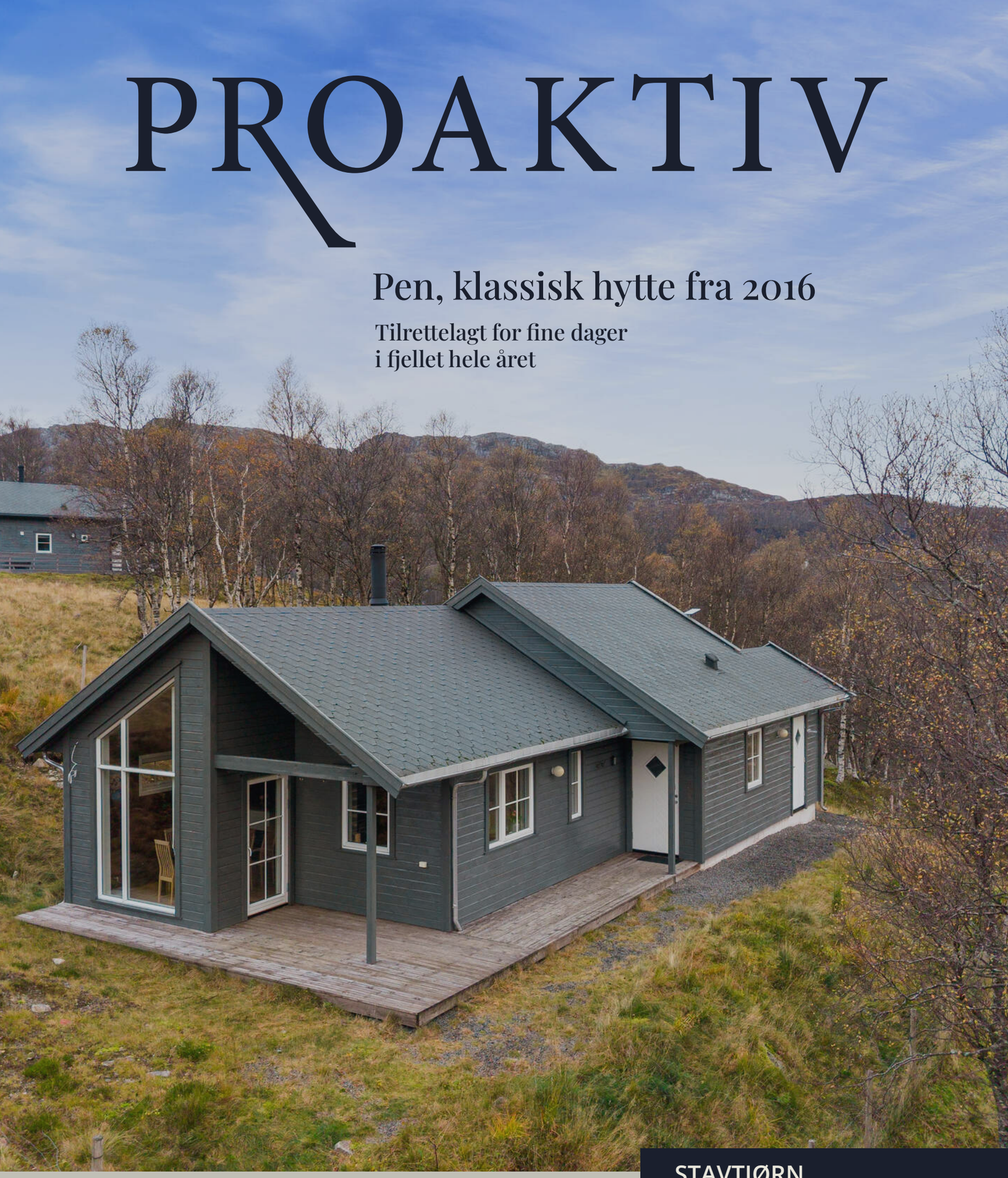
PROAKTIV

Pen, klassisk hytte fra 2016

Tilrettelagt for fine dager
i fjellet hele året



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

STAVTJØRNKNUTEN 245

Innbydende, innholdsrikt og tilrettelagt.
Perfekt for deg som ønsker det enkle hytteliv med sentral plassering
på flotte Stavtjørn. Flytt rett inn, noe inventar medfølger.



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Stavtjørnknuten 245, 4389 VIKESÅ

Gnr./Bnr.: Gnr. 22, bnr. 1, festenummer 245 i Bjerkreim kommune

Prisantydning: 2.950.000,-

Omkostninger: 94.000,-

Totalpris: 3.044.000,-

Eiendomstype: Fritidseiendom på punktfeste.

BRA-i: 69 m² Hems kommer i tillegg (ikke målbart areal på 27 kvm)

Parkering: Om vinteren parkerer en på hovedparkering nede ved vegen og spaserer til hytta. Om sommeren parkerer en langs vegen like nedenfor hytta.

Energimerke: Lysegrønn C

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 4/3

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	10 Nærområdet	18 Informasjon om boligen	22 Boligen i bilder
44 Plantegninger	46 Kjerneinformasjon	51 Vedlegg	52 Tilstandsrapport
67 Egenerklaring	91 Energiattest	96 Kart	106 Regulering
123 Bygg. dok.	127 Festekontrakt	137 Budskjema	

GOD TAKHØYDE MED
HIMLING HELT TIL MØNET,
RIKELIG MED VINDUER
OG LUN PANEL SKAPER
EN GOD ATMOSFÆRE.

PEN KLASSISK STIL MED
SALTAK I TO NIVÅ OG
VINDUER MED
ALUMINIUMS SPROSSER.

TERRASSEN ER FANTASTISK

Her sitter en fint tilbaketrukket med full oversikt over vannet Stavtjørna og de flotte fjellene.



STAVTJØRN

Kommune: *Bjerkreim /* ***Område:*** *Stavtjørnknuten*

Her skapes gode minner for liten og stor hele året.

Beliggenhet
Flott plassering i høyden ved Stavtjørnknuten. Gode turmuligheter like utenfor døra både sommer og vinterstid med skisporet like ved.

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 frittes. 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. For familien er det også fint med en tur like ved hytta i løypa som er tilknyttet Grønabakkane.



OFFENTLIG TRANSPORT

Stavanger Sola	1 t 5 min
Malmei Linje 93	11 min 13.3 km
Hegelstad Linje 93	15 min 19.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vikeså Post i butikk, PostNord	22 min 26.1 km

VARER/TJENESTER

Bjerkreim Apotek	22 min

SPORT

Vikeså stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	20 min 24.5 km
Vikesdalslia Ballspill	20 min 24.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stavtjørn Vintercamping	6 min
Stavtjørn Alpin	16 min

Området rundt hytta innbyr til lek og aking



Ny triksekongen?

Parken i alpinanlegget er perfekt for deg som liker høye svev og akrobatikk.



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.
Blåbærfoholdene er ofte fantastiske.
Kulpen ved utløpet til Stavtjørna er en populær badeplass.

Lett tilgjengelig skiløype og mange flotte alternativer for fjellski

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.



Bebyggelse
Fritid og landbruk

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

AVSTAND TIL BYER

Egersund	47 min
Sandnes	54 min
Stavanger	1 t 10 min

HØYDE OVER HAVET

507 m

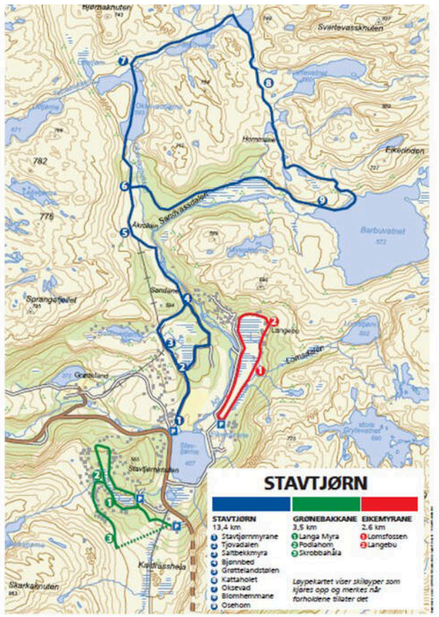


VINTERSPORT

Langrenn



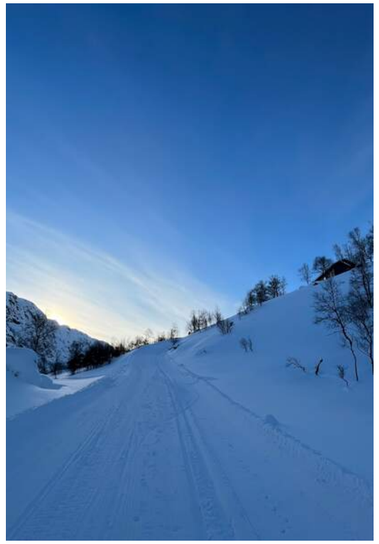
Alpin
- Stavtjørn Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrekk i anlegget: 4



HER ER NOEN FINE TURFORSLAG I OMRÅDET

Skarkaknuten, 863 moh.
Skibufjellet, 841 moh.
Svartevassknuten, 937 moh.
Mjåvassknuten, 843 moh.









PERFEKT FOR DE MED MINDRE REKKEVIDDE I BEINA

Gapahuken Bringeli ligger vakkert til i turområdet ved Stavtjørn. Fin tur i seg selv, men også et perfekt stopp på langturen – enten du går, sykler eller går på ski. Gapahuken ligger langs den blå merkede skiløypa og er lett tilgjengelig fra hytta.


Barbuvatnet
572
837
8 km
1 km
Grøtteland
Gryteheia
Kvitlen
770
Stavtjørnknuten
4318
6 km
3 km
821
808
1 km
Hovland
5 km
Eik
Ørsdalen





VELKOMMEN TIL STAVTJØRNKNUTEN 245

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig
A-Tax AS (befaringsdato: Mandag, 12. oktober 2026)

BYGGEMÅTE

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Fritidsbolig oppført i 2016 som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder/bruk, konstruksjon og utførelse.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.
TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse
Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Beskrivelse:
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Beskrivelse:
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvanntank fra 2016 er montert med stikk i kontakt. Dette ble i 2014 forbudt og beredere etter den tid skal ha fast tilkopling.
Konsekvens/tiltak:
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

Beskrivelse:
Høytrykkslaminerte våtromsplater på vegger og trepaneler i tak.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.
Konsekvens/tiltak:
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Beskrivelse:
Gulvet har vinylbelegg.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.









VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Entré/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken og bod.
Hems med tre rom kommer i tillegg til oppgitt areal.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 24 kvm

Arealene er oppmålt på stedet.
Loft har ikke målbare arealer da takhøyde er lavere enn 1.90m.
Etasjen er inndelt i loftstue og 2 soverom. Rom på loft har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til rømning i forskrifter.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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
Hems - 27 kvm

Standard
Innbydende, innholdsrikt og tilrettelagt.
Perfekt for deg som ønsker det enkle hytteliv med sentral plassering på flotte Stavtjørn. Flytt rett inn, noe inventar medfølger.

Terrassen er fantastisk, her sitter en fint tilbaketrukket med full oversikt over vannet Stavtjørna og de flotte fjellene. Delvis overbygd med takutstikk, praktisk når det snør godt.

