

PROAKTIV

Tilrettelagt for fine dager
i fjellet hele året

Flott og innholdsrik hytte



STAVTJØRN





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

STAVTJØRN

Innbydende, innholdsrikt og tilrettelagt. Totalt 87 kvm BRA, i tillegg kommer rommene på loft/hems.
Perfekt for deg som ønsker det enkle hytteliv med sentral plassering og lett adkomst på flotte Stavtjørn.



GJENNOMFØRT

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



LUNT INTERIØR MED
BEISET PANEL OG
PARKETT



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Rinnane (26), 4389 VIKESÅ

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

Prisantydning: 2.750.000,-

Omkostninger: 87.740,-

Totalpris: 2.837.740,-

Boligtype: Fritidseiendom på festet tomt.

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 4/3

BRA: 87 m²

BRA-i: 80 m²

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

Energimerke: Oransje D.

INNHold

6	8	12	22
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
38	40	45	46
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
64	70	82	86
Energiattest	Egenerklæring	Bygg. dok	Kart
116	124		
Festekontrakt	Budskjema		



STAVTJØRN

Kommune: Bjerkreim / Område: Stavtjørn – Rinnane

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

Beliggenhet

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



Ut på tur!

Fine opplevelser
sommer som vinter.



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

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

Stavtjørn er kjent for sitt gode miljø

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

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

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Hytter og gårdsbruk.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

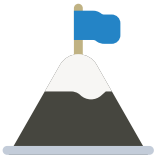


AVSTAND TIL BYER

Egersund	47 min
Sandnes	54 min
Stavanger	1 t 10 min

HØYDE OVER HAVET

489 m

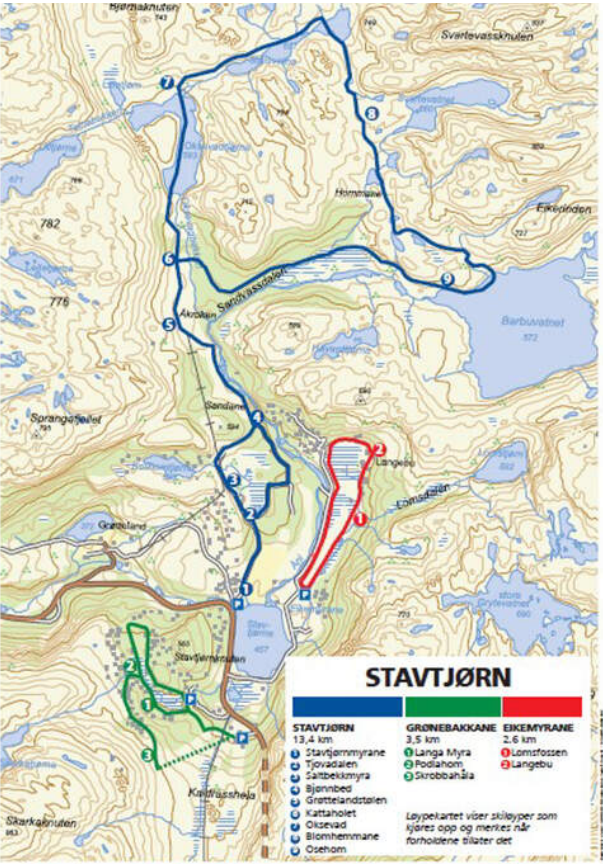


VINTERSPORT

Langrenn



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



VELKOMMEN TIL RINNANE (26)

Vi starter med oppsummering sv tilstandsrapport.

Parkering

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

Beskrivelse av tomt

Punktbeste, se vedlagt festekontrakt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Fritidsboligen er oppført i 2008 og er i all hovedsak fra byggeåret. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og bruk, med enkelte tilstandsmerknader. Merknadene er i hovedsak knyttet til alder, normal bruksslitasje og byggemåte/konstruksjon.

UTVENDIG

Taket har torvtekking. Takrenner og nedløp er av plast. Taket er av saltaktype, og det er oppvarmet loftsrom. Ytterveggen har trekonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

Gulvet er belagt med parkett og flis. Veggene og himlingene er kledd med trepanel.

Det er gitt 18 stk. TG-2 i tilstandsrapporten. Det er gitt 6 punkter for forhold som åpenbart kan medføre fare for helse,

miljø og sikkerhet. Opplistet under.

Takkonstruksjon

Vurdering av avvik.

- Det ble registret spor etter mus bak knevegg på loft.

Konsekvens/tiltak

- Omfanget bør undersøkes, og mulige adkomstpunkter for mus bør lokaliseres og sikres. Eventuelle skader bør utbedres.

Yttervegger

Ytterveggen har trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik.

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnet bak kledning.

- Kledningen har begrenset avstand til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

- Forholdet vanskeliggjør tilkomst for vedlikehold og overflatebehandling, samt reduserer luftingen bak kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse.

Ved befaring ble det påvist enkelte hjørner hvor musebandet ikke dekker lufteåpningen bak kledningen. Forholdet gir redusert sikring mot skadedyr.

Kledningen er ført ned mot terrassen med begrenset avstand. Dette gir redusert tilgang for vedlikehold og behandling av kledningen, samt mindre åpen luftespalte bak kledningen.

Ytterdører

Vurdering av avvik.





- Begynnende fuktsvelling i nedre del av terrassedører. Konsekvens/tiltak
- Fuktsvelling kan medføre videre skadeutvikling og redusert funksjon i dørene. Skadet materiale bør utbedres. Det ble observert begynnende fuktsvelling i nedre del av terrassedør og boddør. Forholdet tyder på fuktbelastning/værslitasje over tid og gir risiko for videre skadeutvikling dersom årsaken ikke utbedres.

Terrasser og plattinger på terreng

Vurdering av avvik:

- Råteskade i deler av rekkverket og værslitasje på terrassebord.
 - Terrassen har noe skjevheter, og søyler er ikke fundamentert til frostfri dybde.
 - Tre søyler under terrassen har direkte kontakt med terreng.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Konsekvens/tiltak
- Råteskader kan medføre redusert styrke og funksjon i rekkverket. Værslitte terrassebord har økt behov for vedlikehold og overflatebehandling. Skadde deler bør skiftes ut, og terrassebordene bør vedlikeholdes.
 - Mangelfull fundamentering kan medføre bevegelse og skjevheter som følge av telehiv. Terrassens fundamentering bør utbedres ved behov.
 - Direkte kontakt med terreng medfører økt fuktpåkjenning og risiko for råteskader. Søylenes utførelse bør endres slik at treverket ikke har direkte kontakt med terrenget.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
 - Sotrenning er observert fra feieluke på pipe.
 - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Konsekvens/tiltak
- Ildfast stein bør skiftes.
 - Sotrenningen kan tyde på at pipen transporterer noe fukt. Pipen bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør gjennomføres.

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Innvendige dører
Vurdering av avvik:
• Enkelte dører tar i karm, dette vil kunne variere med årstidene.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Bad - Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - Overflater, vegger og himling
Beskrivelse
Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.
Vurdering av avvik:
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Bad - Overflater gulv
Beskrivelse
Gulvet er flislagt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
• Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluk i dusjnisen. Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til

sluk. Fallet bør utbedres slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.

Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Konsekvens/tiltak
• Det anbefales etablering av høyere fuksikker oppbrett ved terskel.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bad - Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Vaskerom - Overflater gulv
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Konsekvens/tiltak
• Utbedring av fallforhold anbefales satt i sammenheng med eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





Vaskerom - Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i vindu

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det ble observert fuktmerker og irring/korrosjon rundt rørskjøt på toppen av berederen. Det var ikke synlig fukt på befaringsdagen. Fuktmerkene og korrosjonen kan være tegn på tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan indikere tidligere eller pågående lekkasje fra rørskjøten. Rørskjøten bør kontrolleres og utbedres ved behov.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Samsvarserklæring bør innhentes om mulig.

Samsvarserklæring fra byggeåret mangler.

Grunnmur og fundamenter

På hoveddelen er synlig del av konstruksjonen utført med utvendige sementbaserte plater eller tilsvarende.

Fundamentering og gulvkonstruksjon er ikke nærmere kjent.

Vedboden er oppført på søyler/betongklosser.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Vedboden har begrenset avstand mellom gulvbjelker og terreng. Det er benyttet treklosser som understøtting, hvor trevirket har direkte kontakt med terreng. Utførelsen gir økt fuktbelastning på treverket og risiko for bevegelser og skjevheter ved frost og telehiv.
Konsekvens/tiltak
• Direkte kontakt/liten avstand mellom trevirke og terreng medfører økt fuktpåkjenning og risiko for råteskader.
Mangelfull fundamentering kan også medføre skjevheter som følge av telehiv. Fundamenteringen bør utbedres til frostfri grunn, og trevirke bør ha tilstrekkelig avstand til terreng.

Terrengforhold
Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Utearealene er opparbeidet med terrasse.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt

balanse.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Samsvarserklæring bør innhentes om mulig.

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

Bygningssakskyndig
Jærtakst AS (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

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

Loft:
(2 rom. Ikke målbart areal)

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 87 kvm

Loft har ikke målbart areal.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av fritidsboligen, men det er avvik mellom tegningene og dagens bruk/utførelse. Rom som på tegningene er angitt som bod, er i dag innredet og benyttet som vaskerom, og omtales som vaskerom i tilstandsrapporten.
Vedbod er oppført inntil fritidsboligen, men fremkommer ikke av de fremlagte godkjente tegningene.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Loft/hems: ALH (ikke måleverdig areal): 40 m²

Standard

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

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

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

Velkommen inn!
Entré med fliser/varmekabler på gulv og tilliggende vaskerom til å henge opp våte klær.
Koselig allrom som er fint delt i to soner. God takhøyde med himling helt til mønet og rikelig med vinduer mot naturskjønn utsikt. Kjøkkeninnredning med slette, grå fronter. Praktisk og tilrettelagt i hestekoformasjon med integrert platetopp samt stekeovn og micro i arbeidshøyde. Vedovn i senter gir stemning og varme. Det er utgang til terrassen både fra stue og kjøkken.

Fløy med tre romslige soverom og bad. To rom med køyeseng og god plass til garderobe. Hovedsoverom med dobbeltseng og garderobe.
Flislagt badrom med dusjhjørne og toalett. Servant i seksjon





med matchende gulvskap som passer hyttestilen.

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

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

Oppvarming

Elektrisk.

Vedovn i stue.

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

Energimerke

Oransje D

Hvitevarer

Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger. Øvrige brune-/hvitevarer medfølger ikke.

KOSELIG ALLROM SOM ER FINT DELT I TO SONER

God takhøyde med himling helt til mønet og rikelig med vinduer mot naturskjønn utsikt. Vedovn i senter gir stemning og varme. Det er utgang til terrassen både fra stue og kjøkken.



KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette, grå fronter. Praktisk og tilrettelagt i hesteskoformasjon med integrert platetopp samt stekeovn og micro i arbeidshøyde.



BADEROM

Flislagt baderom 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.



