnfamilier seg ofte i gapahauken for grilling av pølser. Turen videre inn til Stalsvatna er nydelig.



OFFENTLIG TRANSPORT

✕ Stavanger Sola	1 t 4 min
🚗 Malmei Linje 93	10 min 12,7 km
🚗 Hegelsiad Linje 93	15 min 18,6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vikeså Post i butikk, PostNord	21 min 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 både om vinteren, Stavtjørn er kjent for sitt gode miljø. Om påsken arrangerer de ulike hyttefeite påskeren for barna

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

Stavtjørn er kjent for sitt gode miljø

HØYDE OVER HAVET

489 m



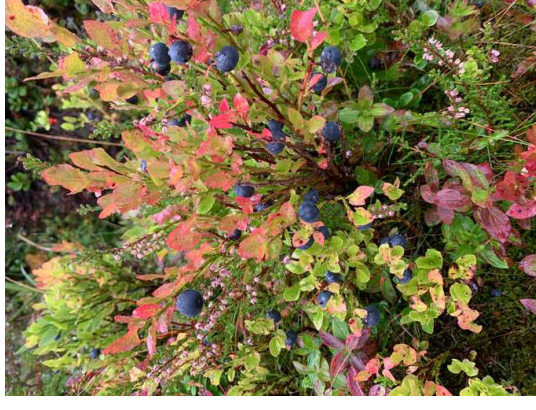
VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Stavtjørn Skisenter
- Kjøretid: 2 min
- Skitrekki anlegget: 4



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

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

Allt 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	1110 min

VELKOMMEN TIL RINNANE

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport.

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Fritidshuslag som er oppført i 2008, som i all hovedsak er ifra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerkninger som har grunnlag i alder, bruks situasje og konstruksjon.

UTVENDIG

Taktekkingen er av torv. Nedløp, takrenner og beslag i plast. Veggene har bindingsvevskonstruksjon 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 turu fyllingsdør.

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 skiluke/feieluke.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovenn.

Ildfast stein har sprekker.

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

Konsekvens/ilttak

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 håndlapper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/ilttak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndlapper bør monteres i trappeløpet. For å oppnå TGI 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

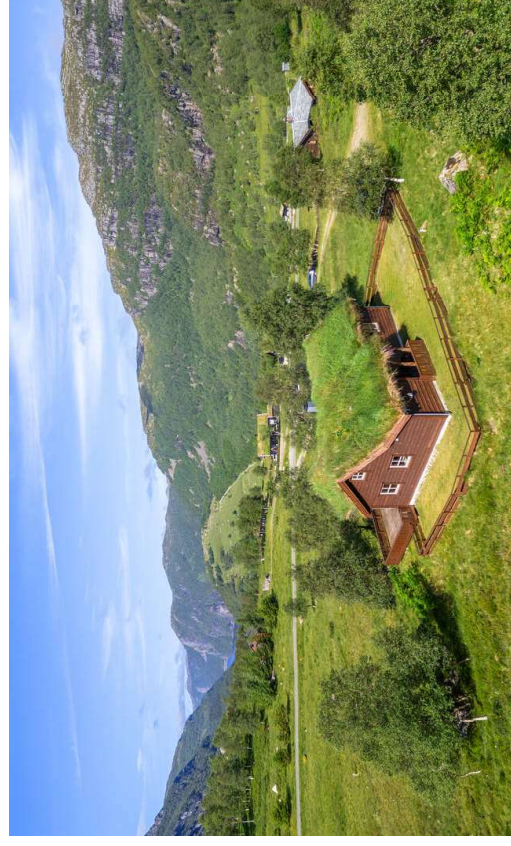
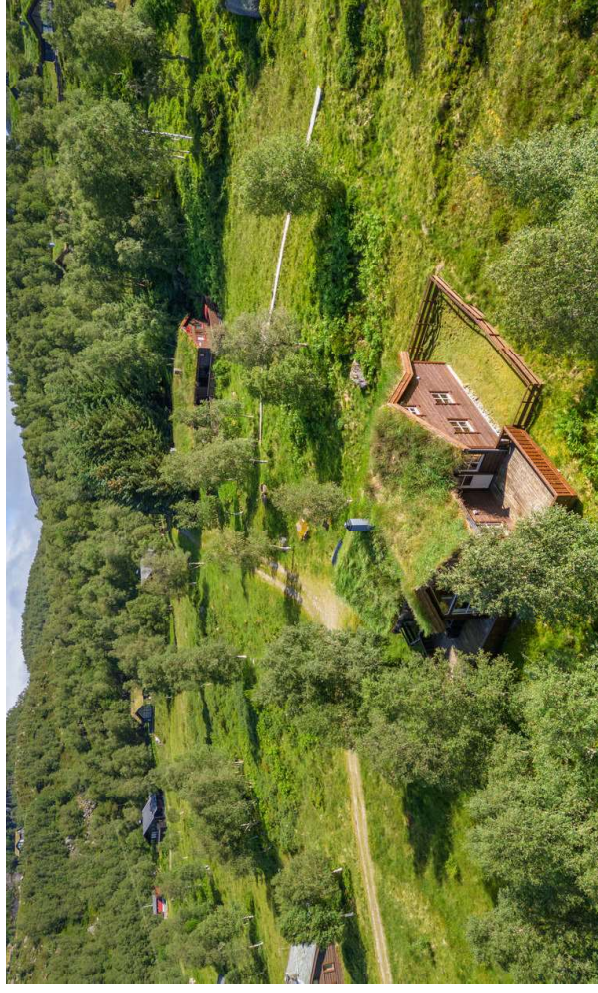
Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Varmvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtroms 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 > Tiltiggende 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 elendommen.

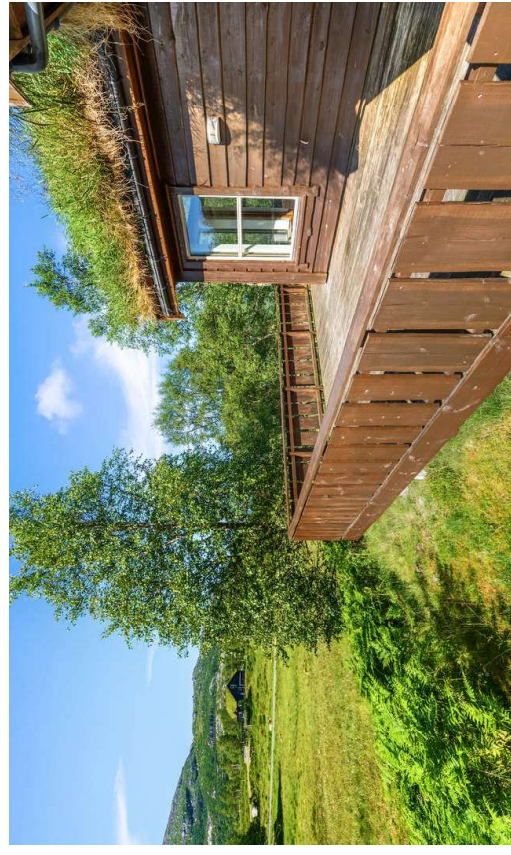
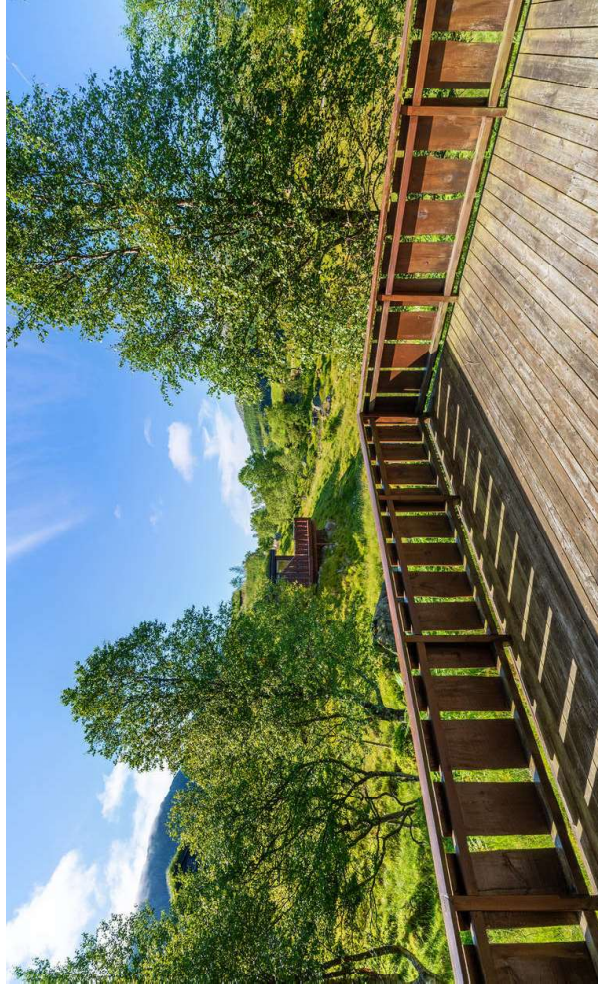
Parkering

Om sommeren parkere en ved egen dør. Om vinteren parkere en ved veien nedenfor og gå ca. 200 meter opp til hytta. Det brytes ikke helt frem til hytta.