Hytta er fra 2016, fremstår velholdt og godt tilrettelagt. Pen klassisk stil med saltak i to nivå og vinduer med aluminiums sprosser. Helhetlig interiør med panel i fine farger og parkett.

Velkommen inn!
Romslig entré med fliser ved døra og god plass til å ta av seg vinterklærne.

Innbydende og koselig allrom med god plass til både salong og spisestue. God takhøyde med himling helt til mønet, rikelig med vinduer og lun panel skaper en god atmosfære.
Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter. Praktisk og tilrettelagt i vinkelformasjon med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Vedovn i senter gir stemning og varme.

Det er tre pene soverom tilknyttet gangen. Romslig hovedsoverom og et rom med stedbygget køyeseng.
Lettstelt og praktisk baderom med vinyl på gulv og våtromsplater på vegger. Smart dusjløsning med dører som kan foldes mot veggen, servant i seksjon, toalett og opplegg til vaskemaskin.

DET ER DETTE DET HANDLER OM

Nydelig utsikt fra stuevinduet.

Flott hems som er delt i tre rom. Supert når en har gjester og ungdommer i hus, her kan de ta med venner og trekke seg litt tilbake når kvelden kommer etter en travel dag i bakken.

Innredet utstyrsbod med utvendig adkomst.

Velkommen til en trivelig og godt organisert hytte.

Oppvarming
Vedovn i stuen. Det er montert panelovn på alle tre soverom, i gang og i stuen.

Info energiklasse
Energiklasse: lys grønn C.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Info strømforbruk
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

HYTTA ER FRA 2016 OG GODT TILRETTELAGT

Romslig entré med fliser ved døra og god plass til å ta av seg vinterklærne. Tilrettelagt smørbod med utvendig adkomst.







STEMNING

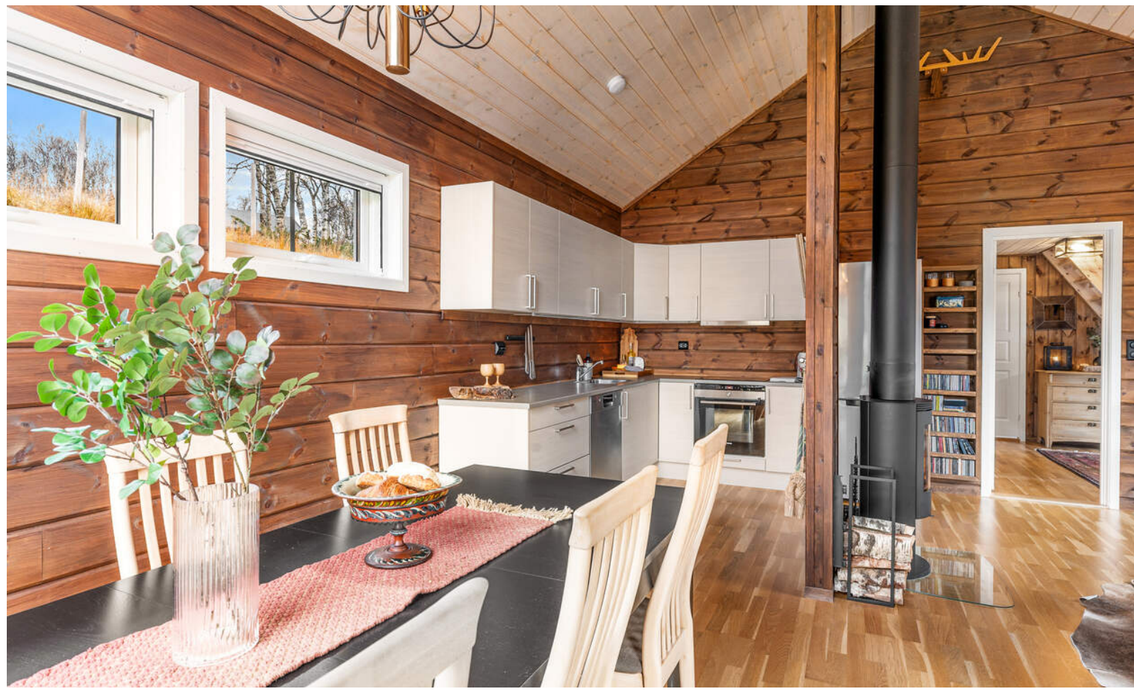
Innbydende og koselig allrom med god plass til både salong og spisestue.













KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter. Praktisk og tilrettelagt i vinkelformasjon med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.



BADEROM

Lettstelt og praktisk baderom med vinyl på gulv og våtromsplater på vegger. Smart dusjløsning med dører som kan foldes mot veggen, servant i seksjon, toalett og opplegg til vaskemaskin.



EN LANG, GOD OG ROLIG NATT PÅ FJELLET

Det er tre pene soverom tilknyttet gangen. Romslig hovedsoverom og et rom med stedbygget køyeseng.







HEMS

Flott hems som er delt i tre rom. Arealet på 27 km er ikke medregnet i oppmålingen (ikke målbart areal). Innredning av hems til rom for varig opphold er ikke søkt/godkjent.







HEMS

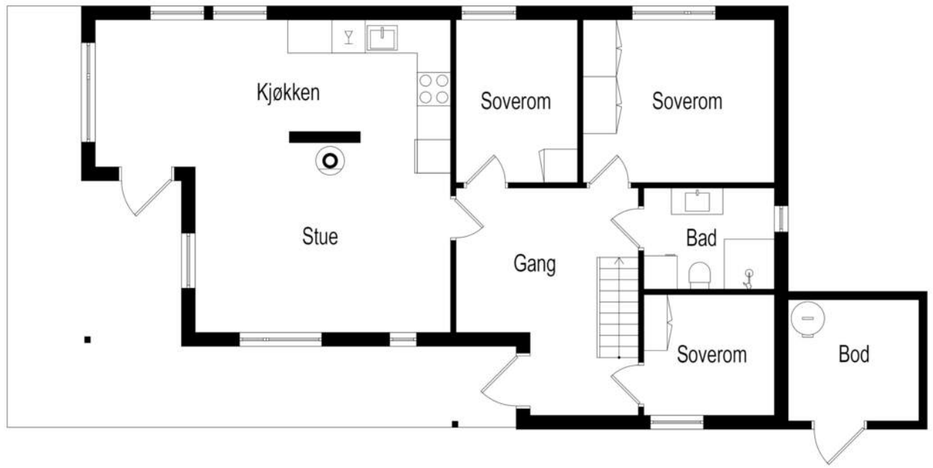
Supert når en har gjester og ungdommer i hus, her kan de ta med venner og trekke seg litt tilbake når kvelden kommer etter en travel dag i bakken.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon og ikke i målestokk.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Parkering
Om vinteren parkerer en på hovedparkering nede ved vegen og spaserer til hytta. Om sommeren parkerer en langs vegen like nedenfor hytta.

Beskrivelse av tomt
Eierform: Punktfestet tomt.
Festeavgift: 6.417,- pr 2026.
Bortfester: Caroline Ravndal.

ØKONOMI

Kommunale avgifter
4.185,- for 2026

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Info formuesverdi
Ikke beregnet etter ny modell.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Oppsummering utgifter
Faste kostnader per 2026, per år.

Stavtjørnknuden VVA - kr 9.200,-(privat vann og avløpsanlegg)
Brøyting - kr 3.572,- (utføres av Ravndal Gård)
Kommunale avgifter - Kr 4.185,-
Festeavgift - Kr 6.417,-
Velforening/løypeavgift - Ca. kr 2.000,-

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.
Ny eier må i tillegg belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, eiendomsskatt Bjerkreim kommune og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Hytta selges med deler av inventar. Spisebord/stoler, belysning, senger, hvitevarer inkludert vaskemaskin, faste vegghyller og sofa på hems medfølger. Malerier/tepper/løse ting, kommoder, grønn sofa og div utstyr/pynt/inventar følger ikke handelen. Flere vinduer har tilpasset solskjerming eller gardiner som medfølger (lameller i høyt vindu er defekt og kan ikke vris). Det er montert tilpasset innsektsgardin på noen vinduer for å lette god utluftning om sommeren.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for fritdsbolig datert 11.11.2016.

Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at innredning av hems til rom for varig opphold ikke er omsøkt/byggemeldt. Se forøvrig også tilstandsrapport vedr. takhøyde/vindu/krav til rømming. Inngjerding av eiendommen er ikke tillatt.
Inngjæring av eiendommen er ikke tillatt.
Godkjennelse for ovennevnte foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er 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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

1114/22/1/245:
13.02.2018 - Dokumentnr: 433882 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 5 500
Gjelder fra dato: 01/01-2018
Tomteverdi: NOK 150 000
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2018 - Dokumentnr: 433882 - Pant for forfalt festeavgift
Gjelder feste
Rettighetshaver: Liestøl Torfinn
Født: 03/02-1944

13.02.2018 - Dokumentnr: 433882 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder feste

08.05.2014 - Dokumentnr: 366617 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1114 Gnr:22 Bnr:1

Utskrift av heftelser følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan Detaljreguleringsplan for hyttefelt Stavtjørnknuten.
For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave.

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 veg.
Privat vann/avløpsanlegg (Stavtjørnknuden VVA - Avgift kr 9.200,- pr. år pr. 2026.)

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 17. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 950 000,00 (Prisantydning)

_____
2 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
73 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
75 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 025 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 044 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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
Se overskrift "diverse".
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

Glenn Harveløkke
Henrikke Harveløkke

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 9 000, Kommunale opplysninger kr 3 500, Markedspakke, kr 12 500, Oppgjørshonorar kr 8 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900.
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 108 600
Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 841
Totalt kostnadsoverslag kr. 125 441
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Om salgsoppdraget trekkes betales det for markedsføring og direkte utlegg.

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

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.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

Dato salgsoppgave
16.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
BJERKREIM kommune
gnr. 22, bnr. 1, fnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2425 **Eiendomsverdi ref nr:** AN5260

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263393

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2016 som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder/bruk, konstruksjon og utførelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel.
Takrenner og nedløp er av metall.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og fliser på gulv.
Trepaneler på vegger og i tak.
Malte hvite fyllingsdører.
Lakkert tretrapp.
Vedovn og stålpipe.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Høytrykkslaminerte våtromsplater på vegger og trepaneler i tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt gulv.
Eiendommen er etablert i skrått terreng med terrasser og naturlig terreng omliggende bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

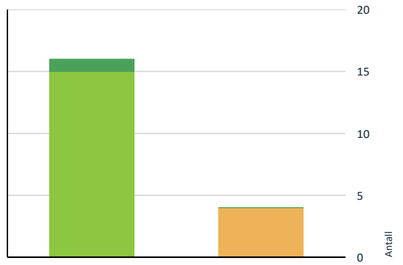
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Fritidsbolig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel og er besiktiget fra bakkenivå.

⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det bør monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.



Det er ikke montert snøfangere på tak.



Det er ikke montert stigetrinn for adkomst til pipe over tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Lukket takkonstruksjon i tre.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert noe liten avstand mellom kledning og terrasse. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse
Bygningen er oppført med radonsperre eller radontiltak i gulv mot grunn. Det er ikke fremvist dokumentasjon for dette, men med grunnlag i utstedt ferdigattest for bygget skal det være innsendt samsvarserklæringer som bekrefter dette utført fra ansvarlig foretak.