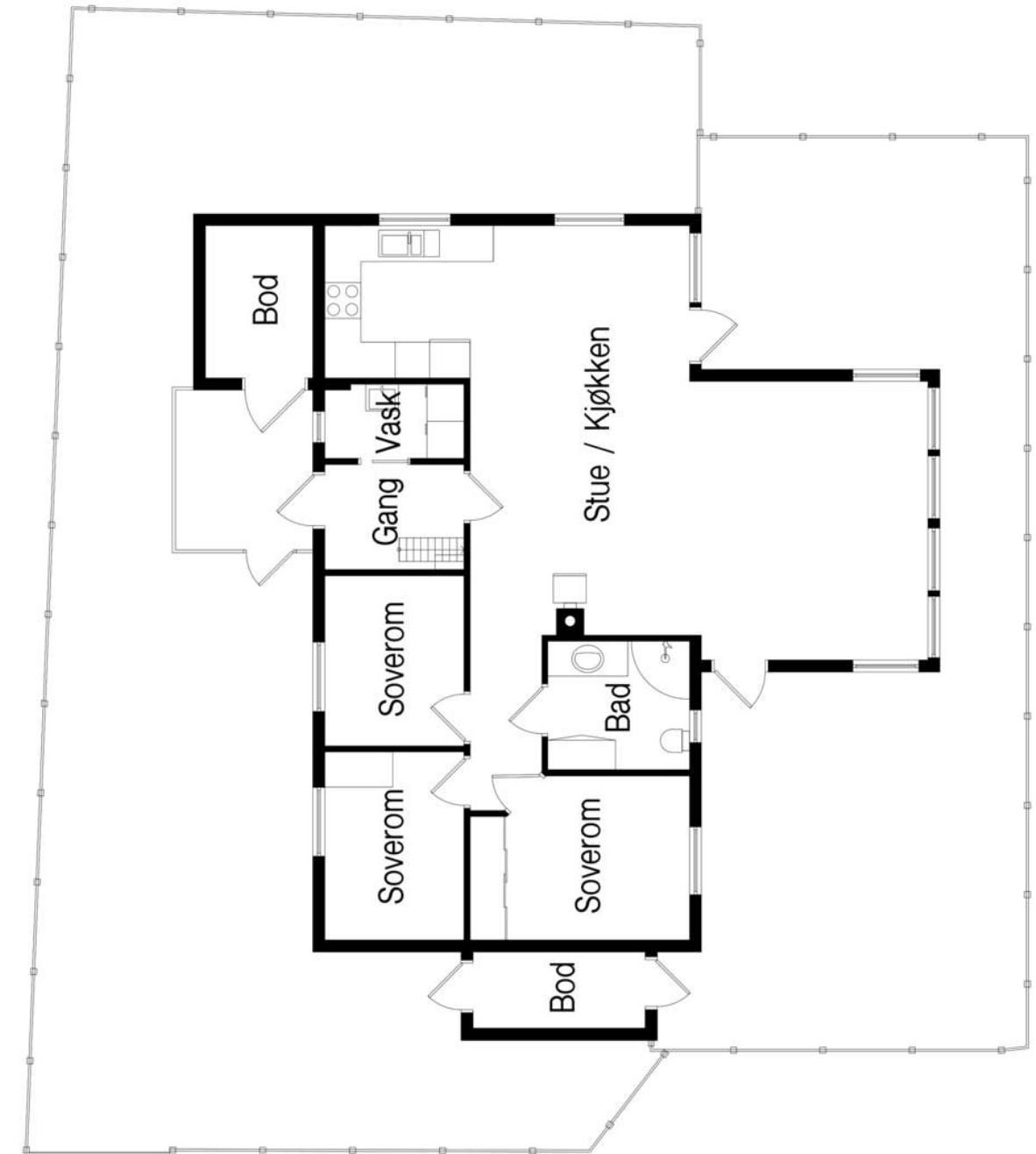
HEMSEN ER DELT I TO

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 hemsene er ikke byggemeldt og arealet er ikke oppmålt/medregnet grunnet lav takhøyde.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt

Festet tomt, 0 kvm.
Festeavgift: kr 5.229,- for 2024 (forespørsel sendt til grunneier for oppjustering til 2026, svar ikke mottatt)
Punktfeste, se vedlagt festekontrakt.

Årlig festeavgift

5.229,- for 2024

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2025. Dette inkluderer renovasjon og branntilsyn/feiring.

Kommunale avgifter

3.670,- for 2025 - for renovasjon.
Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Info vannavgift

Drift av vann/avløpsanlegg - beløpet vil variere

9.200,- for 2024 (forespørsel sendt til grunneier for oppjustering til 2026, svar ikke mottatt)

Velforening

Årlig velavgift
Kr 700,- for 2024

Andre utgifter

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

Bilder i salgsoppgave er fra 2025, avvik kan derfor forekomme.
Selger opplyser i egenerklæringen at det har vært tegn til mus i avlukk på loft.
Megler har ikke innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feievesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.06.2008.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 26. juni 2008

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

114/21/1/26:
25.04.2008 - Dokumentnr: 336932 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 3 500
Gjelder fra dato: 15/03-2007
Tomteverdi: NOK 1 000 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2006 - Dokumentnr: 453479 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1114 Gnr:21 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

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

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

Kjerneinformasjon

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

Vei/Vann/Avløp

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

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))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell

egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom

den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Veronica Iren Lima
Stian Kvåle Fenne

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 55 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kommunale opplysninger kr 2 450,00, Markedspakke kr 19 900,00, Oppgjørshonorar kr 5 500,00, Spørring i grunnboken kr 100,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Visning Sum faste vederlag kr. 28 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 6 500,00, Utlegg fotograf kr 2 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 236,80, Sum utlegg og andre utgifter kr. 9 782.

Totale kostnader kr. 38 632.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
8.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 0,
 BJERKREIM kommune
 gnr. 21, bnr. 1, fnr. 26

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



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 21690-1532

Eiendomsverdi ref nr: UG3260

Autorisert foretak: Jærtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Arne Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JÆrtakst AS

Jærtakst AS er ett takseringsfirma som ble startet i 2007. Vi er medlemmer i Norsk Takst som er Norges største takstforbund.

Vi holder til i Bedriftsvegen 2 på Klepp stasjon i de nye lokalene til Bjelland AS. Vi er i dag ni ansatte. Seks bygningssakkyndige som har bakgrunn som tømrere, byggmestre og med takseringsutdanning.

Vi bistår banker, forsikringsselskap, advokater, meglere og privatpersoner med blant annet lån og verditakster på bolig, verditakster på næringseiendommer, landbrukseieendommer, skadeoppgjør for forsikringsselskap, tilstandsrapporter på bolig NS 3600. Energirådgivning, uavhengig kontroll, overtakelse av nye boliger og mye annet.

Spørsmål? Kontakt oss enten pr telefon 916 00 700 eller epost: post@jaertakst.no
Hjemmeside: www.jaertakst.no

Følg oss gjerne på:
Instagram: https://www.instagram.com/jaertakst?igsh=Z3kxdGlxb2E2MXo3&utm_source=qr
Facebook: <https://www.facebook.com/jaertakst/>

Rapportansvarlig

Jon Arne Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
jap@jaertakst.no
984 36 396



0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 3 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 4 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 2008 og er i all hovedsak fra byggeåret. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og bruk, med enkelte tilstandsmerknader. Merknadene er i hovedsak knyttet til alder, normal bruksslitasje og byggemåte/konstruksjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Taket har torvtekkning.
Takrenner og nedløp er av plast.
Taket er av saltaktype, og det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggen har trekonstruksjon med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG

Gulvet er belagt med parkett og flis.
Veggene og himlingene er kledd med trepanel.

VÅTROM

Våtrom > 1. Etasje > Bad
Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.
Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør).
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen består av løsmasser.
Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Utearealene er opparbeidet med terrasse.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av fritidsboligen, men det er avvik mellom tegningene og dagens bruk/utførelse. Rom som på tegningene er angitt som bod, er i dag innredet og benyttet som vaskerom, og omtales som vaskerom i tilstandsrapporten.

Vedbod er oppført inntil fritidsboligen, men fremkommer ikke av de fremlagte godkjente tegningene.

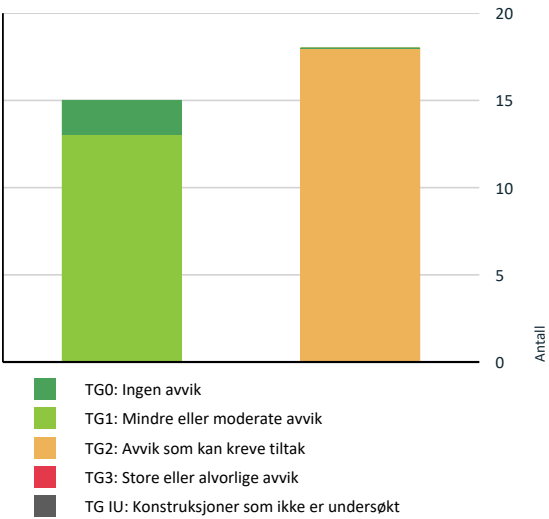
[Gå til side](#)

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav** [Gå til side](#)
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antenelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.**
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.**
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.**
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.**

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 5 av 18

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 6 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

 Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har torvtেকking. Besiktigelse er utført fra bakkenivå.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av plast.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er av saltaktype, og det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert spor etter mus bak knevegg på loft.

Konsekvens/tiltak
• Omfanget bør undersøkes, og mulige adkomstpunkter for mus bør lokaliseres og sikres. Eventuelle skader bør utbedres.



Spor etter mus.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggen har trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i hjørnet bak kledning.
- Kledningen har begrenset avstand til terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Forholdet vanskeligjør tilkomst for vedlikehold og overflatebehandling, samt reduserer luftingen bak kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse.

Ved befaring ble det påvist enkelte hjørner hvor musebandet ikke dekker lufteåpningen bak kledningen. Forholdet gir redusert sikring mot skadedyr.

Kledningen er ført ned mot terrassen med begrenset avstand. Dette gir redusert tilgang for vedlikehold og behandling av kledningen, samt mindre åpen luftespalte bak kledningen.



Ikke tilstrekkelig avstand under kledning.



Ikke sikkert mot mus.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Begynnende fuktsvelling i nedre del av terrassedører.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 7 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON

 Norsk takst

Tilstandsrapport

- Fuktsvelling kan medføre videre skadeutvikling og redusert funksjon i dørene. Skadet materiale bør utbedres.

Det ble observert begynnende fuktsvelling i nedre del av terrassedør og boddør. Forholdet tyder på fuktbelastning/værslitasje over tid og gir risiko for videre skadeutvikling dersom årsaken ikke utbedres.



Begynnende fuktsvelling i nedre del av terrassedør.

Terrasser og plattinger på terreng

Vurdering av avvik:

- Råteskade i deler av rekkverket og værslitasje på terrassebord.
- Terrassen har noe skjevheter, og søyler er ikke fundamentert til frostfri dybde.
- Tre søyler under terrassen har direkte kontakt med terreng.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Råteskader kan medføre redusert styrke og funksjon i rekkverket. Værslitte terrassebord har økt behov for vedlikehold og overflatebehandling. Skadde deler bør skiftes ut, og terrassebordene bør vedlikeholdes.
- Mangelfull fundamentering kan medføre bevegelse og skjevheter som følge av telehiv. Terrassens fundamentering bør utbedres ved behov.
- Direkte kontakt med terreng medfører økt fuktpåkjenning og risiko for råteskader. Søylenes utførelse bør endres slik at treverket ikke har direkte kontakt med terrenget.



Søle med direkte kontakt med terreng.



Råteskadet rekkverk.



Værslitt terrassebord.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med parkett og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene og himlingene er kledd med trepanel.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Sotrenning er observert fra feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes.
- Sotrenningen kan tyde på at pipen transporterer noe fukt. Pipen bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør gjennomføres.

Innvendige trapper

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 8 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i karm, dette vil kunne variere med årtidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtzone til dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet mot sluk i dusjnisen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Fallet bør utbedres slik at vann ledes tilfredsstillende til sluk.



Ikke tilstrekkelig fall i dusjnisen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 9 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON



Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales etablering av høyere fuktsikker oppbrett ved terskel.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Mangelfull oppbrett mot terskel.



Plastsluk med synlig membran under klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som tilstøter dusj, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel, og himlingen har panel på innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 10 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Tilstandsrapport

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



Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i vindu

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som tilstøter opplegg for vaskemaskin, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet viste ingen utslag.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det ble observert fuktmerker og irring/korrosjon rundt rørsjøt på toppen av berederen. Det var ikke synlig fukt på befaringsdagen. Fuktmerkene og korrosjonen kan være tegn på tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 11 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Forholdet kan indikere tidligere eller pågående lekkasje fra rørsjøten. Rørsjøten bør kontrolleres og utbedres ved behov.