UNDER ÅPEN HIMMEL

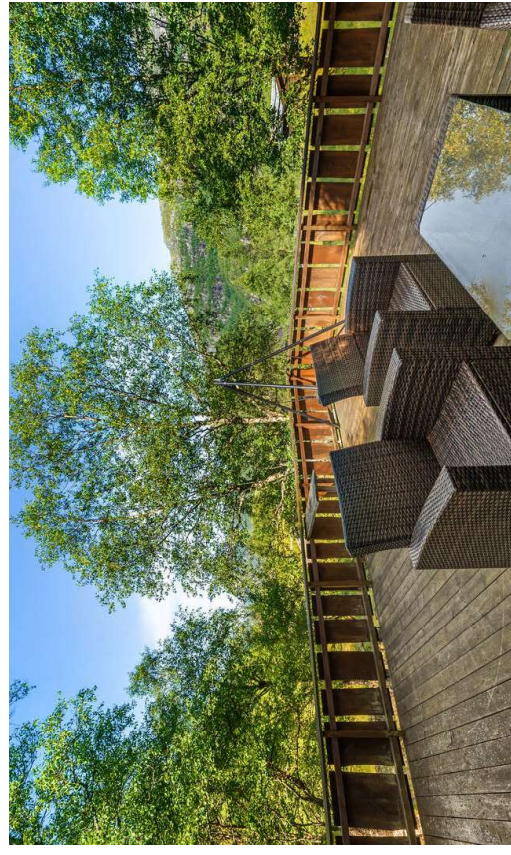
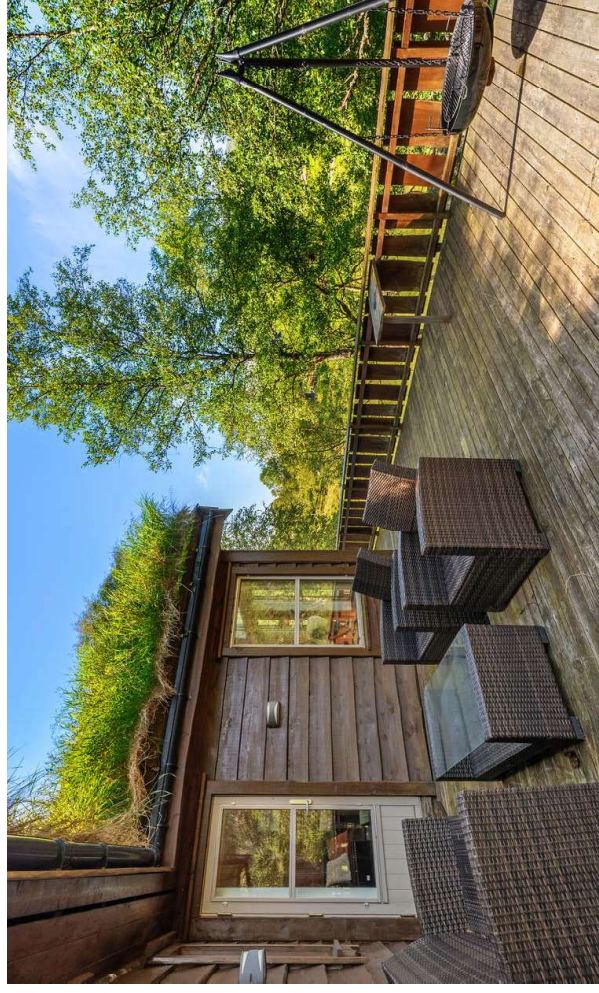
Terrassen er delt i to soner med god plass til bålpanna og utemøbler.

Kort veg med maten ut til terrassen tilknyttet kjøkken.



NYT TIDEN UTE, SOMMER SOM VINTER

Terrasse dedikert ettermiddagens 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, entree.
- 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 målverdig 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 plassmål og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

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

Perfekt for deg som ønsker det enkle hytteliv med sentral plassering og lett adgang på flette Stavfjern.

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

Hytta er fra 2008, fremstår velholdt og meget tilfrelst lagt. Pen klassisk stil med saltak i torv, brunbeiset villmarkskledding og vinduer med sprasser. Godt akustikk ved inngangsparti og skibod. Lunt interiør med beiset panel og parkett.

Velkommen inn!

Entree med fliser/varmekabler på gulv og tiliggende 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 tilfrelst lagt i nesteskoformasjon med integrert plateopp samt stekeovn og micro i arbeidshøyde. Vedovn i senter gir stemming og varme. Det er utgang til terrassen både fra stue og kjøkken.





Fløy med tre romslige soverom og badetrom. To rom med køyeseng og god plass til garderobe. Hovedsoverom med dobbeltseng og garderobe. Flågt badetrom 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 verner og trekke seg litt tilbake når kvelden kommer. Innredning av hemsen er ikke byggemeldt og arealet er ikke oppmålt/mesregnet grunnet lav takhøyde.

Om sommeren parkere en ved egen dør. Om vinteren parkere en ved vegeen 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

Stekovn, plateopp, micro og oppvaskmaskin medfølger

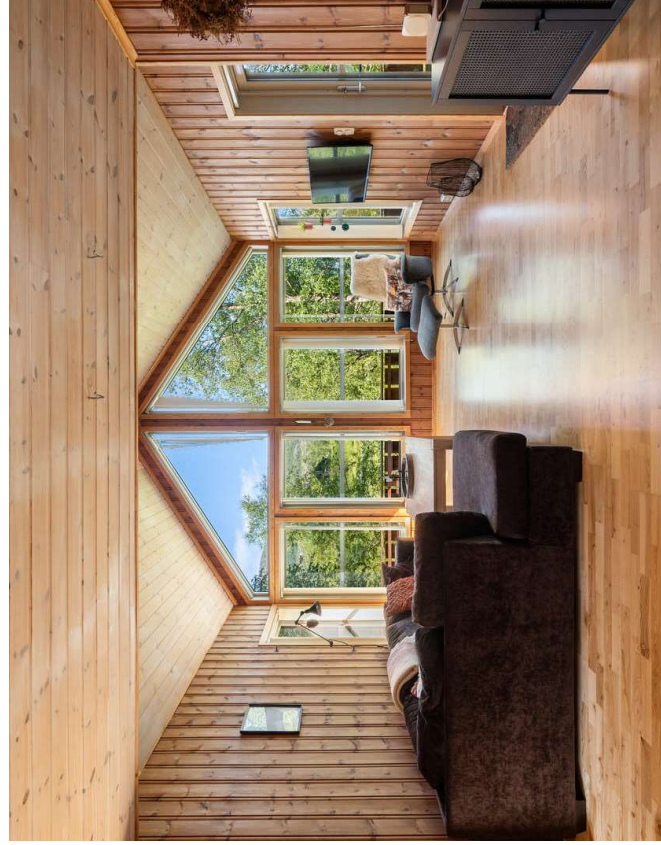
Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke.

KOSELIG ALLROM SOM ER DELT I TO SONER

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

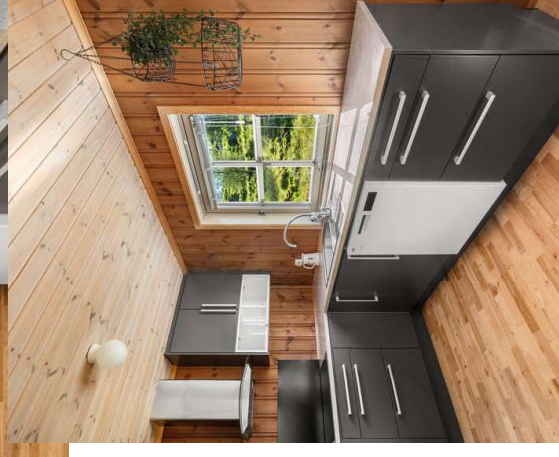
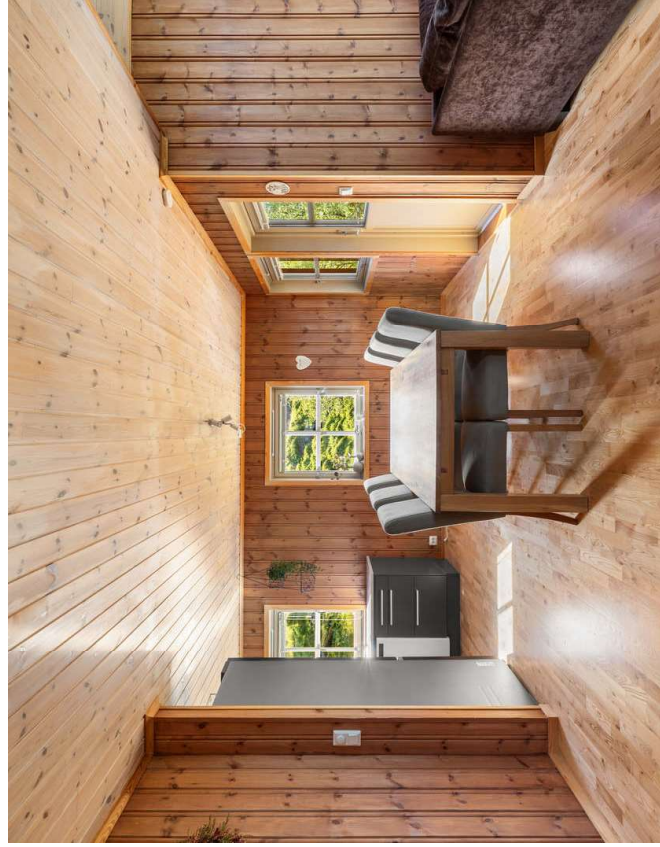
Vedovn i senter gir stemming og varme.

Det er utgang til terrassen både fra stue og kjøkken.