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er stålpipe og vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig er det lakkert tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ferdigattest som tilsier at tilstrekkelig dokumentasjon er fremvist ved søknad om ferdigattest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Høytrykkslaminerte våtromsplater på vegger og trepaneler i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er registrert at gjennomføring for avløpsrør under servant i våtsone ikke er utført med tilfredsstillende tetthet mot omkringliggende overflater. Manglende tett utførelse rundt rørgjennomføringer kan medføre risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, med fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Forholdet vurderes å avvike fra anbefalte løsninger og det anbefales utbedring ved å etablere tett og forskriftsmessig utførelse rundt gjennomføringen.



Vindu er plassert i våtsone for dusjnisje.



Gjennomføring for avløpsrør i våtsone under servant er ikke av tett utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Oppdragsnr.: 11348-2425 Befaringsdato: 12.10.2026 Side: 8 av 15

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk.



Plastsluk i gulv og synlig belegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvanntank fra 2016 er montert med stikk i kontakt. Dette ble i 2014 forbudt og beredere etter den tid skal ha fast tilkopling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Varmtvanntank fra 2016 er montert med stikk i kontakt. Dette ble i 2014 forbudt og beredere etter den tid skal ha fast tilkopling.

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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere og slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt gulv.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen er etablert i skrått terreng med terrasser og naturlig terreng omliggende bygningen.

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Det bør monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

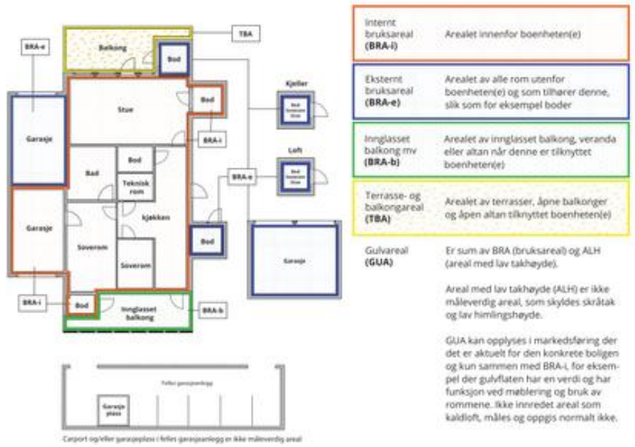
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	69	5		74	24		74
Loft						27	27
SUM	**69**	**5**			**24**	**27**	**101**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken	Bod	
Loft			

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.
Loft har ikke målbare arealer da takhøyde er lavere enn 1.90m. Etasjen er inndelt i loftstue og 2 soverom. Rom på loft har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til rømning i forskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1114 BJERKREIM	22	1	245	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Stavtjørnknuden 245

Festekontrakt | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Hjemmelshaver
Harveløkke Glenn, Harveløkke Henrikke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i et etablert område med fritidsboliger på Stavtjørn i Bjerkreim kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	13.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	28.09.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.09.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	12.10.2026	Lokalisert i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	12.10.2026	Opplysninger gitt pr. telefon.	Gjennomgått		Nei

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stavtjørnknuden 245, 4389 VIKESÅ
Gnr 22 - Bnr 1
1114 BJERKREIM

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Norsk takst

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 minimumsinnholdet 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.

Undersøkelsesnivå 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.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Egenerklæringen fylles ut før salget, og gir kjøper og takstmann informasjon om boligens tilstand. Egenerklæringen er gyldig i 12 måneder etter signering. Hvis boligen ikke er solgt innen denne perioden, må skjemaet fylles ut og signeres på nytt. En eventuell boligselgerforsikring er bare gyldig hvis egenerklæringen er gyldig ved budaksept.

Gode råd før du starter:

- Hvis dere er flere som selger sammen, må alle signere ett og samme skjema.
- Finn frem dokumentasjon på utført arbeid før du begynner. Dette kan for eksempel være kontrakter, pristilbud, faktura eller samsvarserklæring.
- Hvis et felt i skjemaet er valgfritt å fylle ut vil det stå i spørsmålet. Men ellers må alle spørsmål svares ut, med så utfyllende informasjon som mulig.
- Trenger du mer plass kan du bruke vedlegg på siste side av skjemaet. Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.
- Hvis du fyller ut på papir, kan du lese vilkår for boligselgerforsikring i Vedlegg 2.

Megler (fylles ut av megler)

Meglers oppdragsnummer	Megleravdeling

Selger(e)/fullmektig(e) Valgfritt

Fyll ut Selger 2 dersom dere er flere enn én selger. Er dere flere enn to, oppgi de øvrige i Vedlegg 1.

Fornavn	Etternavn
Glenn	Harveløkke
Fornavn Valgfritt	**Etternavn** Valgfritt
Henrikke	Harveløkke

Om eiendommen

Gateadresse	Postnummer	Sted
Stavtjørnknuten 245	4389	Vikeså

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

- ○ Ja
- ◉ Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

- ○ Ja
- ◉ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

- ◉ Ja
- ○ Nei

Er eiendommen en fritidsbolig?

- ◉ Ja
- ○ Nei

Driver du/dere 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

Har du husforsikring?

Husforsikring, også kalt bygningsforsikring, dekker selve bygningen – vegger, tak, rør og fastmontert innredning. Det er ikke det samme som innboforsikring, som dekker møbler, klær og andre eiendeler. Selger du leilighet i borettslag eller sameie, er bygningen ofte forsikret gjennom fellesskapet. Denne informasjonen finner du i årsberetningen, eller spør styret hvis du er usikker.

- ◉ Ja, egen husforsikring
- ○ Ja, forsikring gjennom sameie/borettslag
- ○ Nei

Hvis ja, oppgi forsikringsselskap

Gjensidige

Oppgi forsikringsnummer Valgfritt

Har du selv benyttet deg av eiendommen?

- ○ Ja, hele eiertiden
- ◉ Ja, deler av eiertiden
- ○ Nei

Hvis deler av eiertiden, når og hvor lenge har du benyttet deg av eiendommen? Valgfritt

Når ble boligen overtatt?

Hvis det er under fire år siden, skriv både måned og år (f.eks. 04.2025). Ellers bare år.

2017

Har hele eller deler av eiendommen vært leid ut i din eiertid?

- ◉ Ja, hele eiendommen
- ○ Ja, deler av eiendommen
- ○ Nei

Hvis ja, når og hvor lenge har du leid ut eiendommen?

Korttidsutleie på under 4 uker totalt per år, for eksempel via Airbnb, regnes ikke som utleie i denne sammenhengen.

Fra august 2023 til juli 2026. Litt under 3 år.

1. Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. dårlig eller feil fall på gulv, løse eller hule fliser, sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller sopp. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvilket rom, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. renovering som betyr at alt er revet til stenderverket og bygget opp på nytt, inkludert nytt sluk, membran gulv, vegger og rør. Eller mindre tiltak som nye fliser, baderomsinnredning etc. Oppgi også arbeid fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilket bad/vaskerom/toalettrom?

Oppgi hvilket rom det gjelder (f.eks. bad, kjellerbad, vaskerom eller toalettrom). Har boligen flere våtrom, kan du legge dem til her.

Hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

2. Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. avvik på vannkvalitet, opplevd tilbakeslag, tregt avløp, motfall på rør, rørbrudd osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. utskiftning, reparasjon eller vedlikehold av brønn, etablert minirenseanlegg, bytte av pumpe, utskiftning av rør osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

3. Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?

Vanlige feil ved ventilasjonsanlegg er tette filter, støy/sus fra vifte, ubalanse i luftmengder (over-/undertrykk) og dårlig lukt.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?

Gjelder både utskiftning, reparasjon, service, innregulering, vedlikehold osv.

- ◯ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4. Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil på det elektriske anlegget?

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Komfyrvakt er byttet med en normal stikk

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Det var feil på komfyrvakt og komfyrvakten ble byttet med en vanlig 25A platetopp stikk. Arbeidet ble utført i september 2026.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Jeg Glenn Harveløkke utførte arbeidet selv, jeg har fagbrev som energimontør og kan utføre elektrikerarbeid på egen bolig.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?

- ○ Ja
- ◉ Nei

Hvis ja, beskriv resultatet av kontrollen

Oppgi når det ble utført kontroll/tilsyn og om det ble avdekket feil/avvik. Dersom det ble funnet avvik, ber vi deg opplyse om disse er utbedret av autorisert elektriker, eller om feil/avvik fortsatt er til stede.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?

Norgespris er knyttet til boligen, så når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til avtalen ut bindingstiden.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

En nedgravd oljetank er en underjordisk tank brukt til lagring av fyringsolje eller parafin for oppvarming av bygninger.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (f.eks. er tanken fjernet, sanert eller lignende)?

Oljetanken kan benyttes til fossilfri oljefyring, men tanken må først tømmes for mineralolje og renses før bruk av bio-olje.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?

For eksempel sprekker, sotbrannskader, lekkasjer, trekkproblemer eller andre feil, og utførte tilsyn eller kontroller.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?

F.eks. feil, mangler eller redusert funksjon, ulyder. Oppgi også forhold som er reparert/utbedret.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?

F.eks. installasjon, utskiftning, reparasjon, vedlikehold (service) etc. av varmeanlegget.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

7. Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?

F.eks. lekkasjer, fuktmerker, misfarging, mugg/sopp eller andre tegn på at vann trenger inn. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (f.eks. reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?

F.eks. utskifting av taktekking, undertak, beslag, takrenner eller andre deler av taket. Oppgi også arbeid utført av tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

8. Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks. fukt, kondens, misfarging eller trekk, råte eller sopp, utette vinduer, eller dører som er trege, vanskelige å åpne eller låse osv.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks bytte eller reparasjon av kledning, vinduer eller dører, malerarbeid eller andre tiltak.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Vi har beiset hytta utvendig i 2023.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [x] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Vi beiset hytta utvendig.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- (•) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

9. Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

F.eks. hvis du har opplevd mugg eller fukt i kjellerstuen, oversvømmelse i kjelleren osv. Dette gjelder også hvis fuktproblemer har forekommet tidligere, men det er foretatt tiltak i etterkant.

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?

- ( ) Ja
- (•) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- ( ) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

10. Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller, kakerlaker eller lignende.

- (•) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke type skadedyr, kryss av under

- [x] Mus/Rotter
- [ ] Maur
- [ ] Skjeggkre
- [ ] Veggdyr
- [ ] Kakerlakker
- [ ] Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)
- [ ] Annet

Hvis annet, spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter

Hvis ja, beskriv skaden eller omfanget

Det var ingen skade men mus kom inn gjennom et hull under kledningen.

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?

Med åpning for nærmere undersøkelser menes at konstruksjonen (vegger, gulv, tak, loft, krypkjeller osv.) er åpnet eller inspisert for å avdekke skadedyr eller andre skader. Dette kan inkludere hulltaking, fjerning av panel, gulvbelegg eller andre tiltak for å se inn i konstruksjonen.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke undersøkelser

Vi inspiserte i møne gjennom de 2 inspeksjonslukene på hemsen og fant ingen skade.

10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller eller lignende.