⚠️ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Samsvarserklæring bør innhentes om mulig.

Samsvarserklæring fra byggeåret mangler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

På hoveddelen er synlig del av konstruksjonen utført med utvendige sementbaserte plater eller tilsvarende. Fundamentering og gulvkonstruksjon er ikke nærmere kjent. Vedboden er oppført på søyler/betongklosser.

Vurdering av avvik:

- Vedboden har begrenset avstand mellom gulvbjelker og terreng. Det er benyttet treklosser som understøtting, hvor trevirket har direkte kontakt med terreng. Utførelsen gir økt fuktbelastning på treverket og risiko for bevegelser og skjevheter ved frost og telehiv.

Konsekvens/tiltak

- Direkte kontakt/liten avstand mellom trevirke og terreng medfører økt fuktpåkjenning og risiko for råteskader. Mangelfull fundamentering kan også medføre skjevheter som følge av telehiv. Fundamenteringen bør utbedres til frostfri grunn, og trevirke bør ha tilstrekkelig avstand til terreng.



Fundament under vedbod

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i skrått terreng. Utearealene er opparbeidet med terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Fall inn mot fritidsboligen.

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

Oppdragsnr.: 21690-1532

Befaringsdato: 07.09.2026

Side: 12 av 18

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
 - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
 - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Samsvarserklæring bør innhentes om mulig.

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

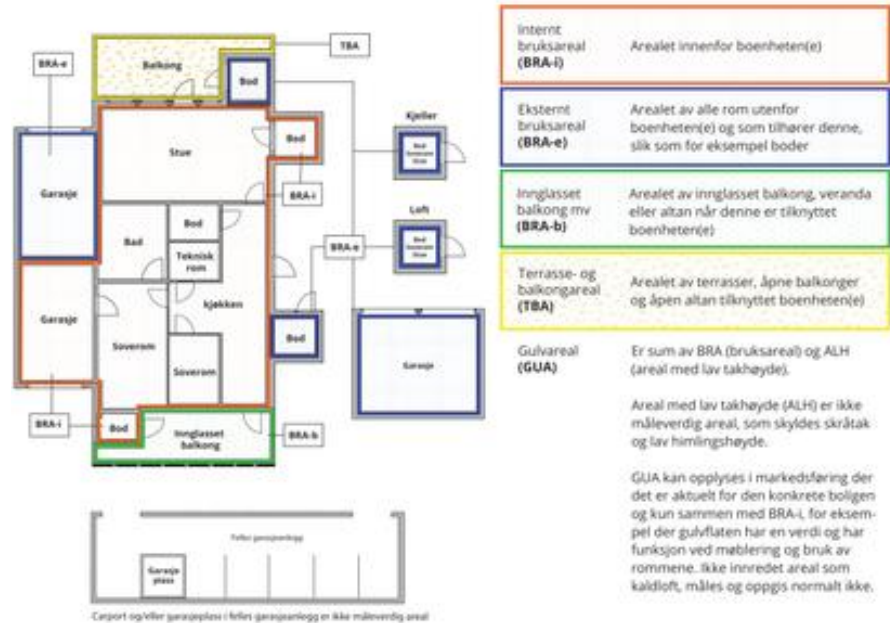
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON



Arealer

Fritidsbolig

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, 3 soverom, vaskerom	Bod, vedbod	
Loft			

Kommentar

Loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av fritidsboligen, men det er avvik mellom tegningene og dagens bruk/utførelse. Rom som på tegningene er angitt som bod, er i dag innredet og benyttet som vaskerom, og omtales som vaskerom i tilstandsrapporten.

Vedbod er oppført inntil fritidsboligen, men fremkommer ikke av de fremlagte godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

0,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Jon Arne Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse på Stavtjørn i Bjerkreim kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	08.09.2026	Eiendomsverdi på nett.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	27.08.2026	Oversendt fra megler.	Ikke gjennomgått	11	Nei
Norges Eiendommer	08.09.2026	Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.07.2025	Oversendt pr. epost	Gjennomgått	20	Nei

O,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

O,
Gnr 21 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

Jærtakst AS
Bedriftsvegen 2
4353 KLEPP STASJON



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

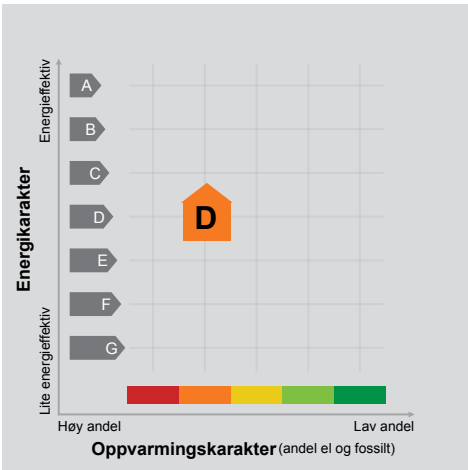
Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.



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



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Redusér innetemperaturen
 - Bruk varmtvann fornuftig
 - Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

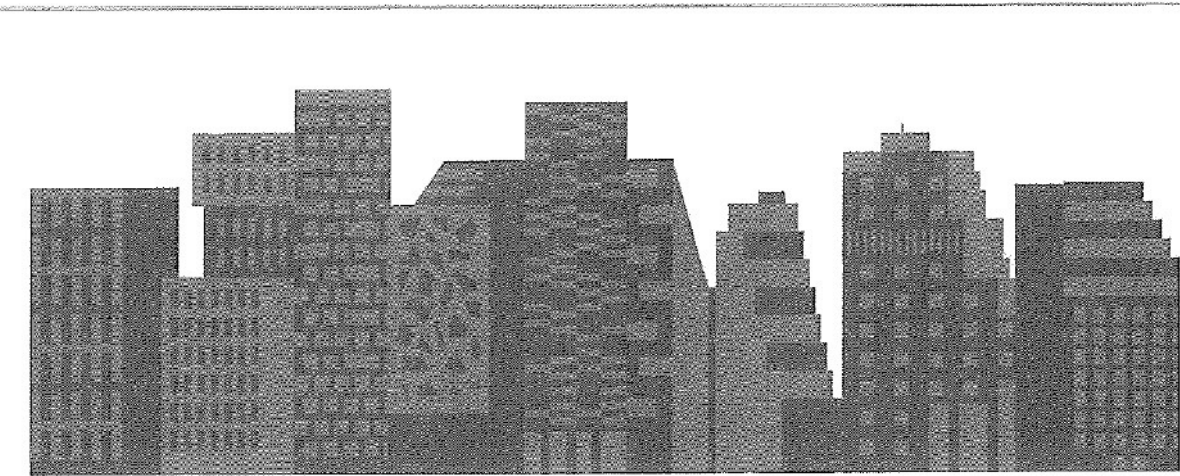
Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Rinnane 26

2. Postadresse *

4389 Vikeså

Om boligeier

3. Hovedselger *

Stian Kvåle Ferne

4. E-postadresse hovedselger *

ferne7@hotmail.com

5. Telefonnummer hovedselger *

412 60 512

6. Medselgere

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

Veronica Lima

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2021 september

8. Har du selv bodd i boligen? *

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

Ja

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9a7f518a089
Addo Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

•

Arstall.

•

Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.

•

Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).

•

Tak, yttervegg og fasade

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9a7f518a089
Addo Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

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

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

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

Kjeller

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

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

19. Hvis ja, beskriv feilen:

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

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

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

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

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

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

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

Addo Sign Identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089
Addo Sign Identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

Elektrisitet

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

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

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

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

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

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

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

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

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

Rør

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

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

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Septiktank på hyttefelt, Dalane miljø.

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

Feil kan for eksempel være:

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

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

Addo Sign Identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089
Addo Sign Identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

31. Hvis ja, beskriv feilen:

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fa1-e9e7f518a089
Addo Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

Skjevheter og sprekker

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Har vært tegn til mus i avlukk på loft

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fa1-e9e7f518a089
Addo Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

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

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

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

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

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

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

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

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

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

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

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

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

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

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089
Addo Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

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

- ☐ Ja
- ☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

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

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

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

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

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

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

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

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

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

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

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

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

Andre opplysninger

Addo Sign identifikasjonsnummer: cc22c6f3-620a-4a2a-8fe1-e9e7f518a089
Addo Sign identifikasjonsnummer: dfc2fd19-6ba9-42c8-9759-3ae48e3edaf5

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

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

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

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

63. Er det utført radonmåling? *

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

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

Dekning og vilkår

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

Priser

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

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

Kjøp og angrepet

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

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

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

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

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

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

Addo Sign identifikasjonsnummer: rr77cf6f3-620a-4a7a-8fa1-e9ae7ff518a08q

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Lima, Veronica Iren	14.10.1981	BANKID	27.08.2026 14:30
Fenne, Stian Kvåle	11.05.1981	BANKID	26.08.2026 12:48



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 27.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Bjerkreim kommune
---------	--	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 21 Bruksnr.: 1 Festenr.: 26

Adresse: 4389 VIKESÅ

Referanse: 231/3006291/68-25-0157 Rinnane

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

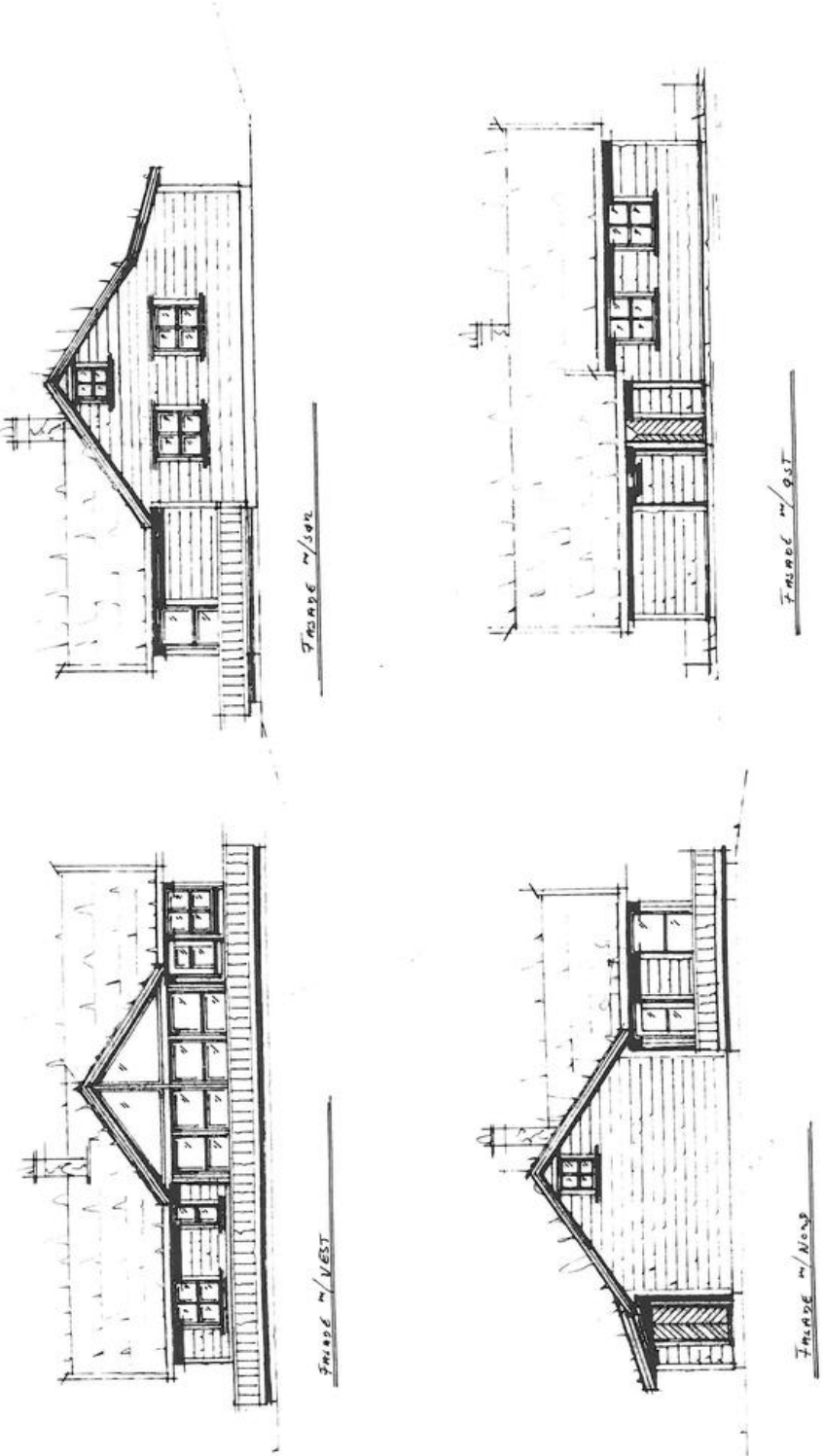
 Bjerkreim kommune Postboks 17 4389 VIKESÅ	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 08/911		Journalpostnr 08/4565	
	Eiendom/byggested Rinnane, Stavtjørn			
	Gnr 21	Bnr 1	Festenr 26	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Bjerkreim Trelastforretning AS Nesjane 4389 VIKESÅ		Tiltakshaver (navn og adresse) Dalane Eiendomsselskap AS Nesjane 4389 VIKESÅ	
--	--	--	--