KJØKKEN

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



INTEGRERT PLATETOPP
SAMT STEKEOVN OG
MICRO I ARBEIDSHØYDE

BADEROM

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



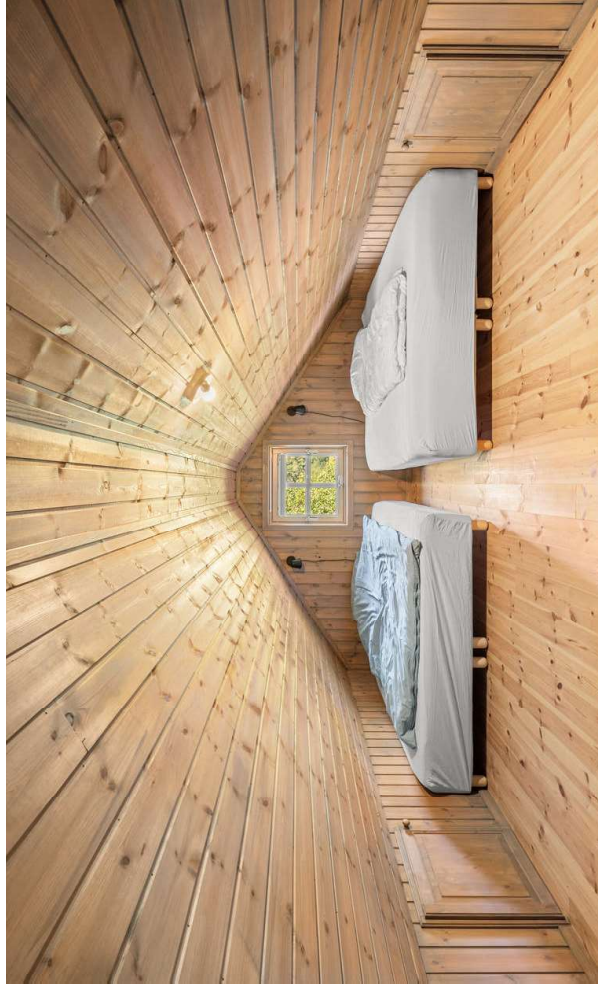
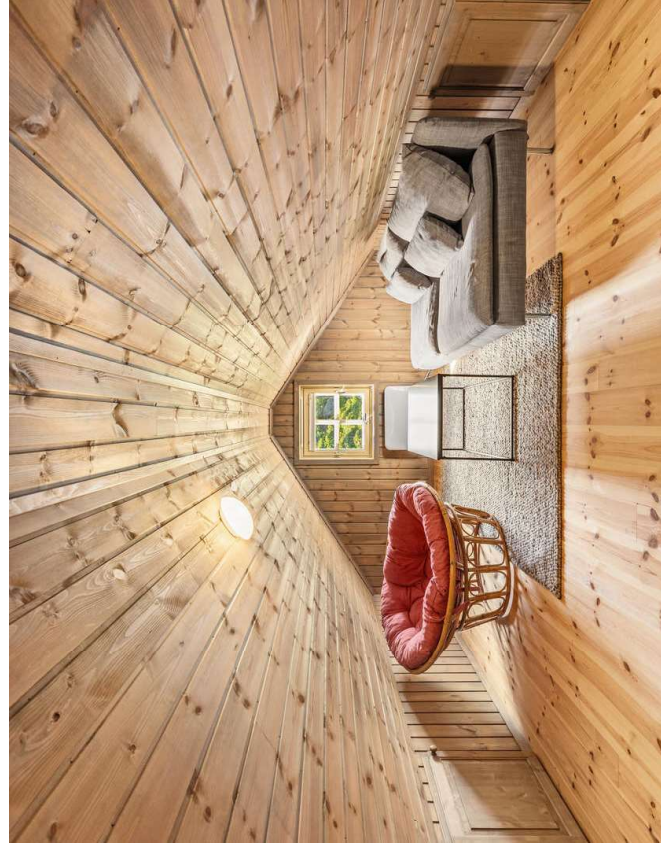
3 SOVEROM

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



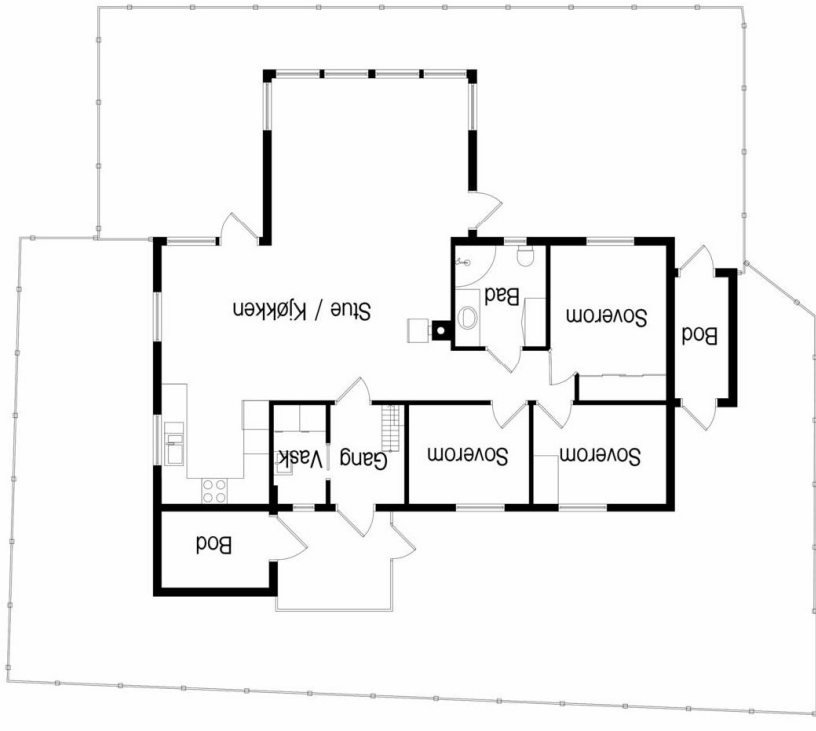
HEMSEN ER DELT I TO

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



eksisterende veier som bortfester eier eller har brukstrett til. Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brytning for vei som han bruker. Jfr. feste kontrakt. 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. Jfr. feste kontrakt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

2 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

68 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

69 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

87 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 819 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

2 837 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

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 lovplågt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Erkletsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke ugiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KLØPESORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, if. 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.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Selger opplyser i sin egen erklæring 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/feilervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD**Servitutter/rettigheter/****forpliktelser**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2008/336932-2/200 Feste kontrakt - vilkår 25.04.2008

gjelder fra dato: 15.03.2007

Tomteverdi: NOK 1.000.000

Årlig festeavgift: NOK 3.500

Pant for forårlt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Ved flere bestemmelser. Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse gjennom reguleringsplan Kodholm, Rinnane og Flåset, planID 2019002.

Selger opplyser i sitt egen erklæringsskjema at kommunen har gitt beskjed om at hverhytte 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 reguleringsplan kart 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 Bjerkeim kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2/1 Bnr. 1 Nr. 26 /Bjerkeim kommune

Vei/vann/avløp

Privat vei, vann og avløp

Septiktank på hylteløft.

Eget selskap som drifter vann/avløp anlegg, årlig kontingent: Kr 9.200,- pr. 2024.

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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**Tomten**

Eierform: Feste i tomte, 0 kvm.

Festeavgift: kr 5229,- pr. 2024.

Punktfeste, se vedlagt feste kontrakt.

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 brannforsikring/feiring.

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).

drift av vann/avløpsanlegg (kr 9 200,- i 2024 - beløpet vil

variere),

forsikringer og eventuelle valgfrie abonnementer/løsninger for

TV/internett m.m.

Ferdigstett

Det foreligger ferdigstett på eiendommen datert 26.06.2008.

Veebod er ikke byggemeldt. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for vanlig opphold er særsknadspiktig. 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. særknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigstett er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et særknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigstett / 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 offentlige 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 kjøper 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.npna.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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 tilgjengelig i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli inngitt i urtideltbart. Rekvirering 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 forsinkelsesmerter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet collselgerforsikring. Selgers egenefterforsikringskema er vedlagt 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 rettsjelforsikring 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/boligkjoper/>.

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 forsiknelser på ei- eller telenett. 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 rett opp mot akseptfristene 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 forøvrig «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 boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjestrom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det indre areal. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innklassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Areal av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lesere og tilbehør

Listen over lesere 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 kundetilbak av begge parter i handelen. For oppdragsgjør skjer dette i forbindelse med inngivelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avvstå 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 erklæring. 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 bygnings sakkyndig 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 opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset jf. avnl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) Fravikes, og hvorvidt en innenders arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbruker. 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 Lien 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 villkår.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 55.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgjør skal dekke tilfelleleggingsgebyr kr. 10.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.500,-, foto m/planlegging 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 innhentning off./komm.info, grunnbokskritter, tinglysing sikringsobligasjon, innhentning tinglystye 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

Ansvarelig megler: Øyvind Rege

Dato salgsoppgave

8.7.2025



Tilstandsrapport

 Frilandsbolig
 Stavsjøen,
 BJERKREIM kommune
 # gnr.,21_bnr.,1_fnr.,26

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



Befringsdato: 26.06.2025 Rapportdato: 03.07.2025 Oppdragnr.: 21690-1467 Referansenummer: X26744
 Autorisert foretak: A TAX AS Sertifisert Takstingeniør: Jon Arne Pettersen Vårref: 20252972



Rapporten kan brukes i tillegg til et år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
 Sijer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger ta en oppdatert rapport.

VEDLEGG


 «Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gøres 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 vikesettik. Norsk takst er oppnått av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppnå uavhengig av andre bransjesketter. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takeringsfaget 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.

Stasjons-
veien 1
1114 BJERKEREIM

A-TAX AS
Industriveien 15
4331 ALGARD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/ovest eller tegn på skader/svikt på boligen. Rapporten fremmer et vanligvis ikke positive gjensvarer ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og kvalitet. Dette gjelder for alle deler av boligen. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Eiendomsdel](#) og [Vurderingsdel](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller uttømming av vann og avløp, som under et reng, som det tas ut et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som luftskjeb.

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 og verger og utrustning som er installert på grunn av bruk eller skade kan være utdatert og ikke tilpasset de kravene som i flere påsett opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forberet.

Vurdering mot byggesregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjelder på saknadsstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligen funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til anordningsloven.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne fall i 103 gjelder slik, testesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, røkkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR BESEMPEL IKKE PÅ

- vanlig utrad og normal vedlikeholdstand • lagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjesellere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, mannt og vindere • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hotelever • utendørs svømmebasseng og pumpanlegg • bygningens estetikk • bygningens utvendige detaljer (bortsett fra arkitektoniske, trimmede og formid som åpenbart sam påvirkelse, maling og sløkkelighet) • fellesarealer • bygningens utvendige detaljer (bortsett fra arkitektoniske, trimmede og formid som åpenbart sam påvirkelse, maling og sløkkelighet) • tilbehør som garasje og biler har vedlikeholdspunkt for tilstandsrapport, og dette er sjeldent for bygningens akkyndig, eller tilstandsrapport for en særlig tilføyning til boligen).

© Iverdi. 2023 © Norsk takst. 2023

Måten til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åttioverkløven og kan kun benyttes av medlemmer i Norsk takst og standardtekstene som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilstande rapporter, bare til det ut det er åpnet for (kopiering til printet bruk, stat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Eiendomsdel](#) eller [Iverdi](#) [Eiendomsdel](#)).

Umyttebe i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvør.