- (●) Ja
- ( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Dette hullet tettet vi med musebånd, vi har ikke hatt problemer etter dette.
Det ble ettermontert to stk. inspeksjonsluker på hems.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Tunge Bygg AS monterte lukene.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Glenn Harveløkke satte opp nye musebånd der det manglet under kledning. Vi plasserte også "musebørster" i takrennene.

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ( ) Ja
- (●) Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

11. Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?

Er boligen endret fra slik den opprinnelig ble bygget. F.eks. innredet kjeller/loft, påbygg (ekstra rom, etasje), ombygging av rom (bod til bad, kjellerbod til kjellerstue).

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?

Gjelder f.eks. påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygginger. Omfatter også innvendige bruksendringer, som at bod er gjort om til oppholdsrom (f.eks. soverom eller kjellerstue), samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, som rivningspåbud eller krav om tilbakeføring.

- ( ) Ja
- (●) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor

11.3 Har eiendommen en utleiedel?

Med utleiedel menes en separat eller delvis avgrenset del av boligen som er, eller har vært, benyttet eller tilrettelagt for utleie.

- ( ) Ja
- (●) Nei

Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ **Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad)**
- ◯ **Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)**
  En delvis selvstendig utleiedel er et rom eller en del av en bolig som leies ut, men som ikke oppfyller alle kravene til en fullverdig, selvstendig boenhet. Den er ofte knyttet til hovedboligen ved at beboere deler funksjoner som kjøkken eller bad, eller mangler egen inngang.
- ◯ **Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)**
  En selvstendig utleiedel er en godkjent, fysisk adskilt boenhet (leilighet) i en bolig, hvor leietaker har alle hovedfunksjoner for seg selv: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Den må ha egen inngang, egen strømmåler, forsvarlig brannskille mot hoveddelen, samt oppfylle tekniske krav til takhøyde, dagslys og rømningsveier.
- ◯ **Annet**

Hvis annet/flere, spesifiser

Hvis du har flere utleiedeler legg til dette som vedlegg. Oppgi kategori og godkjenning som boenhet for hver enkelt.

11.3.1 Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ **Ja**
- ◯ **Nei**

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, byggeplaner hos dere eller en naboeiendom, utskiftning av offentlige vann- eller avløpsrør eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ◯ **Ja**
- ◉ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

12. Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?

Dette gjelder for eksempel flom fra elv eller vann, jord- eller steinskred, snøskred eller andre naturhendelser som kan utgjøre risiko for eiendommen.

- ◯ **Ja**
- ◉ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hvis ja, beskriv hendelsen eller fareområde

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

F.eks. forhold i nabolaget som kan være plagsomme eller ubehagelige for kjøperen, utbyggingsplaner på naboeiendom eller i området, støy, trafikk, lukt eller andre forhold som kan påvirke bokvalitet eller bruk av eiendommen.

- ◯ **Ja**
- ◉ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hvis ja, spesifiser

13. Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er leiligheten en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?

Sameie innebærer at du eier din egen bolig, men deler ansvar for fellesarealer. I borettslag og boligaksjeselskap eier du en andel av aksjer som gir deg rett til å bo i boligen. Hvis du er usikker på hva som gjelder din bolig, snakk med megleren din.

- ◯ **Ja, sameie** ◯ **Ja, borettslag** ◯ **Ja, boligaksjeselskap** ◉ **Nei**

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjente problemer i bygget eller fellesområdene. F.eks. lekkasje fra taket, fuktproblemer i kjeller, dårlig ventilasjon, tidligere utbedringer av sopp, råte, problemer med tett avløp osv.

- ◯ **Ja**
- ◉ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?

Er det kjente konflikter eller uenigheter knyttet til boligen eller fellesskapet. F.eks. juridiske tvister, uenighet om vedlikehold, kostnader eller fellesutgifter, klager/saker knyttet til støy, bruk av fellesarealer, naboforhold osv.

- ◯ **Ja**
- ◉ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hvis ja, beskriv konflikten og partene slik du har forstått det

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjent problem med skadedyr eller insekter i bygget eller fellesområdene. F.eks. vært behov for skadedyrkontroll, utført bekjempelse eller tiltak osv.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, endringer i felleskostnader eller fellesgjeld eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. snømåking, veiforening, veilag, strøm, fjernvarme, parkering, kommunale avgifter mv.

- ◉ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Per 2026:
- Kommunale avgifter 16957kr
- Renovasjon: 3750kr
-Branntilsyn 435kr
- Brøyting 3572kr (Ravndal Gård fakturer dette)
- Vann og avløp 9200kr (Stavtjørnknuden VVA AS fakturer dette)

14. Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere.

Det kan være f.eks. tømrerarbeid, murerarbeid, drenering etc. NB! Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet.

Hvis arbeidet er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

F.eks. hvis det er gjort noe med støttemur, vinterhage, anneks, utearealer etc.

- ○ Ja
- ◉ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?

F.eks. skaderapport etter vannlekkasje, tilstandsrapport, rapport fra fagpersoner eller andre dokumenterte vurderinger av boligens tilstand. Husk å informere megler og takstmann om dette.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?

F.eks. hvitevarer, markise/persienne, skap, el-billader, flaggstang, sentralstøvsuger, boblekar/jacuzzi, solcelleanlegg eller annet fast inventar som følger med eiendommen.

- ○ Ja
- ● Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Oppgi hva og hvor i boligen/eiendommen dette har forekommet. Beskriv også omfanget, når forholdet ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?

Her kan du oppgi feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere, for eksempel private avtaler, tinglyste forhold eller andre relevante forhold.

- ○ Ja
- ● Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, skriv opplysningene her

Initialer _____

Et tryggere boligsalg med boligselgerforsikring

Som selger kan du holdes ansvarlig i opptil fem år for feil og mangler du ikke er klar over og derfor ikke får informert kjøper om. Oppdages en slik skade, kan du risikere krav om heving, prisavslag eller erstatning. Hvilke skader du er ansvarlig for, reguleres av avhendingsloven. En boligselgerforsikring gir deg trygghet dersom kjøper fremmer krav om feil eller mangler ved boligen.

Få hjelp hvis boligkjøper oppdager feil eller mangler:

- Jurister og advokater tar all dialog og saksbehandling med kjøper.
- Ved behov, innhenter vi fageksperter og dekker kostnaden for å få en vurdering av skadene.
- Vi utbetaler prisavslag eller erstatning, håndterer hevingsoppgjør og sørger for reparasjon av skaden.
- Vi håndterer saken hvis det blir en rettssak.
- Det er ingen egenandel.

Les fullstendige vilkår (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Se Produktark/IPID for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/ipid/gfno/EAP38)

Pris

Prisen på boligselgerforsikringen regnes ut med en promille fra boligens salgssum og dekker hele ansvarsperioden på fem år. Promillen er ulik for forskjellige boligtyper. Boligselgerforsikringen varer i fem år, og gjelder fra budaksept hvis det er under seks måneder til overtakelsen. Er overtakelsen lenger frem i tid, gjelder den fra overtakelsesdatoen.

Betaling

Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Du blir bare trukket én gang. Hvis boligen ikke blir solgt, betaler du ingenting.

Angrerett

Du kan angre på kjøpet av boligselgerforsikringen inntil 14 dager etter signeringen av egenerklæringsskjemaet, eller frem til eiendommen legges ut for salg, avhengig av hva som inntreffer først.

Boligselgerforsikring fra Gjensidige

Ønsker du boligselgerforsikring fra Gjensidige?

Cirka 8 av 10 velger boligselgerforsikring fordi det gir ekstra trygghet for en relativt liten kostnad.

- ◉ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ○ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Initialer _____

Betingelser for boligselgerforsikringen

- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke er i nær familie med meg.
- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke har inngående kjennskap til eiendommen.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke er regulert til annet enn bolig- eller fritidsformål.
- Jeg bekrefter at boligen ikke er under oppføring eller total ombygging.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges ved tvangssalg eller konkurs.
- Jeg bekrefter at salget ikke er ledd i næringsvirksomhet.
- Jeg er kjent med at dersom jeg har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, kan Gjensidiges ansvar reduseres og selskapet kan kreve erstatning for utbetalinger som er gjort.
- Jeg er kjent med at det er 14 dagers angrerett fra jeg signerer skjemaet. Unntaket er hvis boligen blir lagt ut for salg eller solgt innen 14 dager, da opphører angrefristen.
- Jeg bekrefter å ha lest vilkårene til boligselgerforsikring som følger vedlagt i lenken eller som Vedlegg 2: Les vilkårene for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Bekreft bestilling

☑ **Jeg har lest og akseptert betingelsene for boligselgerforsikringen**

Signering

Fylles ut av alle selgere som skal signere. Hvis det er flere enn to selgere, kan skjemaet skrives ut, og dere kan signere for hånd. Det er viktig at alle signerer ett og samme dokument.

Selger/Fullmektig

Dato: _____

Signatur: _____

Selger/Fullmektig

Dato: _____

Signatur: _____

Initialer _____

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Trenger du mer plass? Skriv tilleggskommentarer her. Angi spørsmålsnummeret foran hvert svar, f.eks. «1.1: ...».

Initialer _____

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*
Harveløkke, Glenn	12.03.1980	BANKID	06.10.2026 13:11
Harveløkke, Henrikke	26.09.1988	BANKID	06.10.2026 20:17

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

enova

Energiattest

C

Adresse **Bygg uten adresse**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370134**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300510483**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **167,37**

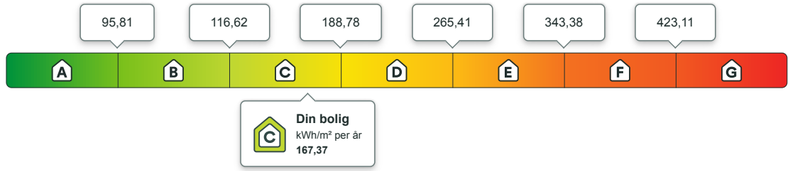
Bygg uten adresse

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 488,41	**158,60**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bygg uten adresse

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bygg uten adresse



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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. Montér 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 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: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