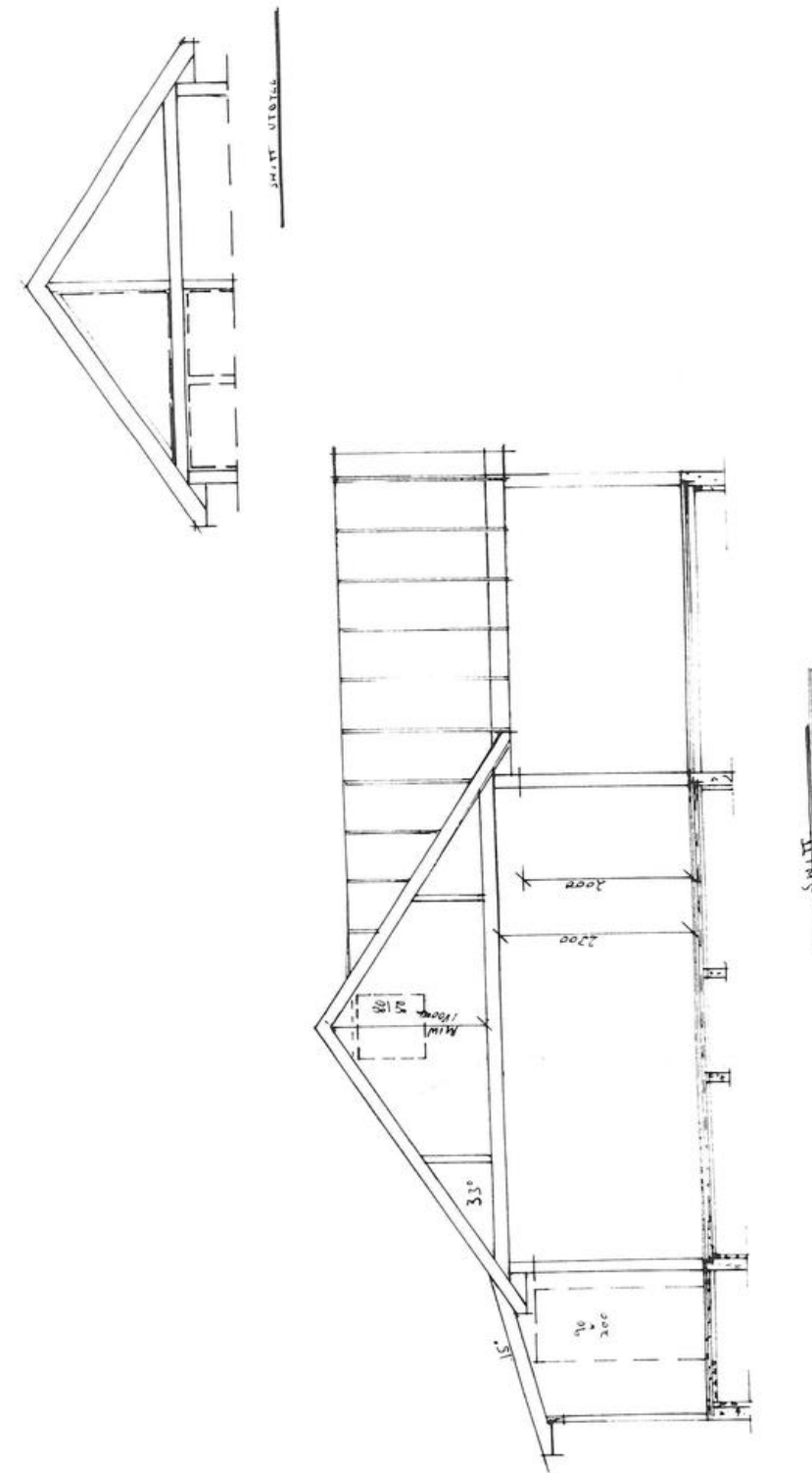
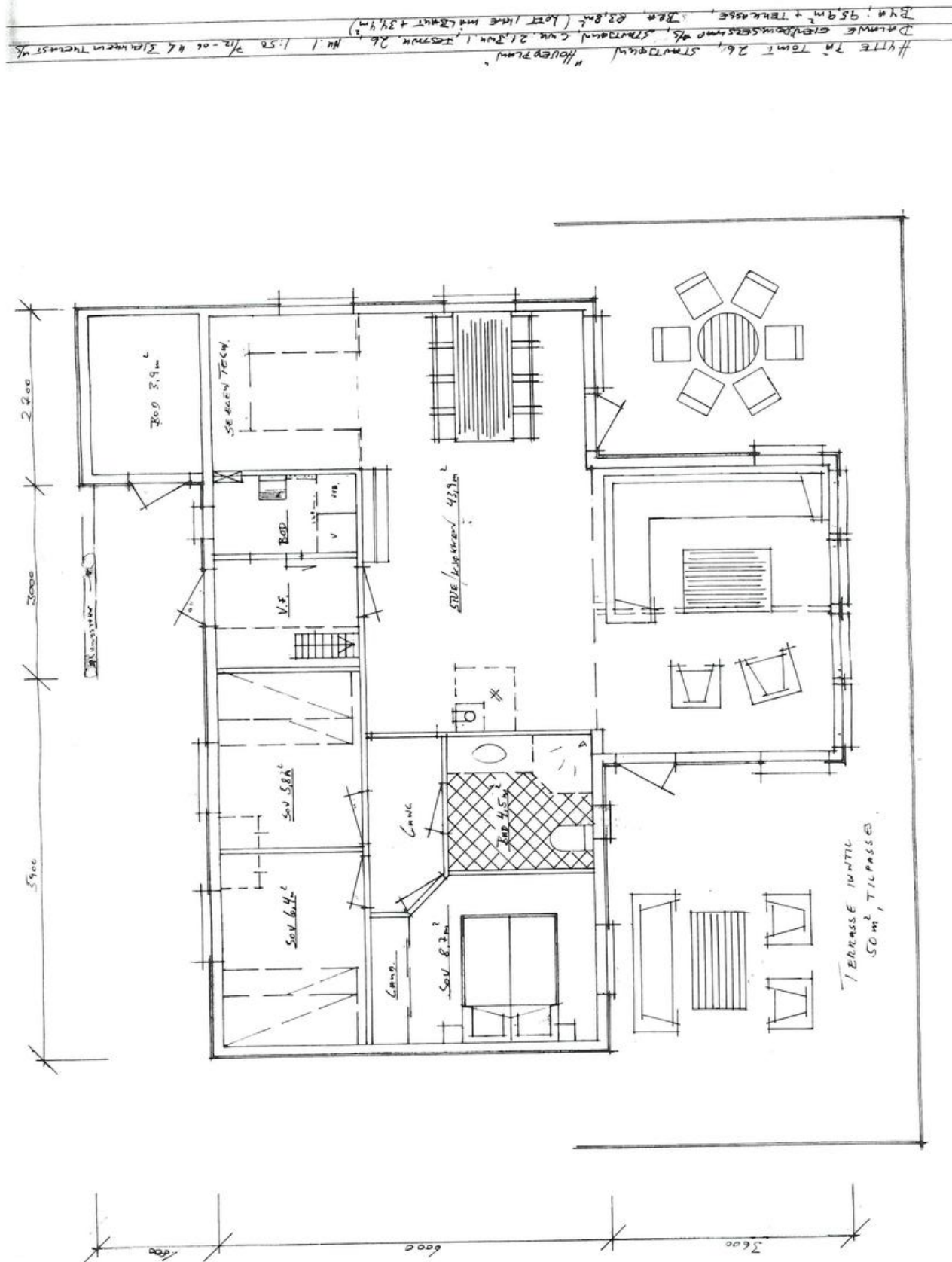
Vedtak/tillatelse		Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad		
Igangsettingstillatelse etter søknad		
Enkle tiltak		07.12.06

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Fritidsbustad			
Vedtak fattet av Teknisk avdeling - delegasjonsfullmakt		Vedtak dato 11.01.07	Saksnr 002/07
Dato sluttkontroll 05.06.08	Kontrollansvarlig Bjerkreim Trelastforretning AS		
12.06.08	Magne Helland AS		
05.06.08	Vassbø Forskaling		
	Røyrleggjar Norodd Slettebø		
Merknader Ferdigattest gis på grunnlag av opplysninger gitt i "anmodning om ferdigattest".			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Vikeså	26.06.2008	Anette Espedal



HYTE PÅ TOMT 26, STAVTJØRN, RINNANE, DALANE EIENDOMSSKAP AS, 12.06.08, 08/4565, 08/911, BJERKREIM TRELAST AS



4477E P^a TONT 26, STRATTON HAVEN
"SW", 72°
TENTON 26, W. 3 1:50 7/12-06 K.L. ELEVATION TUELAST 75
ELEVOMERSLOPP 46, STRATTON HAVEN
NAME



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 21, Bruksnr 1, Festenr 26

Kommune:

1114 Bjerkreim

Adresse:

Matrikeladresse:

Gnr: 21 Bnr: 1 Fnr: 26

4389 Vikeså

Oppdatert:

28.02.2019

Grunnkrets:

Valgkrets:

Kirkesogn:

105 Espeland

1 Vikeså

6020401 Bjerkreim

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Bruksnavn:

Etableringsdato:

Areal:

Arealkilde:

Arealmerknad:

Bestående punktfeste

Rinnane

08.09.2006

Punktfeste

Tinglyst:

Matrikkelført:

Har festegrunn:

Skyld:

Ja

Ja

Nei

Reg.landbruksreg.:

Antall teiger:

Seksjonert:

Nei

1

Nei

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

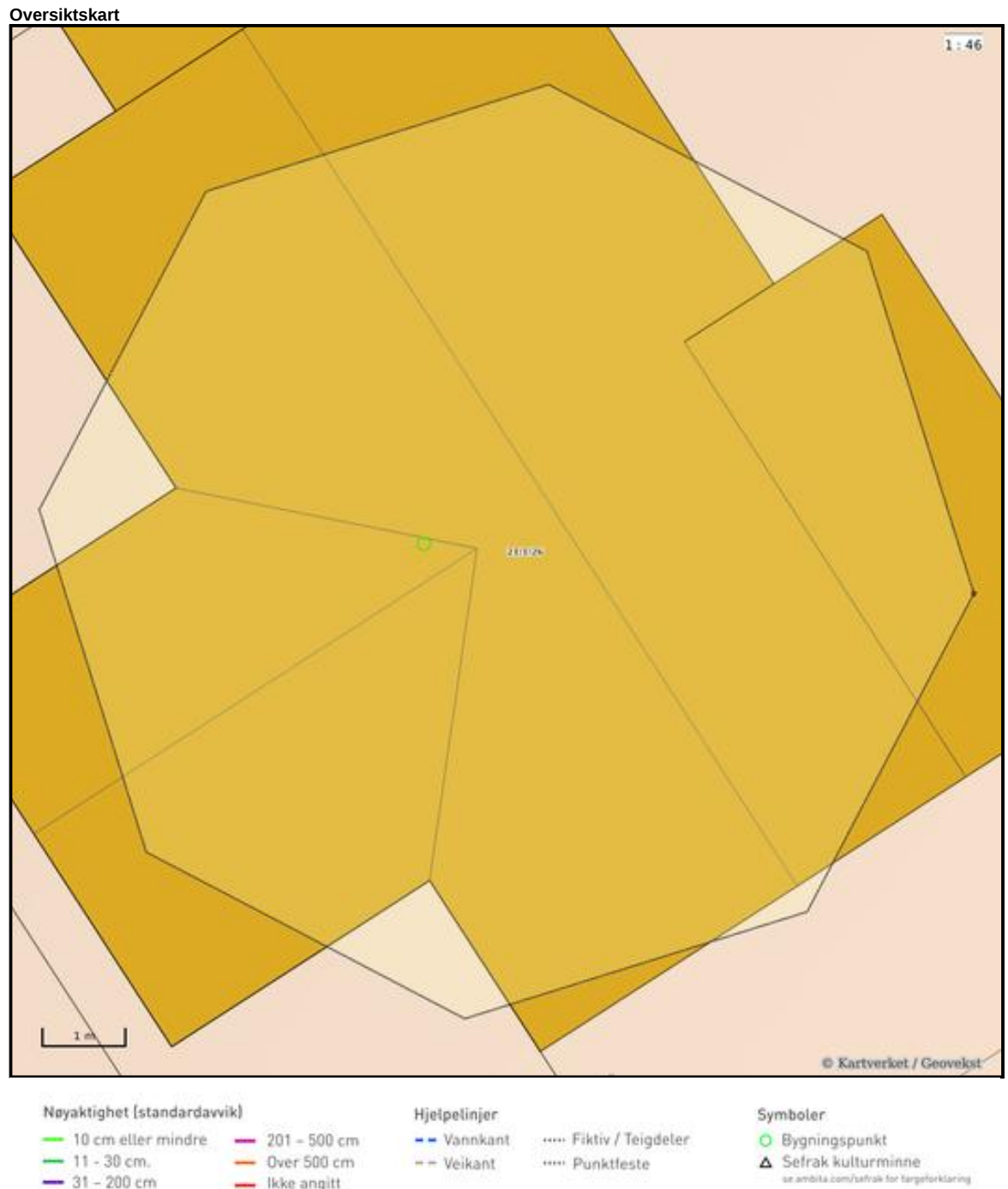
Gårdsnummer 21, Bruksnummer 1, Festenummer 26 i 1114 BJERKREIM kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Etablering av feste	Forretning:	08.09.2006	Avgiver	1114/21/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1114/21/1/26	0,0

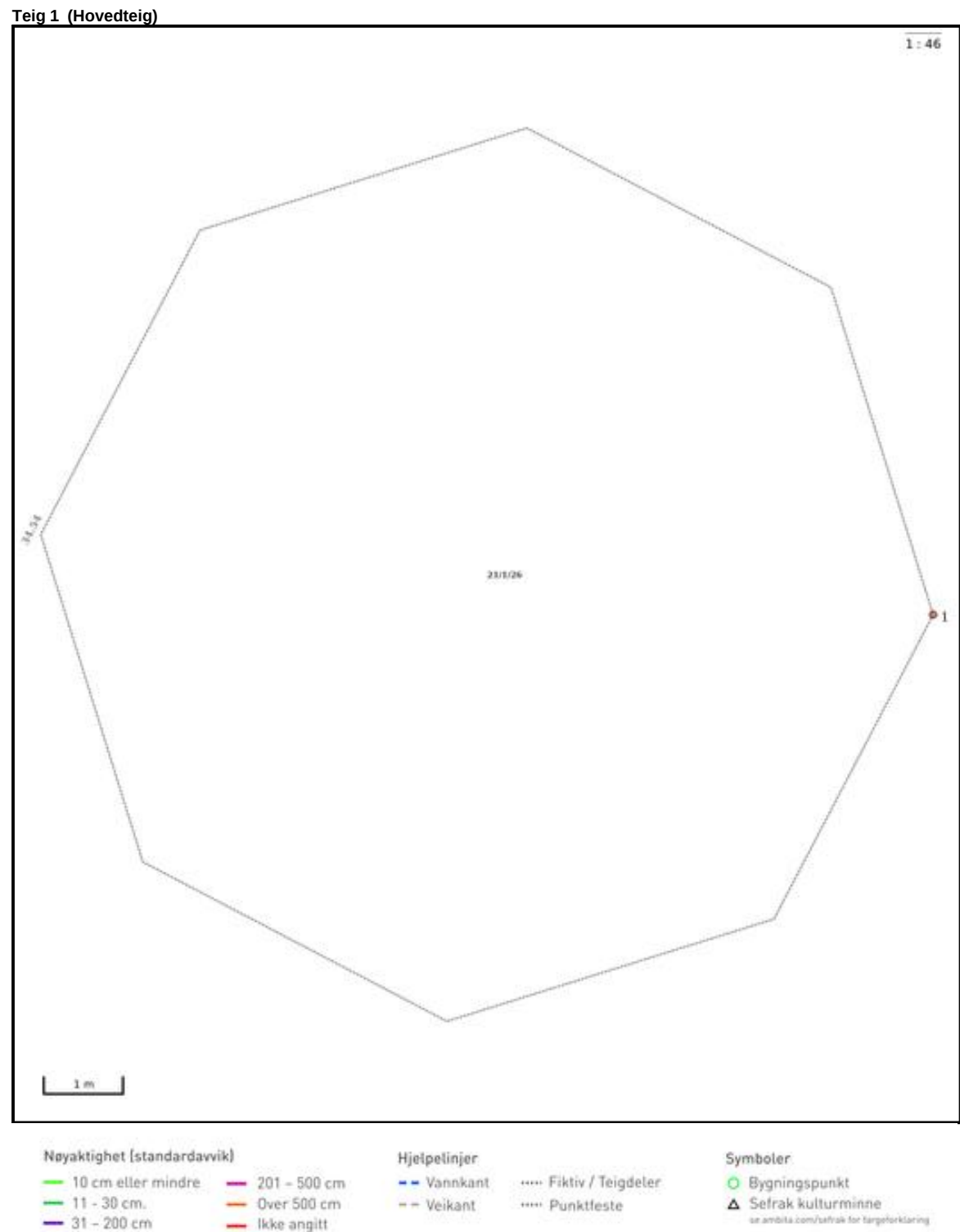
Gårdsnummer 21, Bruksnummer 1, Festennummer 26 i 1114 BJERKREIM kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
1114/21/1/26	Fritidsbolig	89,0	Kjøkken	3	1	1
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	102,0	Rammetillatelse:	11.01.2007	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	07.05.2007	
Energikilde:		BRA annet:	89,0	Ferdigattest:	26.06.2008	
Oppvarming:		BRA totalt:	89,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	24772780			Antall etasjer:	1	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01				89,0	89,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

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



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



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

Areal og koordinater

Areal: 0,00m² **Arealmerknad:** Punktfeste
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

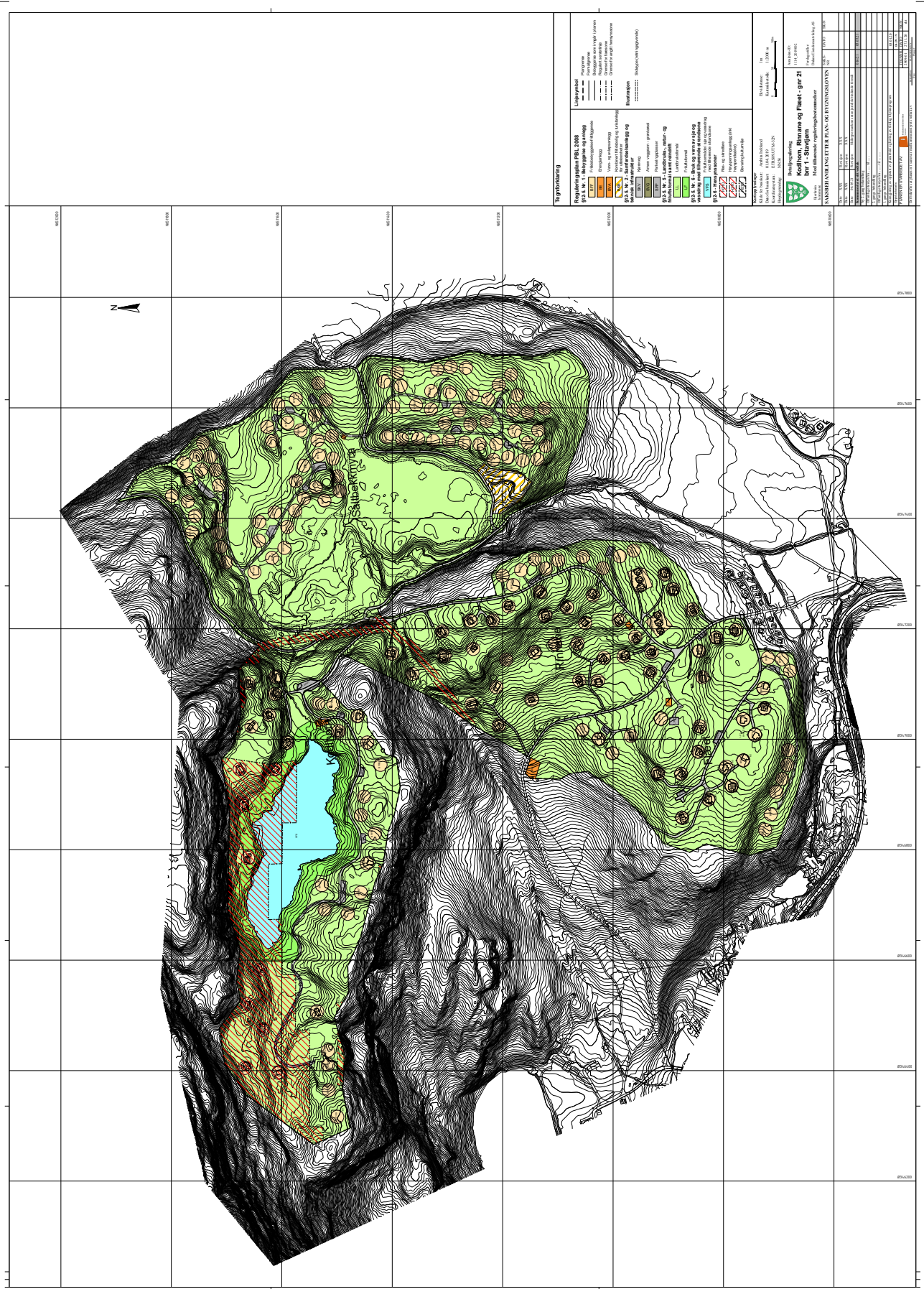
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 511 017,00	347 151,64	34,54m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



EIGENGODKJENT
BJERKREIM KOMMUNESTYRE
Vedteke den 23/9-2015 Sak nr. 032/15
Dato 28-9-15 Ordførers sign. *Mathias Skjold*

**BESTEMMELSER TIL AREALDEL, KOMMUNEPLAN FOR BJERKREIM
2014 – 2026**

Sist revidert: 2.9.2015

FORMÅL MED PLANEN:

Sikre bærekraftig utvikling av kommunen. Legge til rette for hensiktsmessig arealbruk.

BESTEMMELSER:

§ 1 Forhold til eksisterende reguleringsplaner

Alle vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet, hvor arealformål samsvarer med kommuneplan, opprettholdes. Unntak fra dette er reguleringsplan for Vikeså sentrum, vedtatt i 1999, disposisjonsplan for Timberhogget, vedtatt i 1981, og disposisjonsplan for Stølsknuten hytteområde, vedtatt i 1984.