Oppdragsnr.: 21890-1467

Beløpsdato: 26.06.2025

Side: 3 av 20

Sider: 2 av 20

Beløpsdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 21890-1467



Rapportansvarlig

Jon Arne Pettersen

Jon Arne Pettersen
Uavhengig Takstgenier
jap@at-tax.no
984 36 396



Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forenklet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TSG0) og Tilstandsgrad 1 (TSG1) gir den bygningssakkyndige normalt forslag om tiltak. Ved Tilstandsgrad 2 (TSG2) gir den bygningssakkyndige normalt forslag om tiltak, men det er opp til bygningseier å 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, TSG0: INGEN AVVIK	Bygningseieren skal være tilfreds med tilstanden, og det skal være lagt fram dokumentasjon på faglig god uterisik. Det er ingen merforber til delen.
TILSTANDSGRAD 1, TSG1: MINDE AVVIK	Bygningseieren skal være tilfreds med tilstanden, og det skal være lagt fram dokumentasjon på faglig god uterisik. Det er ingen merforber til delen.
TILSTANDSGRAD 2, TSG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2	Bygningseieren skal enten ha feil uterisik, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller medlet funksjon. Graden går når bygningseieren trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes til å iverksette deler spesifikt på grunn av fare for større skader eller følgeriskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kontrast) så blir TSG markert med en lysere farge.
TILSTANDSGRAD 3, TSG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forfall som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påkrevet funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE	Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hvis det vil koste å utbedre rom eller bygningseier, er et forslag anslag basert på nåverende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke tolkes som et eksakt anslag. Det kan forekomme at utbedringskostnad avviker fra rapporten. Utbedringskostnad avviker blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

For å se anslag på utbedringskostnad for TSG3, og skilt anslag kan også gå ved TSG2.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig som er oppført i 2008, som i all hovedsak er fra byggeåret.

Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerkninger som har grunnlag i alder, bruks situasjon og konstruksjon.

Fritidsbolig - Byggår: 2008

UTVENDIG GATAK

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

INNENDIG GATAK

Veggene og taket har trepanel. Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Boligen har elementpøpe og vedovn.
Boligen har likkett tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM GATAK

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

Vaskerom

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

KJØKKEN GATAK

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

TEKNISKE INSTALLASJONER GATAK

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 byggår.
Boligen har brannvarsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD GATAK

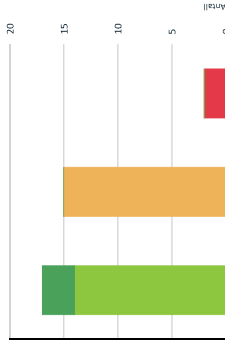
Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenering fra byggeåret.
Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Opparbeidet med terrasse.

Slavdjern,
Gnr.211 - Bnr.1
1114 BIERREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Rorsk t-bast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
 TG1: Mindre eller moderate avvik
 TG2: Avvik som ikke krever tiltak
 TG3: Avvik som kan kreve tiltak
 TG4: Store eller alvorlige avvik
 TG5: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
 Vi finner mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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
 Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var mye oppbevert 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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	STORRE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	Innvendig > Pipe og tilsted
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	Innvendig > Innvendige trapper
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	Utenvendig > Veggkonstruksjon
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	Utenvendig > Takkonstruksjon/Loft
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 	

Stavljern,
Gnr.21 - Bnr.1
1114 BIERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk tømst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggesår

2008
Inn. Eiendomsverdi på nett

Anvendelse

Fritidsbolig

UTVENDIG

03.1 Taktekking

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

03.2 Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i plast.

03.3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsvevskonstruksjon fra byggesår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Kledning har ikke tilstrekkelig avstand til terrassen. Dette gjør tilkomst av kledning og behandling noe vanskeligere samt tressener utlufting. Det er påvist noen hjørner hvor museband ikke dekker lufte spalten bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Kledning ved terrasse bør tilpasses slik at denne er avsluttet over gipses oppmønstrem på åttått som dette kan medføre behov for endring på bakliggende sektor og museband.
Luftespalte bak kledning bør sikres mot mus.



Ikke sikret mot mus.



03.3 Takkonstruksjon/Loft

Punkter må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det ble på befaringstiden registrert spor etter mus bak knevegg på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta nødvendig utbedring.



Spor etter mus.

03.1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

03.1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

03.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassgulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Stavljern,
Gnr.21 - Bnr.1
1114 BIERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk tømst

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 gjødsle. Dette kan føre til skjevheter som følge av tele i bakken.

Tre søyler under terrasse har direkte kontakt med terreng, dette medfører økt fuktpåleggninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde bør økes til dagens standard.

Omfang av råteskader på terrasse/rekkverk bør undersøkes ytterligere, samt råteskadet treverk bør skiftes.

Fundamentet bør graves ned til frostfritt underlag.

For å oppnå TGI må terrasse rettes.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom tre søyler og terreng.



Værslitt terrassebord



Fundament er ikke ned til frostfritt grunn.



Søyler i direkte kontakt med terreng



Råteskadet bord til rekkverk.

03.3 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Vedbod har ikke tilstrekkelig avstand mellom gule bjelke og terreng, samt boden er støttet opp på treklusser i underkant med direkte kontakt med terreng. Dette kan medføre skjevheter med frost, samt økt fuktpåleggninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Fundament bør ha en dybde til frostfri grunn, samt treverket bør ha tilstrekkelig avstand til terreng.



Direkte kontakt med terreng.



INNVEDIG

03.1 Overflater

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 9 av 20

Stavdjern,
Gnr.21 - Bnr.1
1114 BIERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk Taket

Tilstandsrapport

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

10.3 Pipe og lisdød

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 liddast stein inne i ovnen.
 - liddast stein har sprekker.
- Det er registrert sotrenning fra feieluke på pipe. Dette kan tyde på at pipen transporterer noe rukt.

Konsekvens/tiltak

- liddast stein bør skiftes ut/repares.

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

Kostnadestimat: Under 10 000



Sprekk i liddastein til vedovn.



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

10.3.3 Innvendige trapper

Boligen har lakket tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Apsinger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Det mangler ferdigege på vegg i trappeslopep.
- Det er ikke montert rekkverk på trappen og på en av sidene mot trappen på loft.

Oppdragsnr.: 21690-1467

Beferingsdato: 26.06.2025

Side: 10 av 20

Tilstandsrapport

Veggene har fliser, samt taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Vindu er montert i våtsoner for dusjnisje og utførelse er ikke med fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Egnete materialer bør fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsoner til dusj.

1. ETASIE > BAD

01.2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnisje. Bødet 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 fultskaller oppbrett ved terskel.



Ikke tilstrekkelig fall i dusjnisjen



Ingen oppbrett av membran mot terskel

1. ETASIE > BAD

01.3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og synlig membran under flemling i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av fornevnt bruksted er passert på membranflemlingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvak tilstanden jevnlige. 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 svulle membran under flemling.

1. ETASIE > BAD

01.3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og toalett.

1. ETASIE > BAD

01.3 Ventilasjon

Rommet har ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk antrøkskrivte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASIE > BAD

Oppdragsnr.: 21690-1467

Beferingsdato: 26.06.2025

Side: 11 av 20

Stavdjern,
Gnr.21 – Bnr.1
1114 BIERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk tekst

Tilstandsrapport

01.2 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hullbaking er foretatt i vegg som tilsater 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 hullbaking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Forholdene bør undersøkes ytterligere.



Spor etter mus.



Ingen unormale faktorer i vegg.

1. ETASIE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASIE > VASKEROM

01.3 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

1. ETASIE > VASKEROM

01.3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 12 av 20

Stavdjern,
Gnr.21 – Bnr.1
1114 BIERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk tekst

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASIE > STUE/KJØKKEN

01.3 Overflater og innredning

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

1. ETASIE > STUE/KJØKKEN

01.3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

01.3 Vannledninger

Innendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er beslaggett i rørskap.

01.3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

01.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

01.3 Varmvannstank

Varmvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik.
- Det er påvist fuktmerker og iring/korrosjon i topp av berederen rundt rørskap. Ingen synlig fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Topp av varmvannsbereider

01.3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til overdriftsloven (Trygghets bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Driftsøkte ettersyn) eller registrert elektriker. Det er ingen sikkerhetskontrolling har verken kompetanse eller for å få foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektroinstallatør.

Elektrisk anlegg fra byggeåret:

1. Foreligger det ettlisynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom setting av eventuelle avvik i ettlisynsrapport (bvs en ettlisynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilittert (årsatt)? Med totalt rehabilittert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008

3. Er alle elektriske arbeidere/innlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsfirma?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?

Ja

Ekisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring fra byggeåret mangler.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etlisyn (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollert et over 5 år?

Nei

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Oppdragsnr.: 21690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 13 av 20

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegg

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfôr og/eller punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinmføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne inntaket?

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 avtatt elektrisitet?

Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer i rapporten. Den er ikke avsett for til disse spørsmålene. Brannstandardene 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.

Tilstandsrapporten er utført ut fra den forenklete og begrensete kontrollen. Det kan være forutsetninger som branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil pådekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannvarslere og håndslukker.

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

Nei

- Er det mangler på øykvester i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på rykkarslere?

Nei

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. Arealer gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

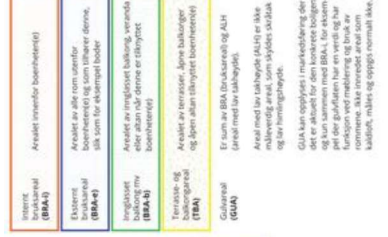
Hva er bruksareal?

BRU = BRU-A + BRU-B + BRU-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus areal som oppgis av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

Arealer i rommet må ha minst 1,90 m i høyde over gulvet og minst 1,60 m på 60 grm. Et loft med maksimalt 10 for eksempel bare til registrering av vann eller elektriske ledninger og brudekk må ha et minimum på 0,60 m. Rommet må ha et eller flere dører og gangbart gulv.



Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjøtnetter og utførelse av byggingkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eierendommens målestokk skal ikke benyttes på en målestokk-beregning basert på målestokk. Målestokk skal benyttes for å beregne etendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekte eventuelle

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

Reglene om brukendring 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 si om kommunen kan gi uttak for boligen som gjelder. [Sjekk her](#)

Stavfjern,
Gnr.21 - Bnr.1
1114 BIERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ALGÅRD



Stavfjern,
Gnr.21 - Bnr.1
1114 BIERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ALGÅRD



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BBA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (BA)	Ikke målbart areal (AH)	Gulvareal (GA)
	Internt bruksareal (BRA-a)	Utenrikt bruksareal (BRA-b)	Inngjasset balkong (BRA-c)				
1. Etasje	80	7		87	48		87
Loft						40	40
SUM	80	7			48	40	127
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-a)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inngjasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, 3 Sovrom, Stue/Sjøløkken, Vaskerom, Entré	Bod, Vedbod	
Loft			

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggetegninger, men det er avvik fra disse.
Boden fra de godkjente tegningene er i lag 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 branncellemåling ut fra dagens byggetekniske forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det feil eller utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til romningsvei, 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

Fritidsbolig	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	80	0

Oppdragsnr.: 21.690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 16 av 20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Jon Arne Pettersen	Takstingsenior

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
1114 BIERKREIM	21	1	26	0	0 m ²	MÅLEREV (Ambita)	Festet
Adresse	0		Festekontrakt		Neste justering		Utleidsdato

Hjemmelshaver

Fenne Shari Kvåle, Lima Veronica Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen er beliggende i et etablert område for fritidsbyggelse på Stavfjern i Bjerkreim kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
2 500 000
År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	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.: 21.690-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 17 av 20

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	

For gjeldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 21650-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 18 av 20

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innhølet avl. Forskrift til arbeidsregulering (for åpen boligstandard). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 (Teknikk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt takstansjonens retningslinjer for arealmåling og beregning av areal. Rapporten er basert på informasjon som har belysning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive stiler ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. Rapporten er utarbeidet og gir uttrykk for en delt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1**, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Straksstikk ikke nødvendig. TG1 kan gå nå bygningdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2**, TG2: Vesentlige avvik, og mindre spått enn ikke NS 3600 og TG1. Det kan ikke være noen delvis gode utførelser. I denne rapporten kan TG2 i rapportsummen være inndekket 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 og reparasjon er nødvendig for å opprettholde funksjonen på grunn av alder eller menneskelige feil. Det er mulig å reparere skade eller følgeskade. For skilte 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 gå 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gå sjablongmessig anslag.