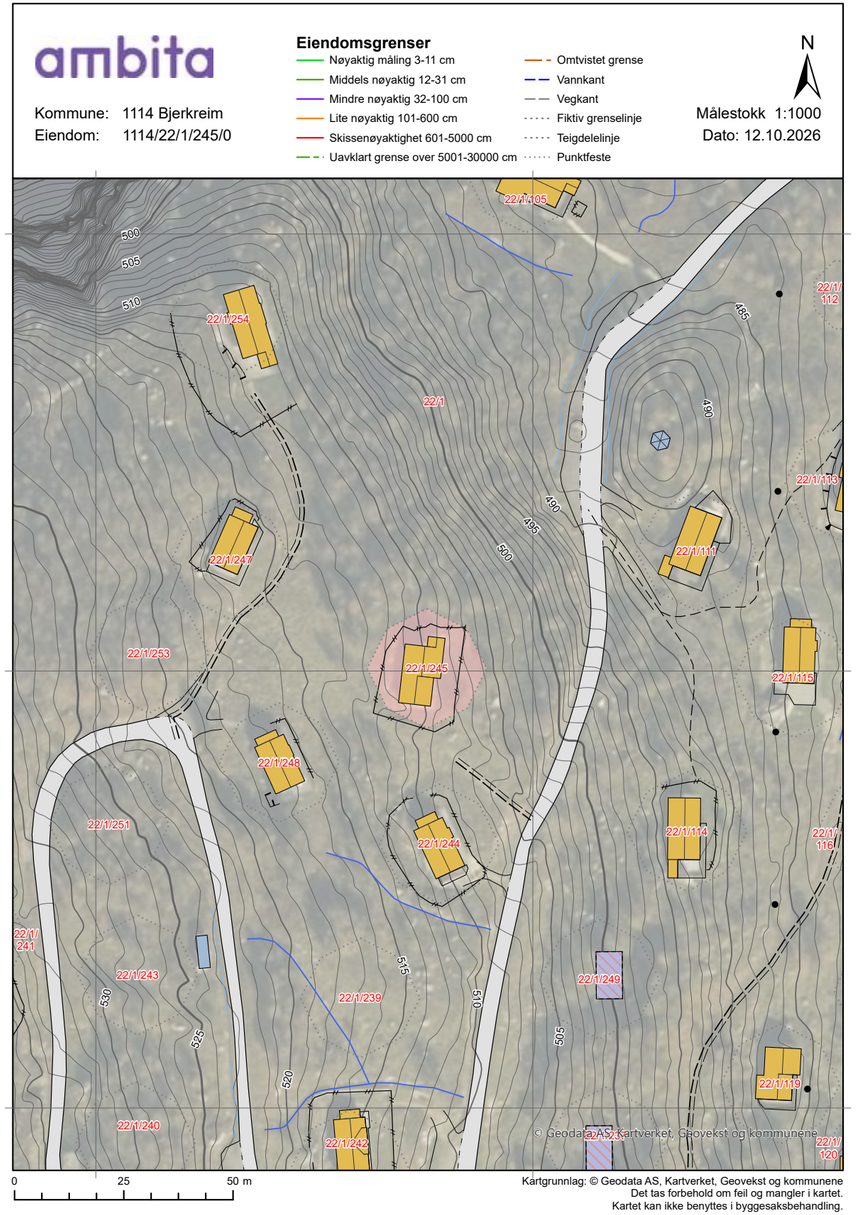
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

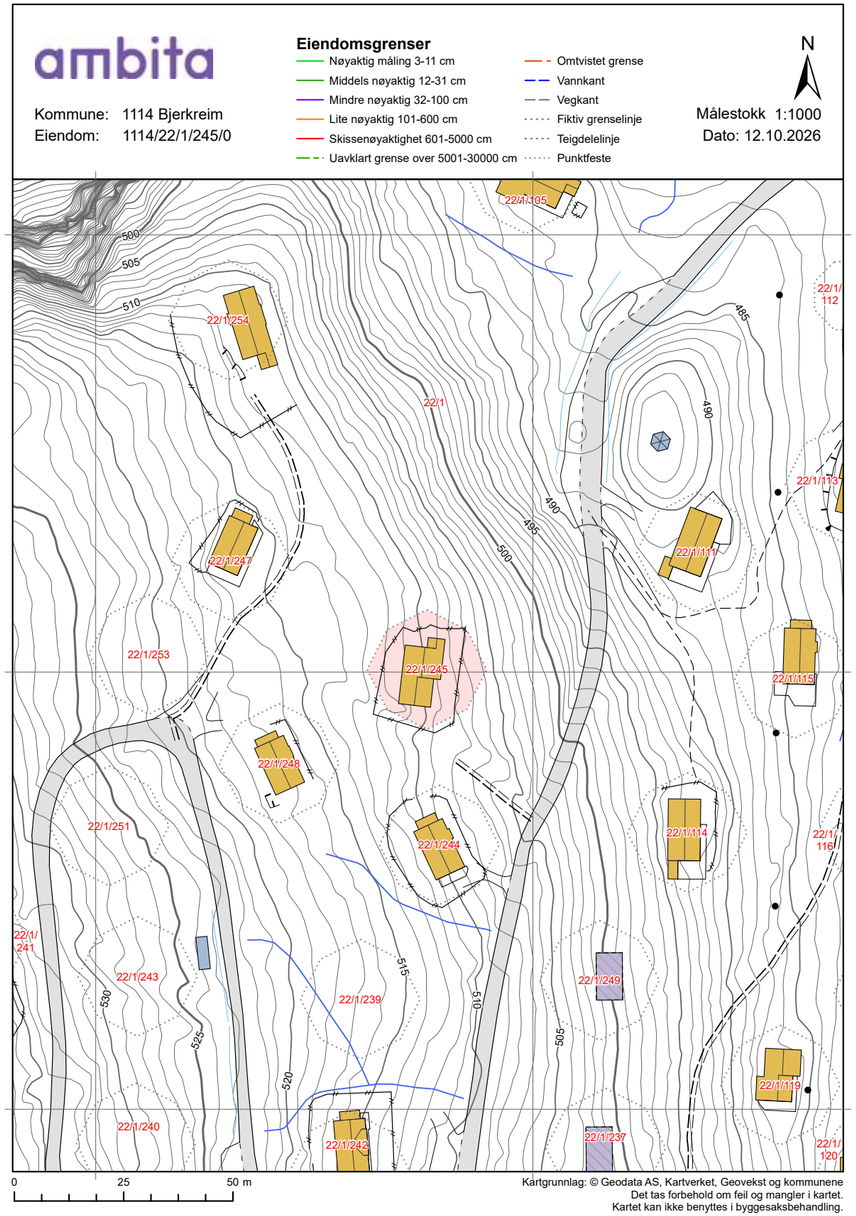
Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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


ambita
Kommune: 1114 Bjerkreim
Eiendom: 1114/22/1/245/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026
22/1/105
22/1/254
22/1
22/1/247
22/1/253
22/1/245
22/1/248
22/1/251
22/1/244
22/1/241
22/1/243
22/1/239
22/1/249
22/1/240
22/1/242
22/1/111
22/1/115
22/1/114
22/1/116
22/1/119
22/1/120
500
505
510
485
490
495
515
520
525
530
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1114 Bjerkreim
Eiendom: 1114/22/1/245/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026
22/1/105
22/1/254
22/1
22/1/247
22/1/253
22/1/245
22/1/248
22/1/251
22/1/244
22/1/241
22/1/243
22/1/239
22/1/249
22/1/240
22/1/242
22/1/237
22/1/111
22/1/115
22/1/114
22/1/116
22/1/119
22/1/120
500
505
510
485
490
495
515
520
525
530
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 1, Festenr 245	**Kommune:**	1114	Bjerkreim
Adresse:				
Matrikkeladresse:	Gnr: 22 Bnr: 1 Fnr: 245	**Grunnkrets:**	105	Espeland
	4389 Vikeså	**Valgkrets:**	1	Vikeså
Oppdatert:	29.07.2015	**Kirkesogn:**	6020401	Bjerkreim

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående punktfeste	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.05.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktfeste				

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 verning / 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.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2014	Avgiver	1114/22/1	0,0
	Matrikkelført:	06.05.2014	Mottaker	1114/22/1/245	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
1114/22/1/245	Fritidsbolig	76,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	93,1	Rammetillatelse:	03.06.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.06.2015
Energikilde:		BRA annet:	75,9	Ferdigattest:	17.11.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	75,9	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300510483			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

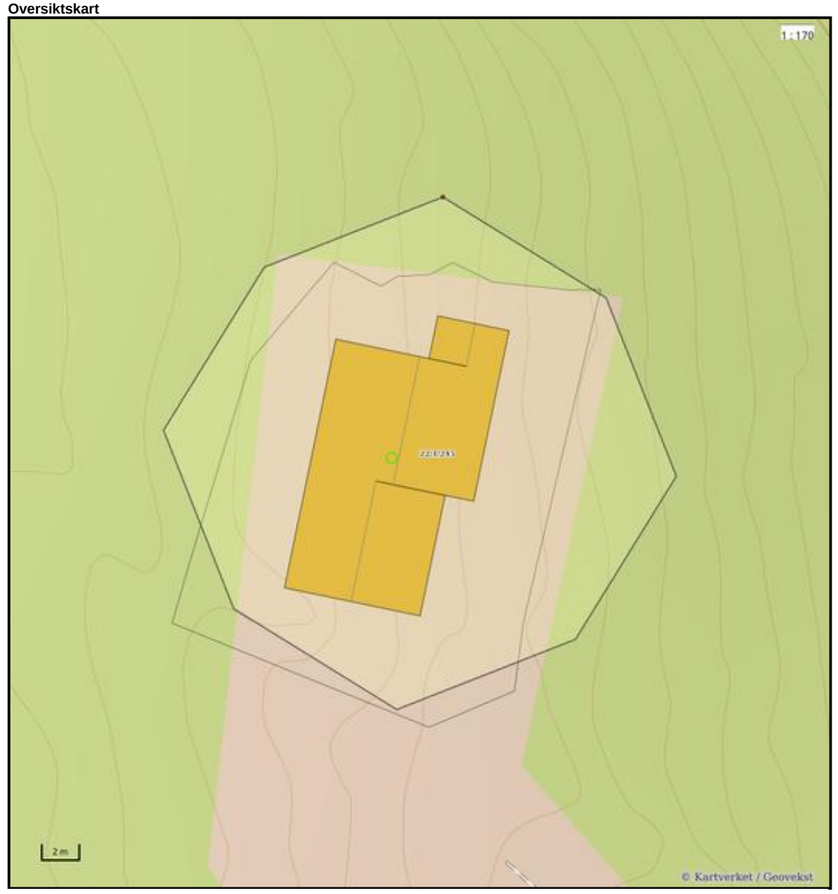
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				75,9	75,9				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 1, Festenummer 245 i 1114 BJERKREIM kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

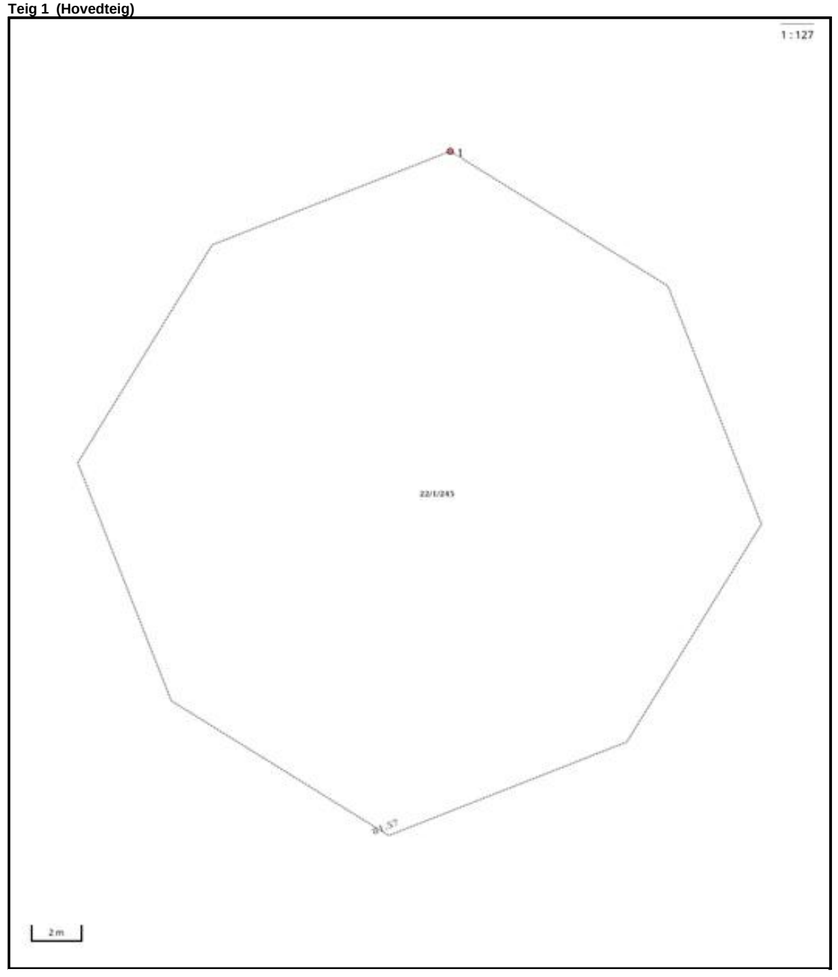
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 1, Festenummer 245 i 1114 BJERKREIM kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Gårdsnummer 22, Bruksnummer 1, Festenummer 245 i 1114 BJERKREIM kommune