§ 2 Bestemmelser som gjelder hele planområdet

§ 2.1 Krav om regulering (Pbl § 11-9):

Innenfor planområdet kan det ikke gjennomføres anlegg eller tiltak etter Pbl § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m., uten at området er omfattet av reguleringsplan. Tiltak i LNFR-område er unntatt fra kravet om reguleringsplan så fremt de har direkte tilknytning til stedbunden næring. Kravet om reguleringsplan gjelder heller ikke for turveger, som er vist i kommuneplankartet, dersom de anlegges med maksimal bredde 2 m og med enkel opparbeidelse.

Drift av campingplass må ikke skje uten at det er utarbeidet reguleringsplan for området. Etablering av installasjoner og anlegg på campingplass må være i tråd med godkjent plan.

For mini- og småkraftverk gjelder kravet om reguleringsplan dersom anlegget ikke er konsesjonspliktig.

§ 2.2 Sikkerhet mot flom (TEK § 7-2)

For nye byggetiltak langs vassdrag må sikkerhet mot flom dokumenteres/vurderes.

For flomkartlagte områder skal overflate gulv tilsvare flomhøydene som fremkommer i flomsonekart for byggets sikkerhetsklasse pluss en nødvendig sikkerhetsmargin.

§ 2.3 Forbudssone langs vassdrag (Pbl § 1-8):

Det tillates ikke bygging av boliger og fritidsboliger og annet arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. i:

- 100 m-sonen fra hovedløpet langs verna vassdrag
- 30 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs verna vassdrag
- 50 m-sonen langs hovedløpet langs andre vassdrag
- 30 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs andre vassdrag

I LNF-områder hvor det er etablert dyrka mark og gjødsla kulturbeite ned til vannstreng i vassdrag, tillates det ikke bygging av boliger og fritidsboliger og annet arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. i:

- 30 m-sonen fra hovedløpet langs verna vassdrag
- 20 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs verna vassdrag
- 30 m-sonen til hovedløpet langs andre vassdrag
- 20 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs andre vassdrag

Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt.

Forbudssonen er likevel ikke til hinder for:

- fasadeendringer og alminnelig vedlikehold av eksisterende bygninger
- riving av bygninger eller bygningsdeler
- fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova

Etter vurdering av sikkerhet (flom/ras), økologiske forhold og friluftsliv, kan annen byggegrense fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.4 Hensyn til kulturminner

Tiltak unntatt det generelle plankravet innenfor LNFR-områder må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjemmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Søknader som gjelder tiltak i landbruket, som veger, bygg, nydyrking, utplanering etc., eller turveger, skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

Det må vurderes om tiltak som er unntatt det generelle plankravet kan komme i konflikt med prioriterte nyere tids kulturminner (ikke automatisk fredete kulturminner). Om nødvendig må tiltakene sendes til kulturminnemyndighetene for vurdering, jf. Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

§ 2.5 Bestemmelse om håndtering av overvann

Ny utbygging og tiltak skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Et aktuelt virkemiddel for å unngå økte flomproblemer er lokal infiltrasjon og fordrøyning av overvann.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng og renseparker anlegges for å hindre forurensning. Tiltakene skal planlegges og anlegges før søknadspliktige tiltak blir igangsatt.

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg (Pbl § 11-7 og § 11-10)

Følgende rekkefølgekrav er gjeldende for utbygging av de ulike boligområdene:

- Hunnadalen skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B13 kan bygges ut
- B13 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B15 kan bygges ut
- B15 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B14 kan bygges ut
- B20 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B19 kan bygges ut

Ny bebyggelse skal underordnes terreng, slik at det ikke oppstår horisontvirkninger eller unødig høye fyllinger og skjæringer ved utplanering eller veiføring. Ved hellende terreng skal utplanering av store sammenhengende områder unngås.

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av offentlige områder, felles utearealer og adkomstsoner.

§ 3.1 Områder for boligbebyggelse

I alle nye boligområder skal det tilrettelegges for eneboliger med tetthet på 1 til 1,5 boliger pr. daa. Utnyttingsgraden beregnes ut fra areal som samlet utgjør/avsettes til byggeområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i reguleringsplan. (Areal som blir funnet uegnet for utbygging holdes utenfor ved beregning av utnyttingsgrad.)

Inntil 1/3 av utbyggingsområdene kan utnyttes tettere enn fastsatt utnyttingsgrad i første ledd, og med andre boligtyper.

Innenfor områdene skal det planlegges gang- og sykkelforbindelser som sikrer god kommunikasjon mot sentrum, skole og barnehage.

Innenfor områdene B14, B15 og B19 kan det i tillegg til boligbebyggelse reguleres tomt for ny barnehage.

Områdene B13, B14 og B15 skal ha hovedadkomst fra eksisterende E39. B14 kan ha adkomst over LNFR som vist på plankartet. Endelig plassering av denne må vises i reguleringsplan. B13 kan bygges ut med midlertidig adkomst via Svelafeltet. Ved etablering av ny avkjørsel fra fv. 503 og bro over Storå, jf plankart, kan B15 bygges ut før E39 er lagt om i ny trase. Hovedadkomsten fra eksisterende E39 til B15 skal etableres snarest etter at omleggingen en realisert.

Ved utviding av boligområdet på Kleivane må B26 og B18 reguleres under ett.

§ 3.2 Sentrumsområder

Innenfor S1 og S2 tillates privat og offentlig tjenesteyting, kontor, forretning, bevertning, næring og bolig.

Fordeling av de ulike formålene må fastsettes ved reguleringsplan. De følgende punktene skal likevel legges til grunn:

- Alle 1. etasjer i ny bebyggelse skal ha en minimumshøyde (ok gulv til uk etasjeskille) på 3,5 m, og fasader og innganger mot gate skal tilrettelegges slik at 1. etasje kan ha publikumsrettede virksomheter.
- Maks gesimshøyde er 12 m og maks mønehøyde er 13 m. Høyere byggehøyder kan fastsettes i reguleringsplan for deler av bebyggelsen.
- Ny bebyggelse skal virke til å styrke eksisterende gateløp, og stimulere til at parkering kan løses som fellesløsninger for flere eiendommer.
- All form for lagervirksomhet skal skje innendørs, eller på områder hvor eksisterende eller planlagt bebyggelse hindrer innsyn.
- Grøntområder skal etableres med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Områdene skal videre oppfylle funksjon som parkareal i sentrum, som rekreasjonsområde for omkringliggende bebyggelse og som klimatisk og biologisk faktor.
- Etablering av næring som vil kunne påføre restriksjoner for andre funksjoner i sentrum tillates ikke.
- Eneboliger tillates ikke.

§ 3.3 Tjenesteyting

På områdene O7 og O8 kan det føres opp ny barnehage og/eller skole/ bygninger som er nødvendig for undervisning.

Området O10 kan benyttes for etablering av nytt omsorgssenter.

§ 3.4 Fritidsbebyggelse

Utnyttelse av areal avsatt til fritidsbebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan.

§ 3.5 Fritids- og turisformål

Utnyttelse av areal avsatt til fritids- og turistformål skal fastsettes reguleringsplan.

§ 3.6 Råstoffutvinning

I areal avsatt til framtidig råstoffutvinning skal det utarbeides og godkjennes regulerings-, drifts- og tilbakeføringsplan før driftsstart/videre drift av masseuttak.

Åpent uttaksområde i R10 skal til enhver tid ikke overstige et areal på 20 daa.

§ 3.7 Områder for næringsvirksomhet

Område N2 er forbeholdt til bensinstasjon og/eller andre servicetilbud tilknyttet E-39.

Innenfor områdene N1, N2, N3 og N10 gjelder bestemmelsene for sentrum, kulepunktene 1 - 7.

Reguleringsplan for N12 skal også omfatte det freda gardsanlegget i området for å sikre tilstrekkelig vernesone omkring fornminnet, jf § 8.4. N12 delfelt 1 skal bygges ut før N12 delfelt 2.

§ 3.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor areal avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (eksisterende) tillates etablering av mindre virksomheter.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 11–7 og § 11-10)

Nøyaktig plassering av fremtidige tiltak skal avklares i reguleringsplan.

Adkomstveg til B15 kan etableres med avkjørsel fra fv. 503 dersom krysset plasseres med en minsteavstand på 100 meter fra kryss med fv. 112. Krysset må utformes iht. vegnormalene; håndbok 017 og 263. Etablering av bro over Storå må gjennomføres med minst mulig tekniske inngrep og slik at verneverdiene i vassdraget berøres i minst mulig grad.

Tekniske planer og plassering må likevel forelegges berørte overordnede myndigheter og godkjennes av Bjerkreim kommune.

§ 5 Grønnstruktur (Pbl § 11-7 og § 11-10)

§ 5.1 Grønnstruktur

Innenfor grønnstrukturområdet tillates ikke tiltak som forringer området verdi som friluftsf- og rekreasjonsområde.

§ 5.2 Friområde

Innenfor areal avsatt til fremtidig friområde kan det gjennomføres inngrep for å tilrettelegge for resting samt bading i Lauvtjørna.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsfmål samt reindrift (Pbl § 11-7 og § 11-11)

§ 6.1 LNFR

I LNFR-område kan bygging bare skje når tiltaket er knyttet til stedbunden næring (jordbruk/skogbruk). Ved plassering av tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jamfør PBL § 1-8.

Tiltak unntatt det generelle plankravet innenfor LNFR-områder må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjemmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Søknader som gjelder tiltak i landbruket, som veger, bygg, nydyrking, utplanering etc., eller turveger, skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

§ 6.2 LNFR-område der det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNFR-områdene er å anse som område der det er tillatt med spredt utbygging jfr. PBL § 11-7 nr 5 b.

Tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer kan behandles gjennom enkeltvise søknader dersom tiltaket ligger innenfor rammene under.

- a. På eksisterende boligeiendommer kan det tillates

- Oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende bolig samt nybygg ved riving. Det forutsettes at BYA for bolighuset ikke overskrider 200 m².
 - Riving av bygning eller del av bygning
- b. På eksisterende fritidseiendommer kan det tillates

- Oppføring av garasje og/eller uthus. Totalt bebygd areal for denne type bygninger må ikke overskride 50 m².
 - Oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbolig samt nybygg ved riving. Det er en forutsetning at BYA for fritidsboligen ikke overskrider 115 m².
 - Riving av bygning eller del av bygning
 - Fasadeendring

Innenfor området avsatt til spredt fritidsbebyggelse på Veen kan det føres opp 3 fritidsboliger. På campingplassen i området kan det føres opp 2 driftsbygg til camping.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 11-7 og § 11-11)

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det, utenom ved tettbygde strøk, opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf vannressursloven § 11. Denne regelen er likevel ikke til hinder for at kommunen kan gi løyve til etablering av flomhindrende tiltak.

Alle tiltak i vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminneloven §§ 9 og 14.

§ 8 Hensynssoner (Pbl § 11-8).

§ 8.1 Skredfare (H310)

Innenfor hensynssone for skredfare kan nye bygninger ikke oppføres uten at det foretas en utredning/vurdering av skredfaren og disse utredningene/vurderingene tilsier at sikkerheten ved tiltaket er ivaretatt i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan gis tillatelse til ombygging og mindre utvidelse av eksisterende bebyggelse, herunder oppføring av garasje/uthus for eksisterende bolig, dersom tiltaket ikke legger til rette for øket bosetning. Etablering av ny boenhet er ikke tillatt uten at det kan dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

Ved regulering av område som omfattes av hensynssone H310 skal faresonekart utarbeides og eventuelt avbøtende tiltak vises i reguleringsplan.

§ 8.2 Flom (H320)

Flomfare. Nye byggverk som plasseres innenfor hensynssonen må sikres mot flom, se § 2.2.