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

- Ved TGD og TG1, jf. det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurderes som tilstrekkelig og gjennomgå. Iva det vil koste å utføre tiltakene er noe som må vurderes. Anslaget er gitt på generelt register av avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i søks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt imøntes tilbud for en nærmere undersøkelse og konsultasjon med bygningssakkyndig i forbindelse med. Vedlikehold og reparasjon er nødvendig for å opprettholde funksjonen på grunn av alder eller menneskelige feil. Det er mulig å reparere skade eller følgeskade. For skilte 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 gå sjablongmessig anslag.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrift og på utførelsespunktet for bygningens konstruksjoner og utrustning. Endast for å gi uttrykk på bedriftens vurdering av tilstanden. Dette gjelder blant annet:

i) skuk, tettsjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkefølger/døpninger, ublogge bruksendringer, drømmemøbler, etc.

- For skilte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er forholdet og alder vurdert.

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hullboring i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kølleretasje, underetasje og sokkeltetasje) eller andre bygningselementer etter eners aksept. Hullboring av våtrom og rom under terreng kan utmatkvis unntas, se forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig gir en foreløpig vurdering av branntekniske forhold og sikkerhet. Rapporten er ikke ment som garanti for at det ikke kan siden sett boligen hadde ei-tison. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroforlag fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSE

Efter utførelse kan tilstandsanalyse utføres til søks å utføre tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av bygget og bygningselementer som bygningssakkyndig har undersøkt. Rapporten er ikke ment som garanti for at det ikke kan finnes skilte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknikk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak som er beskrevet i rapportens innledning. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av bedriftens begrunnelse som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. tving).
- Etater som er skilte av seg eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skilte, blir ikke kontrollert. Det forutsettes ikke funksjonstesting av bygningselementer, som isolasjon, pipel, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligen tilhører, hvite- og brunevener og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilhører.
- Inspesering av vteknik er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stillingsvurderinger er utvoklet tilfellig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 21650-1467

Befaringsdato: 26.06.2025

Side: 19 av 20

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand bygget eller en bygning deler seg i, benyttes ved beskrivende avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råt, sopp og skadedyr.
- Fuktisk: Overflate med egnet størrelse (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakentforliggende konstruksjon ved bruk av egnet metodestyr (bilant annet hammerelastiske og pigger).
- Utvidet fuktisk (fulltåkt): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i riktignostarte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utvendige kjøllevegger og eventuelt oppforrede kjellerhull.
- Normalt utbyggings- eller forværet medling av materiale i overflaten som er borte på et gitt tidspunkt: Observasjoner som tyder sammen med bygningens alder.
- Forventet gjennomværet brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk forlært vil være fyllig for sitt formål (NS3000, Termer og definisjoner punkt 3.5)

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 kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Brukareal (BRA) er det malleverlige arealet som er innenfor omsluttede vegger multi gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppgis av yrevegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om BRA, av eksempel løft med skråk. BRA består av internt brukareal (BRA-i), eksternt brukareal (BRA-e) og innslåst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis i de tilstandsrapportene skal benyttes i boligomsættelsen og der det er aktuelt. tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med uteanlegg (UA) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt. Areal med uteanlegg skal oppgis i internt og gangbart. Gult for å kunne regnes som BRA/maleverlig areal.

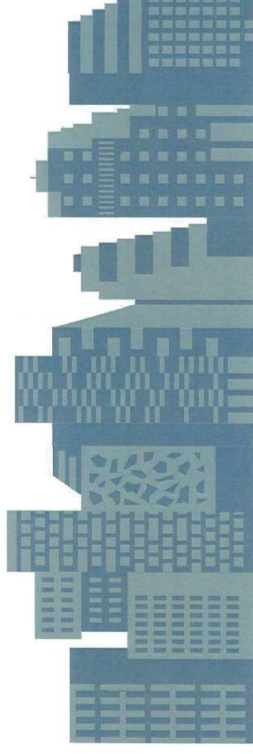
Arealet måles og oppgis dersom arealet opplytter krav til malleverlighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og høyde på 1,8m. I tillegg oppgis areal for balkonger og terrasser som er fuktisk, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruker er lovlig, bruksendringer, vedhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markertord kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 21600-1467

Beramingsdato: 26.06.2025

Side: 20 av 20



Addo Sign identifikasjonsnummer: c22c6f3-620a-42a-8e1-e9e7f518a09f
 Addo Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6b39-42e8-9759-3ae4e3edaf5

Eiendommen som selges

1. Gåteadresse

Rinnane 26

2. Postadresse *

4339 Vikås

Om boligjelet

3. Hovedselger *

Stian Kvalle Ferne

4. E-postadresse hovedselger *

ferne2@hotmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

412 60 512

6. Medselgere

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

Veronica Lima

7. Når kjøpte du boligen? *

Ar og måned

2021 september

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har du bodd i boligen? Hvis det er lenge perioder uten bosted i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierkapet.

Ja

9. Driver du eller andre slike med omsetning eller utdeling av eiendom? *

Eksempelsvis: Slike kan for eksempel være salg i næringsmessig form, utdeling av aksjer eller andre verdipapirer innenfor et selskaps kapitalstruktur, utdeling av aksjer eller andre verdipapirer innenfor et selskaps kapitalstruktur, utdeling av aksjer eller andre verdipapirer innenfor et selskaps kapitalstruktur, utdeling av aksjer eller andre verdipapirer innenfor et selskaps kapitalstruktur.

- Ja
- Nei

Våtrom

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

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, lukt oppbygging, mugg, etc. Kjellerlukt eller vann som ikke renner ned.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget.

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

Eksempelsvis om det bygges 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.

- Annet:
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av utgjærene (f.eks. dug seg).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

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

Eksempelsvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong etc. Med fukt menes også lukter.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget.

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

Eksempelsvis om det er bygget nytt, utført vedlikeholds/utbedringer eller gjort arbeid grunnet av skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Annet:
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av utgjærene (f.eks. dug seg).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller anneelet/overetasget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasjer? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen.

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypsjeller eller underetasjer? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypsjeller eller underetasjer

21. Hvis ja, beskriv omfanget.

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal henvise til vannrenner (inn i kjelleren). Drenering består av en "krasjeplass" eller dreneringsplatt som ligger over vannrenneren, og et dreneringsrør som fører vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, installering av masser, reparasjon av drenering og annet arbeid som følger av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Annet:
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av utgjærene (f.eks. dug seg).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Adde Sign Identifikasjonsnummer: df2fd19-6b9-42e8-9759-3ae48e3edaf5

Adde Sign Identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a7a-8fe1-e9a7f518a089

Elektrisitet

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

For eksempel skilinger som gir trykkløst, defekte vannkøleber eller kjølelagre, stølmønstre osv. som er dekket eller unormalt varme, omfatter også eventuelle pålegg fra T-tilsynet og/eller slannestest.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

Eksempelsvis 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.

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

Rør

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

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

Fell kam for eksempel vann.

- For lekket vann.
- Vann stått opp av tak, badstue eller avløpsrør.
- Du må jernlig ståke eller spyle opp teite avløpsrør. Spulter uventede og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septikkam og loaksystem.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på uventede 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.

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

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det – eller har vært – nedgravid oljetank på eiendommen? *

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Eksempelsvis lyskjeler, oljetanker, vannpumper, 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? *

Eksempelsvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utdanninger eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign Identifikasjonsnummer: df2fd19-6ba9-42e8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

- Areall.
- Hvernet på firmene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Hvilke materialer ble brukt (f.eks. tegl, sopp).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Sjøvæter og sprøkker

40. Er det tegn på setningsgrader eller sprøkke i fliser? *

Tegn på setningsgrader kan for eksempel være sprøkker i grunnmur eller kjeller eller sjøvæter og sjøvæter som skyles søvngate i grunnen. Det kan også være sprøkker innvendig, f.eks. i gulv, vindler og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjemmer til

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

42. Har det vært føy eller gjort endringer på liststed eller pløst? *

Føy kan for eksempel være sprøkker, pipeløst, dårlig trekk eller frysing i hud. Endringene kan for eksempel være bytte av lister eller pløstbeiting av pløst.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjemmer til

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

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Bøtter, mus, maur, biller, slaggikke.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjemmer til

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

Hvis beleggskadedyr er skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når sneringen ble utført, samt hvem som utførte sneringen. Hvilke arbeid er utført på ulike deler av bygget kan du opplys om dette her.

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

Bev du i tillegg til kun tilboet ditt, vær god og gå gjennom alle bygninger som er i nærheten av ditt, slik som garasje, verksted, verkrom osv. Eksempler på skadedyr: bøtter, mus, maur, biller, slaggikke.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjemmer til

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

Beskriv mer detaljert hva beleggskadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når sneringen ble utført, samt hvem som utførte sneringen. Hvilke arbeid er utført på ulike deler av bygget kan du opplys om dette her.

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

Mugg kan finnes som prikker eller flekker på en overflate. Møssesadet i treverk sprøkker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjemmer til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert hva snering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når sneringen ble utført, samt hvem som utførte sneringen. Hvilke arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplys om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Veg ja, dinom det er utført påbygging, ferdigattest eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hus for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, lytte saler osv.)