Areal og koordinater

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

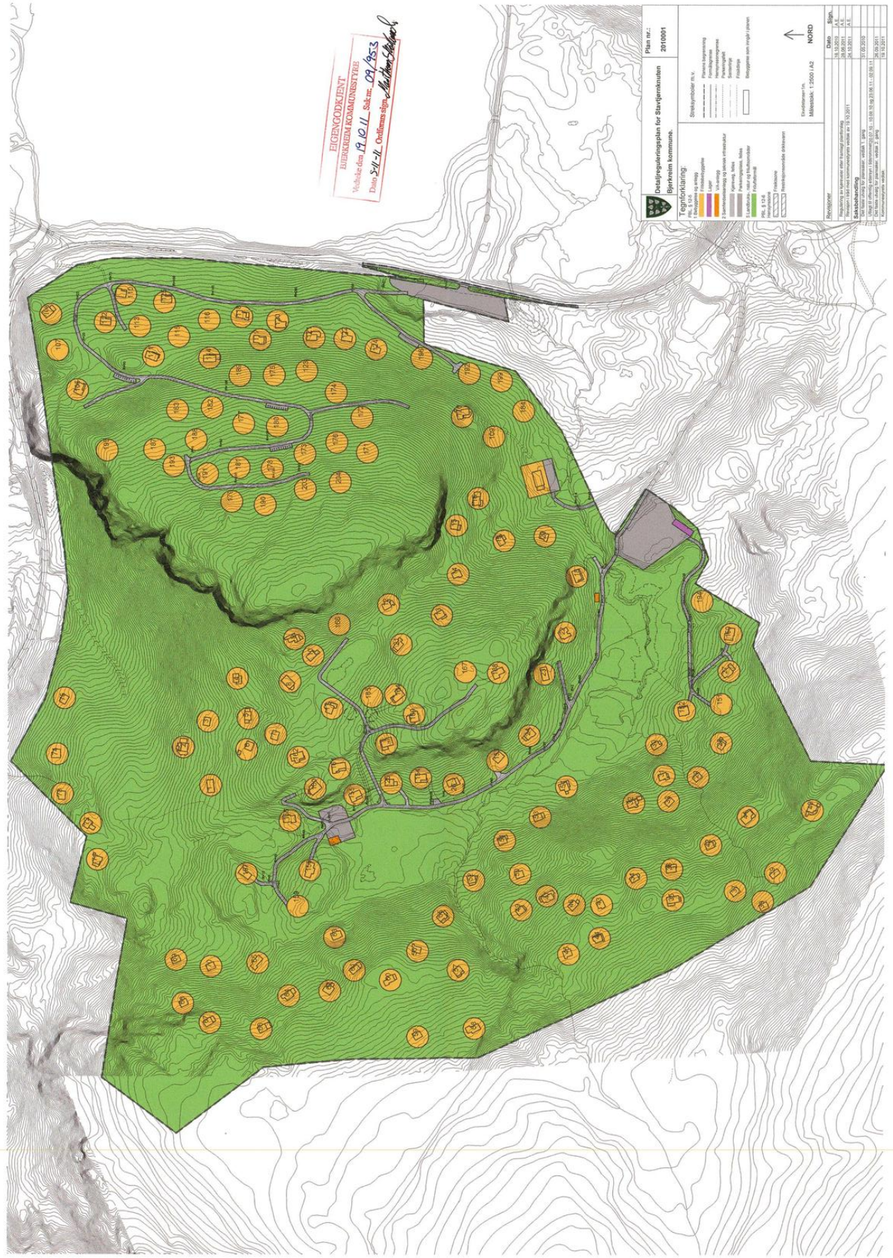
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 510 414,25	347 075,76	81,57m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(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 Ordførars sign. Kathrin Skiland

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 områdets verdi som frilufts- og rekreasjonsområde.

§ 5.2 Friområde

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

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsformål 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
- Fasadeendring
- Oppføring av garasje og/eller uthus. Totalt bebygd areal for denne type bygninger må ikke overskride 50 m².

b. På eksisterende fritidseiendommer kan det tillates

- 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 planskilt 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 partikkelforurensning 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 framtredende plasser i terrenget

Vedlegg

REGULERINGSFØRESEGNER FOR HYTTEFELT KRING STAVTJØRNKNUTEN, GNR 22, BNR 1, STAVTJØRN BJERKREIM KOMMUNE

Sist revidert: 04.11.10

EIGENGODKJENT
BJERKREIM KOMMUNESTYRE
Vedtatt den 19.10.11 Sak nr. 09/953
Dato 5-11-11 Ordførers sign. Marthon Skjerhaal

1.0 GENERELT

1.1 Formål

1.1.1 Arealformål
Planområdet er regulert til følgjande, jamfør PBL § 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	Fritidsbustader Lager
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	Kjøreveg, felles Parkering, felles
LNF-områder (§ 12-5 nr. 5)	Friluftsområde
Hensynssoner (§ 12-6)	Frisiktsone

1.1.2 Formål med reguleringsplanen
Intensjonen med reguleringsplanen er å leggje til rette for bygging av fritidsbustadar med tilhøyrande veg- og parkeringsanlegg.

2.0 FELLES VEDTEKTER

2.1 Rekkefølgjekrav

2.1.1 Avkjørsel frå fv. 117
Statens vegvesen skal ha gitt bruksløyve for avkjørsel til fylkesvegen før hyttebygging kan setjast i gang. Godkjent krysstandard reknast som eit rekkefølgjekrav for hyttebygging i området.

2.1.2 Løyve frå kommunen må føreliggje før igangsetjing av tiltak
Dersom det i samband med oppføring av hytte er behov for opparbeiding av anleggsveg frå regulert kjøreveg og fram til hyttetomt, må slik veg ikkje opparbeidast utan at kommunen på førehand har godkjent vegtraseen. Vegtraseane må tilbakeførast til naturlig tilstand straks byggjearbeidet er ferdigstilt. Det vil vera nødvendig å etablere ein vegetasjonsbank med tanke på tilbakeføring av terrenginngrepet, sjå punkt 2.2.2.

2.2 Vegetasjon

2.2.1 Bevaring av vegetasjon
Verdifull vegetasjon skal lengst mogleg bevarast. Transport skal i hovudsak gå føre seg på den mest skånsame måten slik at det ikkje oppstår unødige sår i landskap og terreng.

2.2.2 Vegetasjonsbank
Ved opparbeiding av veg (permanent eller mellombels trase) og ved oppføring av hytte skal det etablerast vegetasjonsbank (mellombels deponi) for å kunne oppfylle tilbakeføringskrava gjeldande inngrep i terrenget. Ved opparbeiding av permanent vegtrase vil det vera behov for tilbakeføring av vegetasjon i skjeringar og fyllingar. Ved opparbeiding av mellombels anleggsveg vil det vera behov for vegetasjon for tilbakeføring av heile inngrepet. Når det gjeld oppføring av hytte vil det vera behov for vegetasjon ved tilbakeføring av terrenginngrep utover dei areala som punkt 3.1.2 og 3.1.4 opnar opp for at fritidsbustaden kan oppta.

2.3 Dokumentasjonskrav for byggjesøknad

2.3.1 Situasjonsplan
Plassering av hyttebygning i forhold til festepunkt skal visast på situasjonskart. Eventuell anleggsveg må og visast på situasjonskart, sjå 3. kulepunkt under 2.1.2. Dersom anleggsveg ikkje skal lagast, må det kome fram i søknaden korleis byggjematerialet skal fraktast fram til hyttetomta.

2.3.2 Teikningar
Fasadeteikningane skal vera påført terrengprofilar – både eksisterande/nåverande og planlagt planert terreng skal visast. Dette for å vise korleis omsøkt bygning er tilpassa terrenget der fritidsbustaden blir plassert.

2.3 Jordlova

2.4.1 Jordlova gjeld
Jordlova §§ 9 og 12 er gjeldande innafor heile planområdet.

3.0 REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Plassering av fritidsbustad
For kvart festepunkt kan det oppførast ein fritidsbustad. Senter av festepunkt skal vera innafor bygningens grunnflate (BYA). Minste avstand mellom hyttene skal vera 20 meter. Lengderetninga av hytta skal liggje parallelt med kotelinjene. Frittliggjande buer/uthus er ikkje tillate.

3.1.2 Utforming
- Maks BYA for hyttebygningen (inklusivt bod) er 105 m².
- Maks mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng er 5,5 meter.

- Maks gesimshøgde over gjennomsnittlig planert terreng er 4,0 meter.
- Eventuelle ark eller takoppløft (eventuelt i tilknyting til utbygg) kan gi hyttebygningen ei gesimshøgde på inntil 5,5 meter. (Der taket er forsynt med ei ark, takoppløft eller liknande som stikker meir enn 0,3 meter opp over takflata, reknast bygningens gesimshøgde i utgangspunktet til toppen av arka eller takoppløftet, sjå rettleiar til grad av utnytting § 4-2.)
- Høgaste punkt mellom terreng og underkant fritidsbustad skal ikkje overstiga 50 cm (maks grunnmurshøgde er lik 50 cm).
- Bygningen skal ikkje vera breiare enn 6,0 meter. Dersom bygningen blir oppført med utbygg kan total breidde på hytta der utbygget er plassert vera inntil 7,5 meter. Sjølve utbygget kan vera inntil 5,0 meter breitt (vinkelrett breidde i forhold til hyttebreidden).
- Bygningane skal oppførast med saltak. Takvinkel skal liggje i intervallet 27-42 grader.

3.1.3 Material- og fargeplan
- Ytterkledning skal vera av tre. Alternativt kan naturstein nyttast.
- Tak skal tekkast med matt og mørk overflate i form av shingel, takstein, tre eller torv.
- Berre jordfargar mellom brunt og grått kan nyttast på den utvendige trekledninga.
- Listverk rundt vindauga, hjørnebord, vindskier og rekkverk på terrasse skal ha same farge som hyttebygningen. Karm og ramme for vindauga kan ha anna mørk farge.