§ 8.3 Høyspent (H370)

Det er byggeforbud innenfor hensynssonen for høyspentanlegg. Område langs høyspentlinje, som kan være eksponert for stråling, kan ikke bebygges uten at det først er gjennomført en kartlegging/utredning av strålingsfare og magnetfelt ved aktuell linje. Denne kartleggingen må legges til grunn for vurderingen av tiltaket.

§ 8.4 Hensyn grønnstruktur (H540)

Innenfor angitt hensynssone tillates ikke tiltak som forringer områdets verdi som friluftsområde. Flatehogst tillates ikke.

§ 8.5 Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (H560)

Retningslinjer som gjelder for hensynssonen H560:

Verdiklassifiseringen av Bjerkreimsvassdragets hovedstreng skal fortsatt være gjeldende slik den fremkommer av vassdragsplanen fra 2002. Tiltak skal vurderes i forhold til retningslinjene tilhørende klassifiseringen. (Arealformålene i vassdragsplanen videreføres ikke.)

§ 8.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø (H570)

Retningslinjer som gjelder for hensynssonen H570:

- Området har verdi som kulturminne, og endringer bør gjøres i tråd med opprinnelig bruk av bygningene og den naturlige avgrensingen av området rundt.
- Planer om endringer og tiltak sendes Bjerkreim kommune for godkjenning.
- Det må tilstrebes at tiltak i miljøet som disse bygningene er en naturlig del av ikke forringer verdien av kulturminnene.

§ 8.7 Naturvern (H720)

Innenfor de angitte hensynssonene tillates ikke tiltak som vil forringe områdets verdi, sett i forhold til vernevedtaket.

§ 8.9 Kulturminner (H730)

Områdene som er merket med hensynssonen H730 er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978.

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone jf. Kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område-/detaljplan.

Middelalderkirkegården er et automatisk freda kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelt som har vært kontinuerlig i bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

§ 8.10 Vindkraft (H740)

Sone båndlagt etter energiloven for etablering av vindkraftverk.

§ 9 Rekkefølgekrav (Pbl § 11-9).

1. B14 kan ikke bygges ut før E-39 er lagt om til ny trase gjennom planområdet.
2. Det kan etableres direkte adkomst fra dagens E-39 til området B15 først etter at E-39 er lagt om i ny trase.
3. Nye boligområder kan ikke bebygges uten at det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet for skole og barnehage.
4. Det må etableres planskiit kryssing av fv. 503 før ny skole på O7 og/eller O8 kan tas i bruk.
5. Før utbygging av B20 må det gjennomføres utredninger av støy i forhold til E39 samt fare for skred. Nødvendige tiltak må sikres gjennomført.

6. Nytt næringsområde N8 Storrsheia kan ikke etableres før kryss/avkjørsel med E39 er utbedret og venstresvingefelt er etablert. Dersom ny E39 etableres før N8, kan venstresvingefelt utgå.
7. Nytt næringsområde N10 kan ikke reguleres og etableres før ny E39 og kryssløsning er etablert.

RETNINGSLINJER:

Retningslinjer for hele planområdet:

Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner bør det spesielt redegjøres for:

- Forhold til kulturminner og naturmangfoldet bør avklares tidlig i planprosessen.
- Flom- og erosjonsfare.
- Håndtering av overvann. Ved regulering skal det utredes eventuelle konsekvenser for eksisterende ledningsnett, bekkeløp og vassdrag. Ny utbygging skal ikke medføre økt erosjon eller fare for flom eller partikkelforensning i lavereliggende områder.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan må det kartlegges strålingsfare og magnetfelt rundt høyspentlinjer som eventuelt ligger i nærheten av planområdet.

Retningslinjer for gjennomføring av private reguleringsplaner og for områdereguleringer som legger til rette for privat utbygging:

Bjerkreim kommune ønsker å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av private reguleringsplaner og for områdereguleringer som legger til rette for privat utbygging. Det vises til retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Bjerkreim kommune, sist revidert 25.09.08. og eventuelle kommende revisjoner av disse.

Retningslinjer nye avkjørsler

Nye avkjørsler fra offentlig veg skal etableres i tråd med Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler og byggegrenser.

Retningslinjer for byggeområdene

Nærlekeplasser bør avsettes i alle boligområder hvor det planlegges etablert 5 eller flere boenheter. Pr. boenhet bør det reguleres inn minimum 25 m² til lekeplass. Plasseringen bør være slik at avstand mellom lekeplass og boenhet ikke overskrider en gangavstand på 150 meter. Innen rimelig avstand bør alle boenheter også ha til disposisjon en ballspillplass/områdelekeplass. Det bør sikres tilbud for alle barn/unge i ulike aldersgrupper. Arealene som avsettes til bruk av barn og unge må være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Retningslinjer til LNFR-områdene

- a. Det må sikres tilfredsstillende vannforsyning og det må foreligge utslippstillatelse og avkjøringstillatelse før byggetillatelse til nye boliger kan gis.
- b. Ved behandling av søknad om oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg, samt søknad om fradeling av parsell til slike formål, skal en se til at tiltakene ikke kommer i konflikt med eller i vesentlig grad ødelegger eller ulemper

- i. Driveveger og utkjøring med maskiner (arrondering) mellom de ulike enhetene på bruket
 - ii. Dyrkbar jord
 - iii. Verdifulle beiteområder
 - iv. Høyproduktiv skogsmark
 - v. Område med verdifulle biotoper, dyretråkk, vegetasjon, kulturminne og naturelement
 - vi. Område med verdifulle forekomster av sand og grus
- c. Tomter og bygninger må ikke plasseres slik at de vanskeliggjør ferdsel langs vann og vassdrag.
 - d. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses terrenget og byggemiljøet på plassen, og ikke plasseres på framtreddende plasser i terrenget



Bjerkreim kommune
REGULERINGSBESTEMMELSER
for
KODLHOM, RINNANE OG FLÆET
GNR. 21 BNR. 1
STAVTJØRN
PLANID 2019002

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

§ 1 Formål

1.1 Formål med reguleringsplanen
Eksisterende reguleringsbestemmelser angir at formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger med tilhørende veg- og parkeringsanlegg.
Formålet med endringsforslaget av planen er å åpne for inngjerding av et allerede regulert og begrenset areal, for å verne fritidsboligen, uteoppholdsareal og verdier mot skadeverk fra beitedyr i tråd med bestemmelsene under.
Det skal fremdeles tilrettelegges for nødvendig landbruksdrift i planområdet, ved å sikre og videreføre innmarks- og utmarksbeite. Endringsforslaget inkluderer målrettende bestemmelser som gir klare retningslinjer for utforming av gjerde og areal for å unngå tolkningsrom og håndheving av planen.

1.2 Arealformål
Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1):*
- *Fritidsbebyggelse – frittliggende*
 - *Energianlegg*
 - *Vann- og avløpsanlegg*
 - *Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med utleieenheter*

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2):*
- *Kjøreveg*
 - *Annen veggrunn - grøntareal*
 - *Parkeringsplasser*

- Landbruks-, natur- og 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)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hensynssoner (PBL § 12-6)

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

§ 2 Felles bestemmelser

2.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om byggetillatelse for fritidsbolig skal det medfølge en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av uteareal, stikkvei og parkering.

2.2 Tekniske anlegg

2.2.1 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor planområdet tillates etablert anlegg for vann- og avløp etter gjeldende regler og kommunal godkjenning.

- Fritidsboliger på Rinnane og Flæet skal kobles til felles fullrenseanlegg. Eksisterende rensesanlegg oppgraderes slik at det kan ta imot avløp fra alle nye fritidsboliger i planområdet.
- Vannforsyning til fritidsboligene skal være fra felles vannforsyningsanlegg. Krav i drikkevannsforskriften er gjeldende.

2.2.2 Strøm

Nødvendige synlige anlegg for elektrisitetsforsyning kan settes opp innenfor planområdet. Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel.

2.2.3 Håndtering av overvann

Overvann ledes til terreng på hver enkelt tomt eller til grøntområder. Avrenningen fra området skal ikke bli større enn før utbygging.

2.3 Vegetasjon

2.3.1 Bevaring av vegetasjon

Verdifull vegetasjon skal lengst mulig bevares. Transport skal foregå på en mest mulig skånsom måte slik at det ikke oppstår unødige sår i landskap og terreng.

2.3.2 Myrområde

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

2.3.3 Vegetasjonsbank

Ved opparbeidelse av veg (permanent eller midlertidig trasé) og ved oppføring av fritidsbolig, skal det etableres vegetasjonsbank (midlertidig deponi) for å kunne oppfylle tilbakeføringskrav til inngrep i terreng. Ved opparbeidelse av permanent vegtrasé vil det være behov for tilbakeføring av vegetasjon i skjæringer og fyllinger. Ved opparbeidelse av midlertidig anleggsveg vil det være behov for vegetasjon for tilbakeføring av hele inngrepet. Når det gjelder oppføring av fritidsbolig vil det være behov for vegetasjon ved tilbakeføring av terrenginngrep utover de areal som punkt. 3.1.4 åpner for at fritidsboligene kan oppta.

2.4 Kulturminner

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

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

2.5 Masseuttak og massedeponi

2.5.1 Innenfor planområdet tillates det etablert midlertidige anleggsveier og masseuttak til opparbeidelse og deponi for overskuddsmasser. Det skal utøves en skånsom terrengutforming. Så snart området er ferdig opparbeidet skal midlertidige anleggsveier, masseuttak og deponi tilbakeføres til naturlig tilstand. Midlertidige tiltak skal godkjennes av kommunen.

2.5.2 Midlertidig masseuttak og massedeponi må legges slik at det ikke fører til avrenning til vassdrag.

2.6 Parkering

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for bil pr. fritidsbolig. For eksisterende fritidsboliger uten veiadkomst skal det settes av 1,5 parkeringsplasser pr. fritidsbolig ved fritidsboligen eller på fellesareal.

2.7 Terrasse/ uteområde

Det kan bygges terrasse inntil 50 m2. Terrassen skal være sammenbygd med fritidsboligen. Totalt kan terrasse og planert uteareal utgjøre 100 m2. Resten av tomten skal ligge urørt/ føres tilbake til naturlig tilstand etter inngrep. Terrasser som blir liggende høyere enn 0,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt terrassekonstruksjonen skal medregnes i BYA.

2.8 Gjerde

Oppføring av gjerde er tillat rundt terrasse og planert uteareal, jf. punkt 2.7.

2.8.1 Det er tillat med terrassegjerde rundt terrassen. Gjerdet skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser (bestemmelsen er en videreføring av tidligere bestemmelse i 2.7.1).

2.8.2 Gjerde på planert uteareal skal være sammenhengende med maks høyde 1 meter over bakken. Gjerde på planert uteareal skal utføres i tre med liggende/ stående spaltekledning. Avstand mellom bord skal være maks7 cm. Konstruksjonen må utføres med stolpefundament. Fargesetting fra svart, mørk grå og mørke brunfarger, i naturens valører. Gjerder som oppføres rundt planert uteareal skal være utformet på en estetisk god måte i forhold til hyttefeltets oppbygde karakter og omgivelser. Planert areal som gjerdes inne skal ha planert areal med stedlig masse. Arealet kan ikke såes i, beplantes eller belegges med stein el., men skal gro til og framstå som mest mulig naturlig.

2.8.3 Inngjerding skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Nederste underside av gjerde skal ikke være høyere enn 10 cm over bakken for å hindre at dyr setter seg fast. Alle former for inngjerdinger krever tillatelse og godkjenning for plassering, fra grunneier og/eller beiteberettiget.

2.8.4 Gjerde skal plasseres slik at stier, skiløyper eller fri ferdsel ikke stenges, og ikke nærmere vegkant enn 2 meter. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde nærmere vann/vassdrag enn 10 meter.

2.8.5 Gjerder som ikke vedlikeholdes, som er satt opp i strid med bestemmelsene, eller av andre årsaker blir ansett som fare for husdyr, kan kreves revet.