Veg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivingspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bev du i tillegg til om det gøres en vurdering av de særskilte påbudene da er annering for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjemmer til

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

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

- Ja
- Nei

Adde Sign Identifikasjonsnummer: c22c6f3-62a-42a-8e1-9e7f518a09
 Adde Sign Identifikasjonsnummer: df2fd19-6b9-42e8-9759-3ae48e3daf5

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

- Ansett.
- Revert på firmene som utførte arbeidet og hva de gikk for ansvarelige for.
- Hvorfor ble det gjort på den måten (f.eks. østlig sent).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selvså eiendommen med utleielei som leilighet, hybel eller lignende?

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleieleiden godkjent av kommunen?

- Vegv. ja dersom utleieleiden er godkjent som en egen beitet som tilfredstiller brann- og trykkrv. eller som hybel som er en del av egen bolig.
- Vegv. nei dersom utleieleiden ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdypr:

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

- Planer om bygging av nye boliger eller utvidelse av eksisterende boligblokker, samt f.eks. f.enn, bussholdeplass, containerplass, garasje plassering, parkeringsplass, utvidelse av offentlig parkeringsplass, utvidelse av bygning som også være arbeid, reparasjon og oppussing utenfor av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

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

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak for 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 utgjælene utført arbeid som normalt bør utføres av eglænde? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Ime i huset bør for eksempel arbeide på å levere til bolleisidene og brannskilt, utføres av eglænde. Utvendig bør for eksempel oppføring av stier/terrasser over i mot dører og gjerdet i det arbeid du er for om, arbeides av et utgjænde firma.

- 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 luftfri radioaktiv gass, som i inneluft eller råstøp kan forårsake sykdom. Det er påkrevet å måle radon i utleieleiet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomikkerhet (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 samværet 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 tall eller mangler du ikke har beskrevet tidligere. Du kan også opplyse om opplysninger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å lyfte frem.

Boligseilgerforsikring

Adde Sign Identifikasjonsnummer: c22c6f2-6b2a-4a2a-8f81-e9e7518a089

Adde Sign Identifikasjonsnummer: df2fd19-6ba9-42e8-9759-3ae48e3edaf5

En boligselvforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligkjøper er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i kjøpsavtale, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan saksøke erstatning for, og vilårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselvforsikring vil gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- hindre sakstatemaling og utløst med boligkjøper i en eventuell slektsak
- sikre deg mot å bli saksøkt for feil og mangler etter salget
- sikre erstatning for reise skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Definisjon og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/om/utvalgte/om-boligsalg>.

Priis

Priis er prisen på forsikringen når den er på sin plass. Type bolig bestemmer hvilken prisen inneholder:

- Andels- og aksjelighet: 2,69 prosent
- Bolig med salgnummer: 4,53 prosent
- Bolig med salgnummer: 5,71 prosent
- Friidobolig og kont: 6,31 prosent

Kjøp og angrepet

- Egenkapital: Priis dekker ikke din ansvaretsperiode på 5 år.
- Ingen egenkapital: Er salden dekket betaler du regning. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Angrepet: Du kan angre på kjøpet hvis boligen ligger for langt fra arbeidsplassen eller skole.
- Angrepet: Du kan angre på kjøpet hvis boligen ligger ut for seg.

08: Ønsker du boligselvforsikring? *

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

Ja, jeg ønsker boligselvforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselvforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



Arden Sign Identifikasjonsnummer: c72f6f2c-f79a-4d3a-8e1-a0b7f519a9a

Arden Sign Identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42e8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

Underskrivere

	
Sian Kalle Fenna 9578-5997-4-238451	Veronica Irene Lima 9578-5997-4-238992
2025-07-08 07:43:24Z	2025-07-08 07:44:42Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring.pdf SHA256: 2a6c3f784ee66cc197c9c53f7b5d9e13201b16cae3ee92670a38ad5000ec



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



Addo Sign
Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sin sikre signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet. Dokumentet er låst for endringer og tilsettempler med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tillegg til validering i fremtiden.

Howdan 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.

Underskrivere

	
Sian Kalle Fenna 9578-5997-4-238451	Veronica Irene Lima 9578-5997-4-238992
2026-02-05 10:14:42Z	2026-02-05 11:05:43Z

Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring.pdf SHA256: 0f9b924c35e685e80e7b352a1f8c0ca7b1656f06c5854329187c26249ac71ad

Ado Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

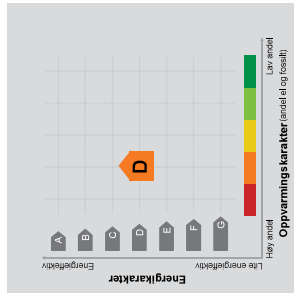


Addo Sign
Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sin sikre signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet. Dokumentet er låst for endringer og tilsettempler med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tillegg til validering i fremtiden.

Howdan 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	4380
Sted	VIKSA
Kommunnavn	Bjerkram
Glede nummer	21
Braknummer	1
Sleipenummer	—
Anneksnummer	—
Feltnummer	26
Bygningnummer	2477760
Braknummer	H0101
Merkenummer	Energiteks-0225-46749
Dato	10.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingslegget. 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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme. Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energi/merking.

ENERGIATTEST

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energieffektivitet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan variere mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til et energibehov som reduseres. Energieffektivitet kan også bli lavere enn normalt, for eksempel:

- Utdeling av boligen ikke er i bruk.
- Flere personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- Den nye brukeren ikke er i bruk.

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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**
- **Reduser innetemperaturen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Monter blafrespløid på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysningene som er gitt om boligen. Fagligk bør opplysningskarakteren for å redusere boligens innetemperaturen. Eventuell gjennomføring av tiltak må følge i samsvar

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: Snihus
 Bygningstype: Fritidebolig
 Byggear: 2008
 Bygningsmateriale: Tre
 BRA: 168
 Ant. etg. med oppv. BRA: 2
 Detaljert vegger: Nei
 Detaljert vindu: Nei
 Teknisk installasjon
 Oppvarming: Elektrisk
 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/beregningsover-energiattesten/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking og følge inn via ID-porten/Alinn. 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 "Mitt 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 nå som høstetags en ny energiattest.

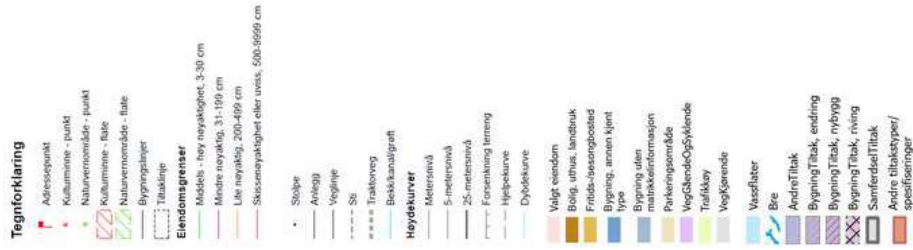
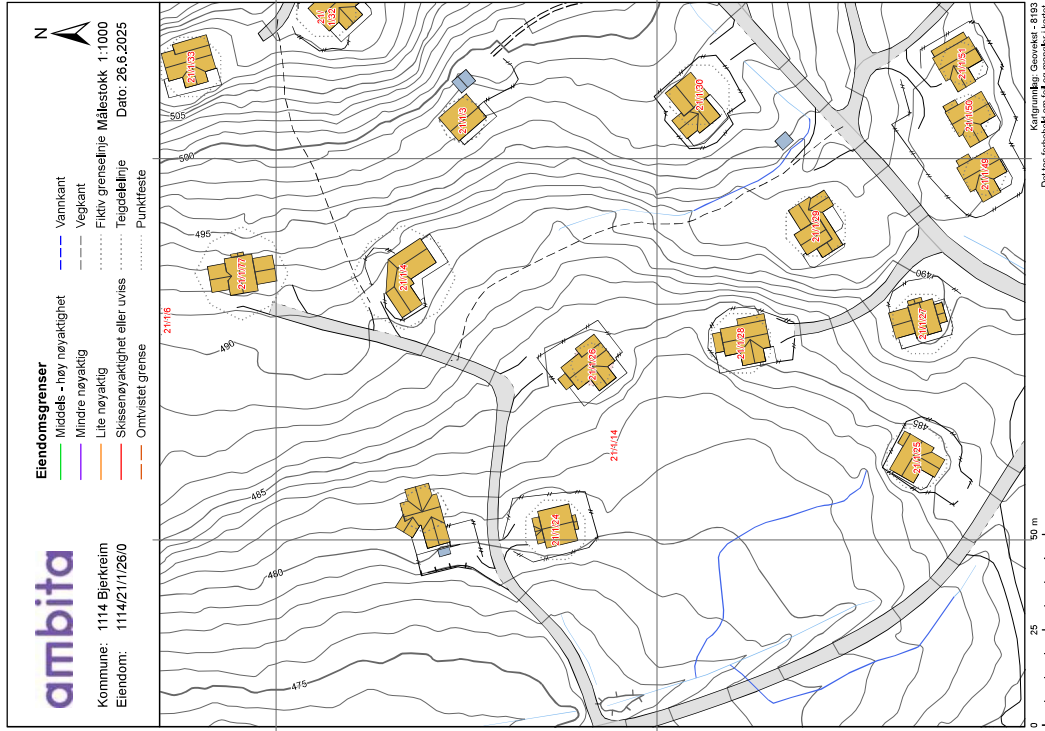
Om energimerkeordningen

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 tidspunktet den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/> **Påke** **stiller** **er** **beskrivel** **i** **energimerkeforskriften** **(bygninger)**).