3.1.4 Området rundt hyttebygningen
Det kan byggjast terrasse på inntil 40 m² kring fritidsbustaden og noko uteareal kan planerast. Totalt kan terrasse og planert uteareal utgjere 75 m². Resten skal liggje urørt eller førast tilbake til naturleg tilstand etter eventuelle inngrep. Terrassar som blir liggjande meir enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt terrassekonstruksjonen reknast med i BYA - slike terrassar skal derfor godkjennast av kommunen før oppføring. Terrassar som ligg nær bakkenivå kan oppførast utan kommunens godkjenning så lenge dei elles er i samsvar med føresegner og forskrifter.

3.1.5 Vatn og avlaupsanlegg
- Før innlegging av vatn skal hytta væra tilkopla godkjent reinseanlegg. Enkelt anlegg for anna enn gråvatn vil ikkje bli godkjent – ei heller tett oppsamlingstank. Ved montering av vassklosett skal alt svartvatn og gråvatn frå hytta leias inn i eit felles fullreinseanlegg. Biologisk toalett kan alternativt installerast.
- Kommunen aksepterer eit fullreinseanlegg oppsett i Grønebakkane og eit i Stavtjørnlia. Alle hytter som ønskjer montert vassklosett skal kople seg til eit av desse to fullreinseanlegga. Anlegga må byggjast slik at dei kan utvidast ved eventuelt behov.
- Dersom det vert opparbeida kommunalt vass- og avlaupsanlegg i rimeleg nærleik, pliktar fritidsbustadane i området å knyte seg til dette og betale gjeldande tilknytingsavgift.

3.1.6 Straum
Ved innlegging av straum skal jordkablar nyttast.

3.1.7 Gjerde
Det er ikkje tillate å setje opp gjerde rundt hyttetomta/fritidsbustaden, med unntak av gjerde som er naudsynt for sikring av skrentar/skråningar. Rekkverk rundt terrassen vil likevel kunne bli akseptert.

3.1.8 Lager
På dette området kan det settast opp ein bygning som skal nyttast til lager.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Felles kjørevegar
- Breidda på vegane skal ikkje overstige 3,0 meter og dei skal opparbeidast med så små terrenginngrep som mogleg. Ved opparbeiding av kjøreveg skal skjeringar og fyllingar lagast stabile slik at vegetasjon kan reetablerast.
- Mindre justeringar av veglinjene for nye vegar kan tillatast dersom grunngjevinga for justeringa er å få mindre terrenginngrep.
- Det kan ikkje leggjast fast dekke på kjørevegane i hyttefeltet. Det skal brukast massar som er tilpassa omkringliggjande terreng – lys/kvit grusmasse skal ikkje aksepterast.
- Skiljet mellom kjøreveg/gangveg og terreng, skal gjerast minst mulig synlig. Skiljet tillatas ikkje markert med stein eller andre gjenstandar.
- Alle vegar i planområdet skal kunne nyttast som turvegar.

3.2.2 Felles parkeringsplassar
- På felles parkeringsplassar bør det lagast 2 oppstillingsplassar for bil per fritidsbustad.
- Felles parkeringsplassar er felles for alle hyttetomter i planområdet. Areala skal høyre til hovudbruket. Nødvendig vedlikehald må sikrast gjennom avtalar mellom hytteforeining og grunneigar. Parkeringsplassane kan krevjast tinglyste.

3.2.3 Felles avkjørsel frå fv. 117
- Avkjørsel frå fv. 117 til sommarvegane skal utformast slik at dei er funksjonelle og sikre. Avkjørsel skal vera opparbeidd av tiltakshavar og godkjent av Statens vegvesen før hyttebygging kan setjast i gang.
- Felles avkjørsel er felles for hytteigarane i området. Areala skal høyre til hovudbruket. Nødvendig vedlikehald må sikrast gjennom avtalar mellom hytteforeining og grunneigar.

3.2.4 Renovasjon
På felles parkeringsplass kan det plasserast renovasjonsbu/container. Eigarane av fritidsbustadane pliktar å betale den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsavgift.

3.3 LNF-områder

3.3.1 Minst mogleg inngrep
Friluftsområdet skal oppretthaldast med eit minimum av inngrep. Området er ope for fri ferdsel.

3.3.2 Vatn og avlaupsanlegg
I friluftsområdet kan det etablerast anlegg for vatn og avlaup etter gjeldande reglar og kommunal godkjenning.

3.3.3 El-anlegg
Nødvendig synleg anlegg i samband med elektrisitetsforsyning kan setjast opp i friluftsområdet.

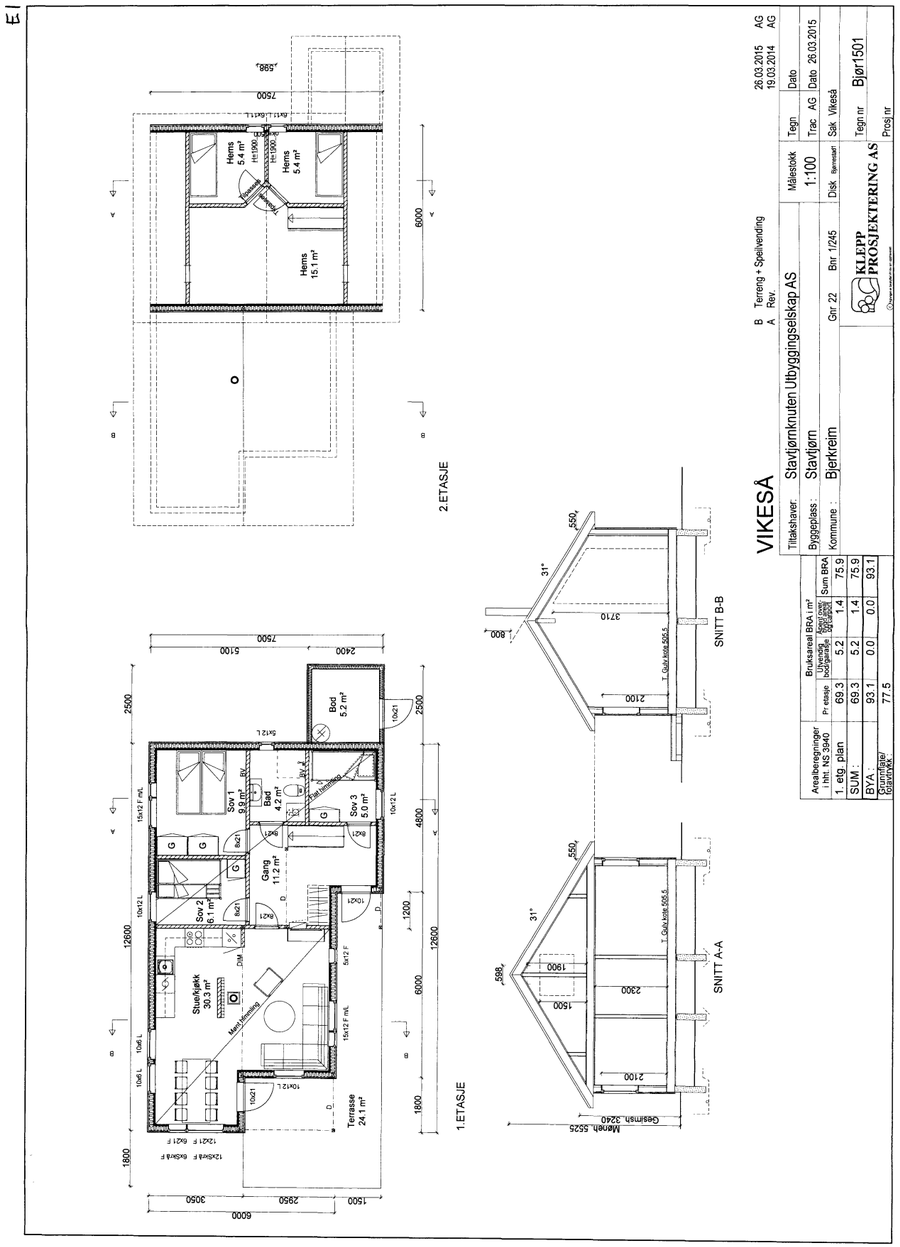
3.3.4 Gangvegar
For å unngå store tråkk i terrenget kan felles gangvegar inne i feltet lagast – desse kan vera inntil 1 meter breie.

3.3.5 Mellombels anleggsvegar fram til festepunkt

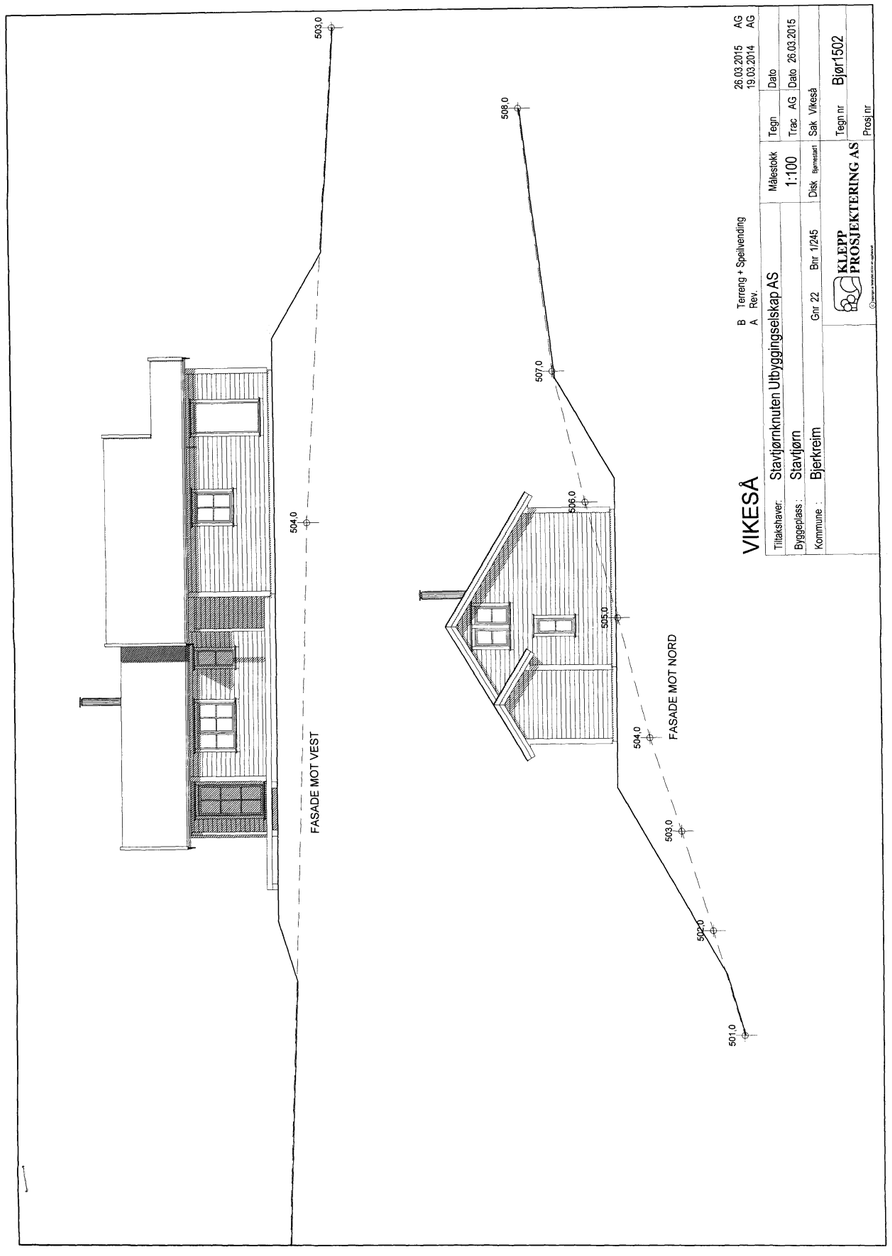
I friluftsområdet kan det opparbeidast mellombels anleggsvegar mellom regulert kjøreveg og hyttetomt. Eventuelle mellombels anleggsvegar skal godkjennast av kommunen. Vegtraseane må tilbakeførast til naturleg tilstand straks byggjearbeidet er ferdigstilt. Det vil vera nødvendig å etablere ein vegetasjonsbank (mellombels deponi) med tanke på tilbakeføring av terrenginngrepet, sjå punkt 2.2.2.