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

2.10 På felles parkeringsplass kan det plasseres renovasjonsbod/container.

2.11 Det er ikke tillatt med flaggstang eller parabolantenner innenfor planområdet.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF 1-193

3.1.1 Plassering av fritidsbolig

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

3.1.2 Utforming

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

3.1.3 Felles utforming

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

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

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

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

3.1.7 Material og fargevalg

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

3.2 Energianlegg BE

Innenfor området kan etableres nettstasjon for nye fritidsboliger.

3.3 Vann- og avløpsanlegg BVA

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

3.4 Kombinert fritidsbolig og turistanlegg med uteleieenheter BKB

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

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

3.4.3 Utforming

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

3.4.4 Material og fargevalg

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

§ 4 Samferdselsanlegg

4.1 Kjøreveg SKV 1-37

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

4.2 Annen vegggrunn – grøntareal SVG

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

4.3 Parkeringsplass SPP 1-17

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

§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

5.1 Landbruksformål LL 1-9

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

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

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

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

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

§ 7 Hensynssoner

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

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

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

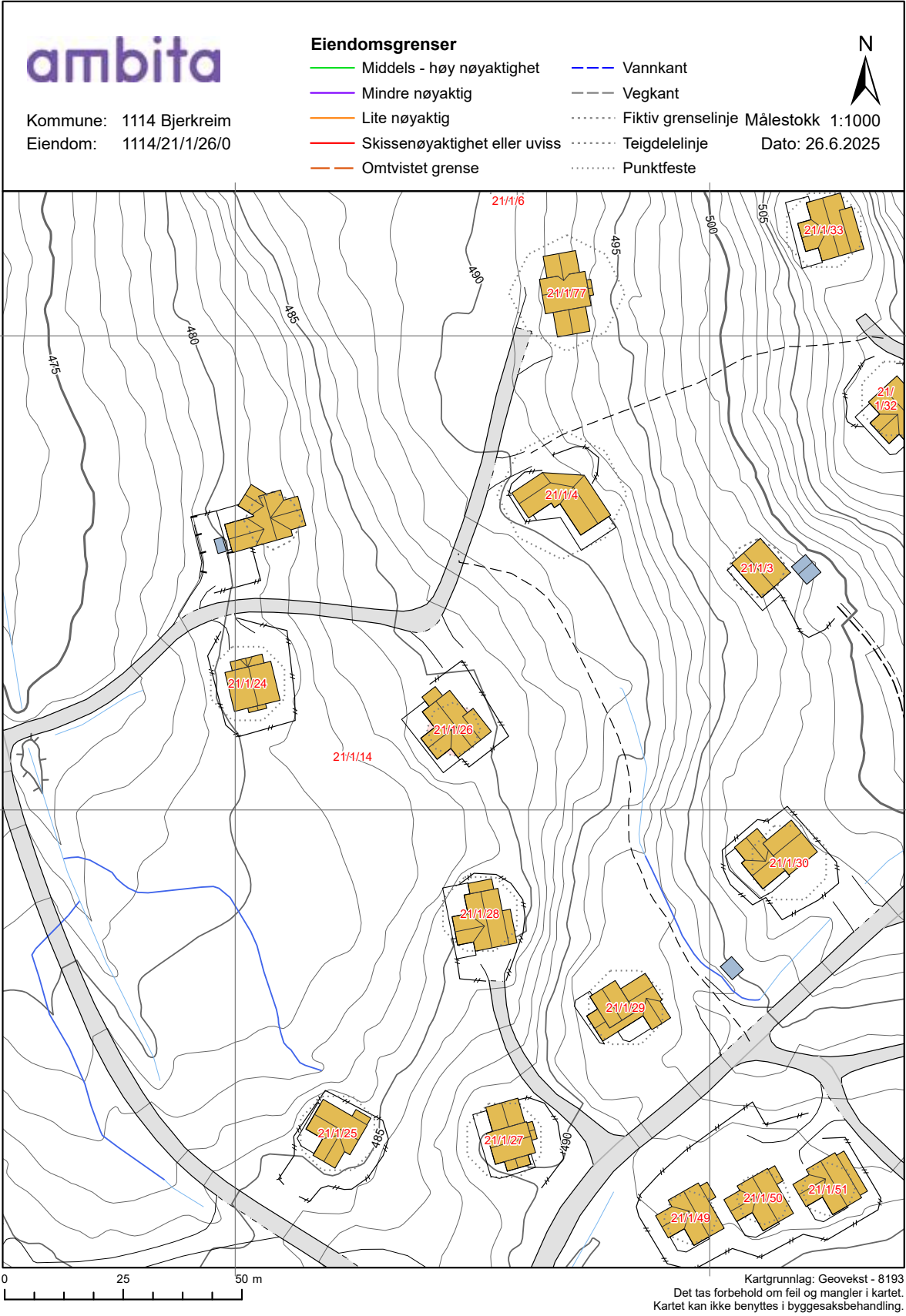
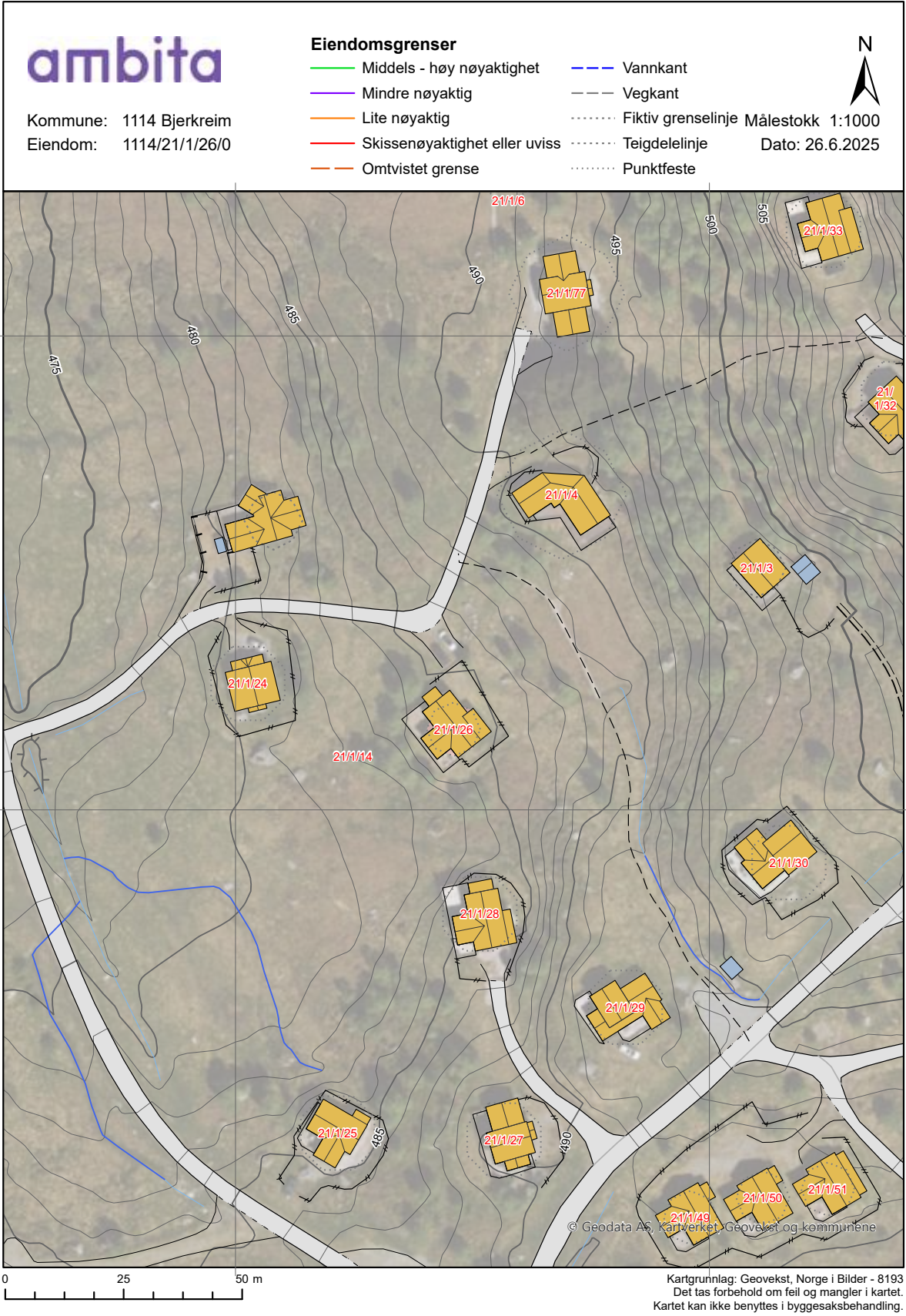
§ 8 Naturmangfold og arter

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

§ 9 Rekkefølgekrav

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

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



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 27.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Planstatus	Kilde: Bjerkreim kommune
---------	------------	--------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 21 Bruksnr.: 1 Festenr.: 26

Adresse: 4389 VIKESÅ

Referanse: 231/3006291/68-25-0157 Rinnane

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
	Arealformål: Fritidsbebyggelse

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Kodlhom, Rinnane og Flæet PlanID 2019002
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse

Vedlegg
3 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-25-0157 (Øyvind Rege)
Vår referanse: 3784997/26694920
Bestilling: C3 2025-06-27 (5) 37

Dato
27.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 336932 Embete: 200 Registrert: 25.4.2008 Rettsstiftelse: FESTE KONTRAKT FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 1114 BJERKREIM Gnr. 21 Bnr. 1 Fnr. 0 Snr. 0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



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

Side 1 av 3

FESTE KONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Returadresse
Dalane Eiendomsselskap AS
4389 Vikedå

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



Doknr: 336932 Tinglyst: 25.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommune:	Kommunenavn	Gårdnr.:	Braknr.:	Festene:	U.f.nr.:
1114	Bjerkreim	21	1	26	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
[REDACTED]		Nils Heland			
[REDACTED]		Ljv Synnøve Groteland			
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)		Navn:		Ideell andel	
[REDACTED]		May Jane Løvås		1/2	
[REDACTED]		Graham Conway		1/2	
4. Festeavgift pr. år					
Kr 3500			Tomteverdi Kr 1.000.000		
5. Festetid:					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.				Opprettet (dato): 15.03.2007	
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de tre siste år. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.					
7. Supplerende tekst (Kun opplysninger som skal tinglyses)					
Det skal betales kr 1000 pr år for brøyting av anvisst barkeringsplass ved Stavtjern Vintercamp. Avgiften reguleres som festeavgifta.					
Hytteteier er forpliktet til å delta i hytteforening som driver fellesanlegg.					



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

Side 2 av 3

8. Tomtas beliggenhet

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

Koordinat amerket på plankart. X = y =

Tomta gis nr. 26 i Rinnane og Kodlhom hyttefelt.

9. Bebyggelse

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

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

11. Festeavgiftens betaling og regulering

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

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

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

13. Veg, atkomst, parkering osv.

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

14. Råderett over tomta

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

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



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

Side 3 av 3

15. Framtidig utvikling

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

16. Byggeplikt

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

17. Overføring av festerett

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

18. Forkjøpsrett

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

19. Mislighold – heftelser

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

20. Tinglysing/omkostninger

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

21. Kontraktsforutsetning

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

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

22. Underskrifter

Sted og dato: Stavanger 26/2 08

Bortfesteres underskrift:

Gjentatt med blokkbokstaver:

Nils Helland, Synnøve Grøtteland Helland Nils Helland Liv Synnøve Grøtteland Helland

Festeres underskrift:

Gjentatt med blokkbokstaver:

May Jane Løvik og Graham Conway May Jane Løviks og Graham Conway

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

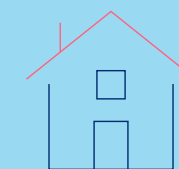
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Rinnane (26), 4389 VIKESÅ. Gnr. 21, bnr. 1, i Bjerkreim kommune, oppdragsnr.: 1200260005
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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