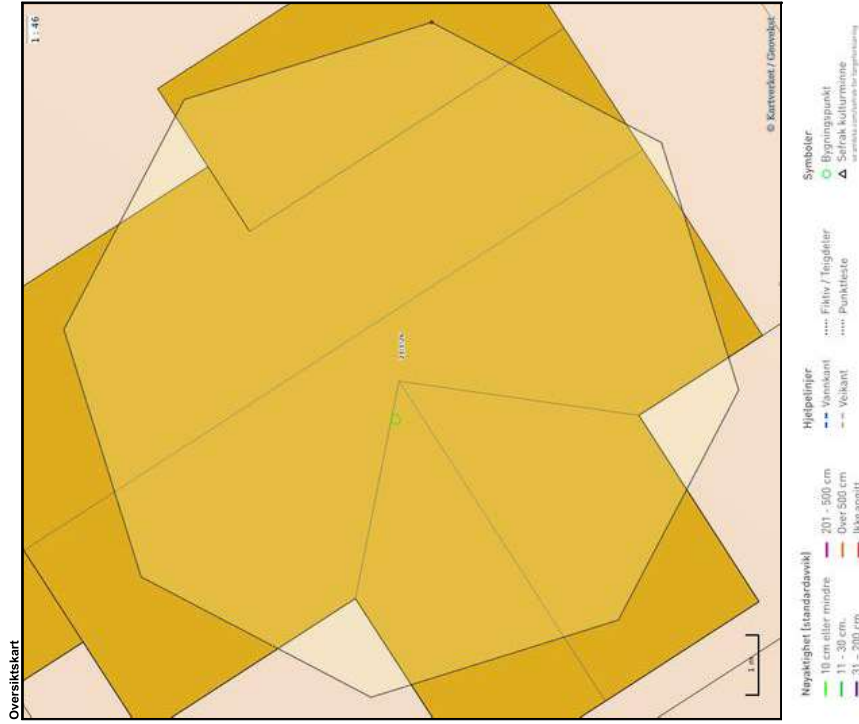
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energiefektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 08 95 eller svare@enova.no.

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/bjanmme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



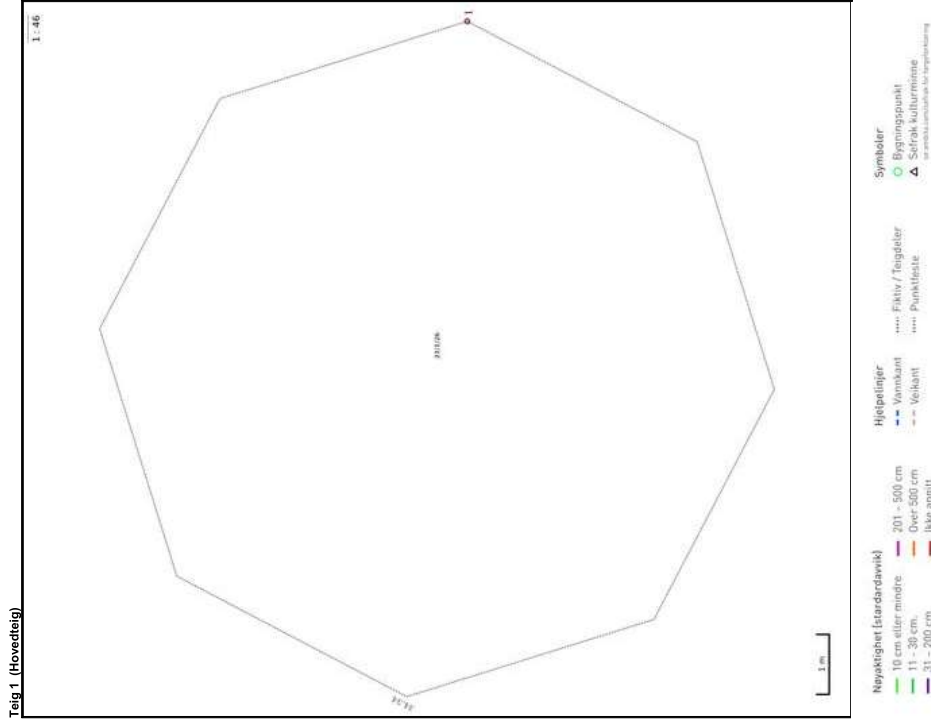
Glede nummer 21, Bruksnummer 1, Faste nummer 26 1114 BUEBERGREN kommunale



Utvalgt for elektronisk publisering (versjon 05.08.2025 09:21) - Siste endring: 26.08.2025 09:20
 Utvalgt for levering av Ambis as, Postboks 2623 Sola, 0230 Oslo, (Org nr. 948 811 714)

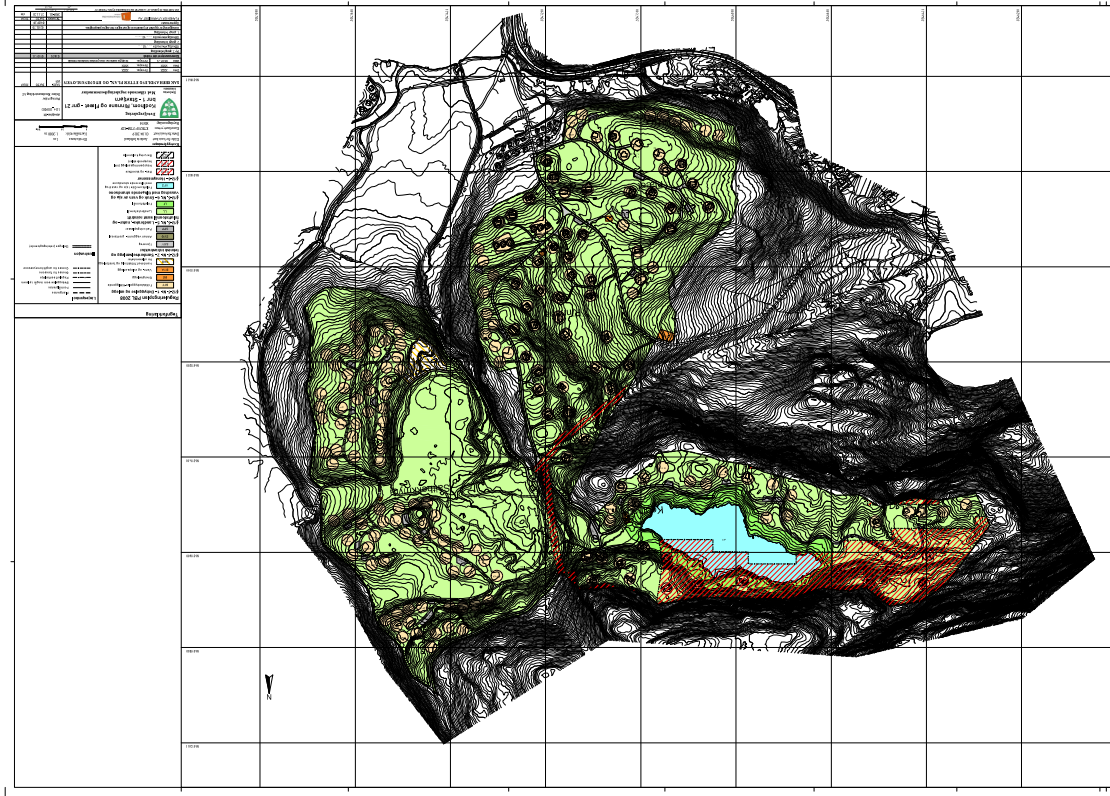
Side 4 av 6

Glede nummer 21, Bruksnummer 1, Faste nummer 26 1114 BUEBERGREN kommunale



Utvalgt for elektronisk publisering (versjon 05.08.2025 09:21) - Siste endring: 26.08.2025 09:20
 Utvalgt for levering av Ambis as, Postboks 2623 Sola, 0230 Oslo, (Org nr. 948 811 714)

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 betedyr i tråd med bestemmelsene under. Det skal fremdeles tilrettelegges for nødvendig landbruksdrift i planområdet, ved å sikre og videreføre innmærks- og utmarksarbeide. Endringsforslaget inkluderer målrettede bestemmelser som gir klare retningslinjer for utforming av gjerdet og areal for å unngå tåkkningsstom og håndheving av planen.

1.2 Arealformål

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):**
- Fritidsbebyggelse – fritliggende
 - Energianlegg
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med utleieenheter
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):**
- Kjøreveg
 - Annen vegggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser

- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):**
- Landbruksformål
 - Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- *Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

Heinsnyssoner (PBL § 12-6)

- *Ras- og skredfare H310*
- *Høyspenningsanlegg H370*
- *Bevaring kulturmiljø H570*

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om bygge tillatelse 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 Flåset 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 driftkavansforskriften 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

2.2.3 Håndtering av overvann

Overvann ledes til terring 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 terring.

2.3.2

2.3.2 Myrområde

Det skal ikke drives utbygging, herunder infrastruktur, som gir negative konsekvenser for myrområdet.

2.3.3

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 terring. 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 terringringrepp utover de areal som punkt. 3.1, 4 åpner for at fritidsboligene kan oppta.

2.4

2.4 Kulturminner

Eventuelle funn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet skal straks varsles Rogaland fylkeskommune, og all arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har

2

vidert/nærmere dokumentert funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.5 Masseuttak og massedeponi

Innenfor planområdet tillates det etablert midlertidige anleggsvæier og masseuttak til opparbeidelse og deponi for overskuddsmasser. Det skal utøves en skånsom terringutforming. Så snart området er ferdig opparbeidet skal midlertidige anleggsvæier, 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 Terrassel/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 innrens. Terrasser som blir fjerdende høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt terrassekonstruksjonen skal metregnes i BYA.

2.8 Gjerdet

Oppføring av gjerdet er tillatt rundt terrasse og planert uteareal, jf. punkt 2.7.

2.8.1

Det er tillatt med terrassegjerdet 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

Gjerdet på planert uteareal skal være sammenhengende med maks høyde 1 meter over bakken. Gjerdet på planert terrasse skal utføres i tre ved fjerdende, stål ved spåtefjerdning. Avstand mellom bord skal være 1,5 m. Kjetting skal være med utvortes stålbånd. Fjerdning på svart møk grå og mørke brunfarger i naturens valør. Gjerdet som oppføres på planert uteareal skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser. Planert areal som gjerdets inns skal ha planert areal med stedlig masse. Arealer kan ikke såes i, beplantes eller belagges med stein el., men skal gro til og framstå som mest mulig naturlig.

2.8.3

Inngjerdning skal skje slik at biledyr ikke kommer til skade. Grinder skal vernde utover. Nedste underside av gjerdet 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 grunnelar og/eller beileberettiget.

2.8.4

Gjerdet 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 gjerdet nærmere vann/vassdrag enn 10 meter.

2.8.5

Gjerdet som ikke vedlikeholdes, som er satt opp i striid med bestemmelsene, eller av andre årsaker blir ansett som fare for husty, kan kreves revet.

2.9

Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende innenfor hele planområdet.

2.10

På felles parkeringsplass kan det plasseres renovasjonsbodd/containere.

2.11

Det er ikke tillatt med flaggstang eller parabolantenn innenfor planområdet.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3

3.1 Fritidsbebyggelse – frittiliggende BFF 1-193

3.1.1 Plassering av fritidsbolig

Festestomten er vist i plankart med sirkel rundt koordinatfestet punkt. For hvert regulert festepunkt kan det oppføres en fritidsbolig. Sentrer av festepunkt skal være innenfor fritidsboligens grunnflate (BYA). Eksisterende fritidsboliger inngår i planen. Frittiliggende boder/utrus 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 hyttens helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingslåtelse 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 hyttens helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingslåtelse 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 som reduserer hyttens helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingslåtelse 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 hyttens helhetsinntrykk for hyttefeltet. Hyttene skal utformes på en måte som gjør at det er samhandling mellom hyttene. Igangsettingslåtelse blir ikke gitt før disse har en helhetlig bebyggelsesplan som er godkjent av formannskapet i Bjerkreim kommune.

3.1.7

Material og fargevalg

- Utvendig kledding skal være av tre, alternativt naturstein.
- Tak skal lækkes med jordtak, sedumtak eller lignende.
- Utvendig trekledding skal være jordfarga.

3.2 Erierganlegg BE

Innenfor området kan etableres nettsesjon for nye fritidsboliger.

3.3 Vann- og avløpsanlegg BVA

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

4

3.4 Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med uteleieenheter BKB

Det tillates etablert inntil 16 fritidsboliger og inntil 4 uteleieenheter innenfor området. Med søknad om tilfak skal del 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 garasjebod kan tillates som del av bygningsmassen.

3.4.4 Material og fargevalg

- Utvendig kledding skal være av tre, alternativt naturstein.
- Tak skal lækkes med jordtak, sedumtak eller lignende.
- Utvendig trekledding 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 toppløst materiale som er tilpasset omkringliggende terreng. Sideareal til vei og skråningsutslag skal prodres for etablering av stedefegen 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 snuhammer og tilpasses kjøring for stor traktor med tilhenger/snøryddingsutstyr.
- Kjøreveg SKV 6-37 er stikkveier/atomstveier til fritidsboligene som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/skråningsutslag og grovt tilpasset stedlige forhold.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal SVG

Annen veggrunn omfatter areal avsatt til tyllinger, murer og grøfter med videre. Utstrekning av terrenginngrep skal generelt begrenses. Arealene skal bearbejdes 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.
- Arealer er åpent for friferdsel og skal kunne nyttes til beiteområde.

5

- c) Innenfor område LL8 tillates etablert skiløype. Løypekjøring på myrområdet skal ikke gjennomføres dersom smømengden tiller 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) Farezone 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) Farezone 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 velfar. Det er ikke tillatt med fysiske inngrep innenfor vegaanlegget. 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, veler, 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 kjøreføveg og parkering, samt anlegg for vann- og avløp fram til fritidsbolig.

- 9.3 IBFK gis det ikke ferdigattest for de siste 6 enhetene av fritidsleiligheter før det er gitt ferdigattest for utleieenhete.

- 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 vaistandard før det gis ferdigattest på de resterende fritidsboligene. Nytt kryss skal tilfredsstille veinormkravene.



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

Utskriftsdato: 27.06.2025



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

Side 1 av 3

Opplysninger til eiendomsmeier

EM 55-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 21 Bruksnr.: 1 Festenr.: 26
Adresse: 4389 VIKESA
Referanse: 231/300629/68-25-0157 Rinnane

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBUNDSE MED EIENDOMSFORESPØRSEL.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registerdata i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge feil i opplysningene om eiendommen og bygningene 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 digitale kartverktøy (form av papir) kan inneholde linjer som rett kan føre til misforståelser. Dette gjelder også kartområder som ligger utenfor eiendomsgransene som i mange tilfelle kan være urettslige. For eksempl må derfor ikke gravearbeid på grunnlag av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørrelser.

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

Restutløst
Dulans Eiendomselskap AS
4389 Vikesa

Kontrakten gjelder for festebehold inglat er den nye
tomtefesteplan (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)



Doknr.: 336932 Tinglyst: 25.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger som skal fylles ut

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.:	Kommunenummer	Gårdsnr.:	Festenumr.:
1114	Bjerkreim	21	26
2. Bortfestes av			
Festetid (i tillegg/organisasjonsnr. (9 siffer))		Navn	
		Sids Heland	
		Liv Synnøve Gjestedal	
3. TT			
Festetid (i tillegg)		Navn	
		May Jane Lovås	
		Graham Conway	
4. Festeavgift pr. år			
Kr 3500		Tomteverdi	
		Kr 1.000.000	
5. Festetid:			
Kontrakten gjelder til den sies opp av foster.			
6. Panterett for festeavgiften			
Opprettet (dato): 15.03.2007			
7. Supplerende tekst (Kan opplysninger som skal fylles ut)			
Der skal betales kr 1000 pr år for boplyng av avsat barkeberingsplass ved Stavvågen Vintercamp. Avgiften reguleres som festeavgifta.			
Hytteeier er forpliktet til å delta i hytteferisering som driver fyllesnittege.			



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

Side 2 av 3

8. Tomtas helighet

Punktifeste på eiendommen Grestland gård nr. 21, b.nr. 1 og 2.
Kvadrant merker på plankart. X = Y =
Tomta gnr. nr. 26 . i Rinnane og Kodhnan lymefelt.

9. Bebyggelse

Fester gir rett til å setje opp ett- , 1 - fridhus som skal plasseres etter avvisning fra kommunen og godkjenning fra borfester. For avvik vises til reguleringsbestemmelse for området.
Enhver bygningssøknad, endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever borfesteres godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan borfester kreve festeavgiften justert opp.

10. Oppsigelse

Festeavtalen gjelder til den siste opp av fester. Fester kan si opp kontrakten skriftlig, med 2 års oppsigelsestid.

11. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales innkuddsvis den 1. okt. for påfølgende kalenderår. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres hvert 5. år.
Akkonting skal betales med enklighet i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved å benytte indekssalen for august måned 2000 da avgiften ble basert. Avgiften reguleres første gang i 2005. Indeksvallet for august måned året for ny avgift trer i kraft vort gjeldende.
Dermed konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som aviser konsumprisindeksen.

12. Grunnlagstinvesteringer og avgifter

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner herunder betaling til fellesutleik som eks. leie av grunn til kjøper og ster, kjøping av skilopper, vedlikehold av traktor mm.
Dermed det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin forholdsvis andel av disse kostnadene.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For å komme til sin bryte, gir festeren rett til å benytte eksisterende veier som borfester eller eller har brukrett 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, inkludert bryting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetoma foregår etter avtale med borfester.

14. Rådrett over tomta

Festetoma er ikke tilknyttet borfesteres samtykke. Festeren gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på borfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjording av tomta. Eventuell inngjording må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det betales på området.

Punktifeste: Festeren har samme fysiske tilgjengelighet over festetoma til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fototil denne festetomaen er et punktifeste uten klart definerte grenser. Kravet til vedlikehold og vedlikeholdssamtykke for festetomaen gjelder på samme måte som for eiendommen. Festeren har ansvar for å betale for eventuelle utgifter som omfatter ikke blir samkjøpt. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig utseende, blir fjernet. Trærne er borfesteres eiendom.



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

Side 3 av 3

15. Framtidig utvikling

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

16. Byggeplikt

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

17. Overføring av festerett

Fester plikter å varsle borfester om hvem som er ny fester. Dermed borfester ikke har fullt utskilt varet, kan festeavgift påløpe etter overføring, forsaat kreves sin hos forrige fester.

18. Forkjøperrett

Borfester har forkjøperrett til bebyggelsen ved overføring av festetoma, med unntak for overføring til festeren eller festerens etterkommer. Dermed festeren har forkjøperrett til bebyggelsen, dersom festeren eller festerens etterkommer ønsker å kjøpe bebyggelsen eller festeren eller festerens etterkommer ønsker å kjøpe bebyggelsen innen to uker etter underskrift.

19. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktforholdet heves. Borfester har adgang til å beregne manntene etter § 3 i Lov om venter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallidato på tilsvarende krav om innbetaling og til betaling etter: Skriflig avtale om innbetaling av forsinkede betalinger, pålegg om innbetaling, pålegg om innbetaling og innbetaling av forsinkede betalinger etter § 72 og 4 i 18. Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).
Borfester plikter å sørge for pantefritt på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefritt.

20. Tinglysning/omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysning, kart og delingsforretning eller andre livsbetente gjørelser ved opprettelse og registrering av festeavtalen skal betales av fester. Ved overføring av feste skal fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indregeres fra dato for underskrift.

21. Kontraktforretning

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

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer - tinglysingskøpshar hvorens borfester og fester har ett hver.

22. Underskrifter

Seed og dato: Sjølanger 26/3/08

Borfesteres underskrift:

Gjømet med bokboksstaver:

M. Heland, Sjøanger Gjestehus/Helands Nils Heland Liv Synnøve Grestland Heland

Festeres underskrift: May Jane Luvik og Graham Conway

Gjømet med bokboksstaver:

May Jane Luvik og Graham Conway

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før 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 boligjakt 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 sjutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritertingene 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 selvs 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 tygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studentsteder. 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 tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste boeierlag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsrett, 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 dermot, 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 slipper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder afhendingsloven.

HVOR

Du slipper forsikringen via en digital budligningsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktinngåelse.

HYORDAN

Forsikringsbets og vilkår sendes per e-post.

MED VAR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feit 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:	Borettslagseiendom: Kr 8 500	Seksjonert eiendom/aksjebolig: Kr 11 900	Enebolig/fritid/tomt: Kr 16 900
--------------	-------------------------------------	---	--

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Forsäkring 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 nettannonsen 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 mottaksbekræftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megleren 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 i år; 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rinnane, 4389 VIKESÅ, Gnr. 21, bnr. 1, Bjerkreim kommune, oppdragsnr.: 68250157
Mægler: Øyvind Regje, mobil: 99 12 89 44, e-post: regje@proaktivo.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum: kr. _____

Beløp med bokstaver: kr. _____

+ omkostninger og evt. andel i 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 forplikter 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. Håndtlen er i urdisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig innlevering av budet. Undertegnede er kjent med at bud og budlegg vil bli fremlagt for kjøper og reguler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/seller foreslått alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes mægler etter kontakt, må budgiver selv sørge for å gi mægler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Lånestruktur: _____ Referanse og tlf.nr.: _____

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

RINNANE

110

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Mægler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal mægleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at mægler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at mægleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil mægler fraåde budgiver å stille slik frist.

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

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

6. Mægleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.

Mægler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil mægler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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



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