3.4 Hensynssoner

3.4.1 Sikttrekanten i avkjørsel frå fv. 117 skal vera 10 x 120 meter. Innafor frisiktrekantane skal det vera fri sikt i ein høgde av 0,5 meter over tilstøytande vegars planum.



E2



VIKESÅ

Tiltakshaver:	Stavtjørnknuten Utbyggingselskap AS	Målestokk	1:100
Byggeplass:	Stavtjørn		
Kommune :	Bjerkreim	Gnr 22 Bnr 1/245	

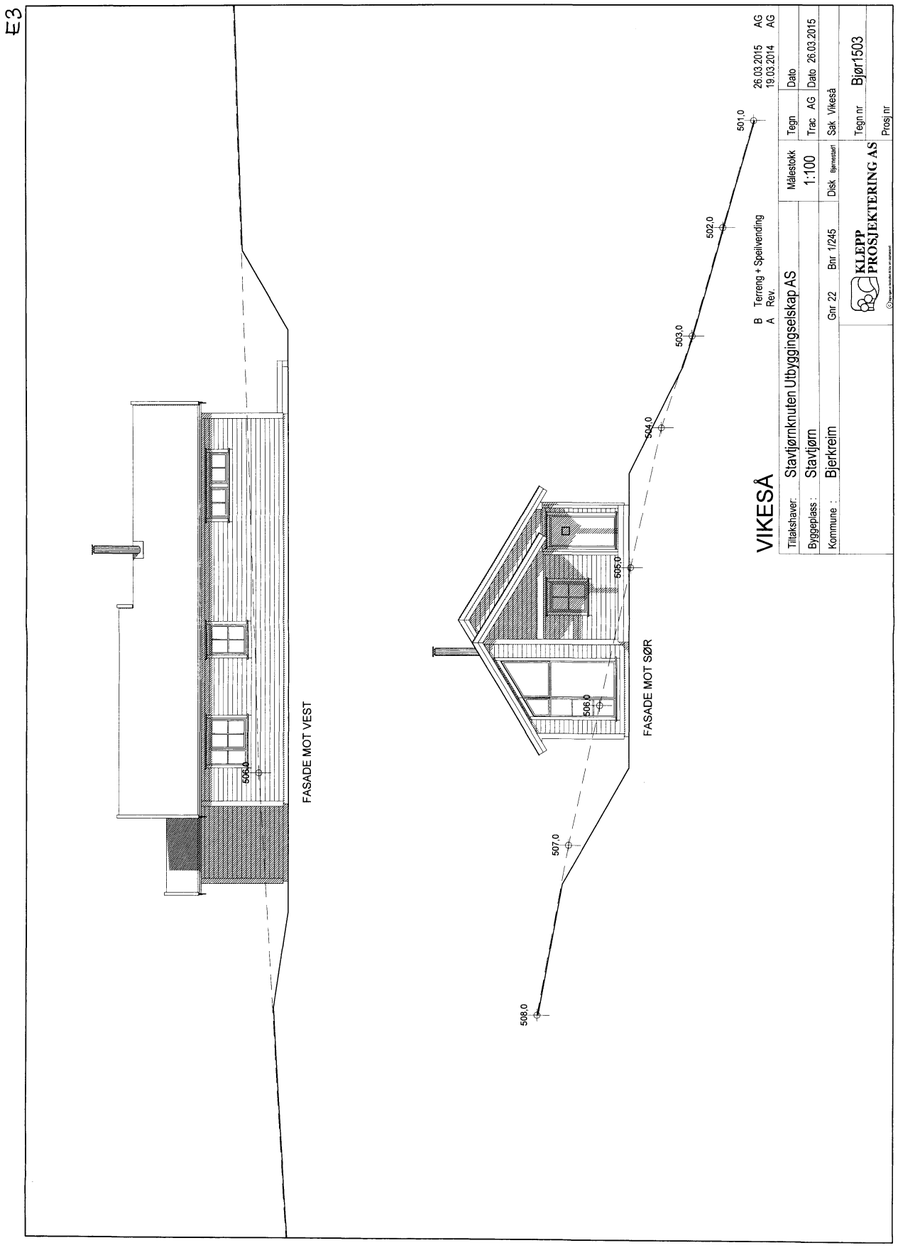
B Terreng + Speilvending 26.03.2015 AG
A Rev. 19.03.2014 AG

	Tegn	Dato
	Trac AG	Dato 26.03.2015
	Disk Bjørnsdatt	Sak Vikeså
Tegn nr	Bjør1502	
Prosj nr		

KLEPP PROSJEKTERING AS

©Copyright reserved

E3



VIKESÅ

Tiltakshaver:	Stavtjørnknuten Utbyggingselskap AS	Målestokk	1:100
Byggeplass:	Stavtjørn		
Kommune :	Bjerkreim	Gnr 22 Bnr 1/245	

B Terreng + Speilvending 26.03.2015 AG
A Rev. 19.03.2014 AG

	Tegn	Dato
	Trac AG	Dato 26.03.2015
	Disk Bjørnsdatt	Sak Vikeså
Tegn nr	Bjør1503	
Prosj nr		

KLEPP PROSJEKTERING AS

©Copyright reserved

Bjerkreim kommune
Postboks 17
4389 VIKESÅ

Ferdigattest er gitt for

Arkivsaksnr.	Journalpostnr.		
15/331	16/10119		
Eiendom/byggested **Stavtjørn**			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
22	**1**	**245**	

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Byggmester Tunge AS **Jon Torbergssons vei 10** **4070 RANDABERG**	**Stavtjørnknutens utbyggingsselskap AS** **Jon Torbergssons vei 10** **4070 RANDABERG**

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
x	Enkle tiltak	11.5.2015

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Fritidsbolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk avdeling - delegasjonsfullmakt	**02.06.2015**	**054/15**

Merknader
Ferdigattest gis på grunnlag av opplysninger gitt i "søknad om ferdigattest" og "gjennomføringsplan" av 7.11.2016.

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Vikeså	11.11.2016	Morten Nyberg

Kopi til:
Klepp Prosjektering
Klepp Prosjektering AS
Rygg Maskin AS
Stavanger Varmesenter AS
Torleif Liestøl
Vikeså Golv AS
Voldentollesen AS

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift når det blir sendt som e-post.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/433882/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 15:06
Side 1 av 6

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent): Stavtjørnknuden Utbyggninsselskap AS
Adresse: Jon Torbergssonsvei 10
Postnummer: 4070 Poststed: RANDABERG
Fødselsnr./Org.nr.: 812570692 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 433882 Tinglyst: 13.02.2018
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1114	Bjerkreim Kommune	22	1	245

Beskaffenhet; [2] ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd
Tomtens areal: punktfeste
Tomteverdi: 150.000
Hva skal grunnen brukes til: ☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
020344[redacted]	Torfinn Liestøl	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
120380[redacted]	Glenn Harveløkke	1/2
260988[redacted]	Henrikke Harveløkke	1/2

4. Festeavgift pr. år
kr 5.500

5. Festetid [3]
Antall år:
Regnet fra – dato: 01.01.2018

6. Panterett for festeavgiften [4]
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
☒ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter: Panteretten går foran alle rettsstiftelser som fester har på tomten

7. Supplerende tekst. [5]
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.
Pliktig medlemskap i områdets velforening mv. Alle hytteeierne er pliktige til å ta del i vedlikehold og brøyting av vei og anlegg i sammenheng med vanntilførsel, avløp (pumpehus, renseanlegg mv.)

~~Kartforretning iht. målebrev over festepunkt på gnr. 22 bnr. 1 i Bjerkreim~~

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
23/1-2019	Torfinn Liestøl	Glenn Harveløkke Henrikke Harveløkke

Statens kartverk Tinglysing — Oppdatert mai 2009 — Side 1 av 3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☒ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften reguleres hvert 3. år, første gang 01.01.2019.		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: kjøper / fester		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. Bortfester har adgang til å beregne morarente etter §3 i lov om renter ved forsinket betaling (12.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling frem til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt inn inn 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinndrevet uten søksmål etter §§7-2 og 4-18 i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86)		

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
23/1-2018	Torfinn Liestøl	Glenn Harveløkke Henrikke Harveløkke

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted Bjerkreim	Dato
Bortfesters underskrift Torfinn Liestøl	Gjentas med blokkbokstaver Torfinn Liestøl
Sted Randaberg	Dato 23.01.2018
Festers underskrift Glenn Harveløkke Henrikke Harveløkke	Gjentas med blokkbokstaver Glenn Harveløkke Henrikke Harveløkke
Sted Bjerkreim	Dato
Grunneier samtykke Torfinn Liestøl	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Skjøte [1]

Rekvirentens navn
Stavtjørnknuden Utbyggingsselskap AS
Adresse
Jon Torbergssonsvei 10
Postnr. | Poststed
4070 RANDABERG
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref nr.
815570692

Plass for tinglysningsstempel

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1.Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1114	Bjerkreim Kommune	22	1	245		

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel 100	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. Enebolig ☐ TB Tomanns-Bolig ☐ RK Rekkehus Kjede ☐ BL Blokk-Leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 1850000 — Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

☒ 1 Fritt Salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-Auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-Oppgjør ☐ 7 Opphør av Samboerskap ☐ 8 Annet

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr. **Overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk**

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Ideell andel
020344[redacted]	Torfinn Liestøl	100

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
120380[redacted]	Glenn Harveløkke	☒ Ja ☐ Nei	50
260988[redacted]	Henrikke Harveløkke	☒ Ja ☐ Nei	50
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato | Utsteders underskrift: Torfinn Liestøl

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
VEDTAK OM DOKUMENTAVGIFT § 3
Ved førstegangsoverføring av ein sjølvstendig og i sin heilheit nyoppført bygning som ikkje er teken i bruk, og overføring av bygg under arbeid belast avgift berre av salsverdien av tomta dersom det blir tinglyst heimelsoverføring av denne.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utsteders underskrift: Torfinn Liestøl

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/433882/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-29 15:06

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Vikeså 08.02.2018

	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
050344[redacted]	Torfinn Liestøl	Torfinn Liestøl

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Kim Ivan Tunge	Gjenta med blokkbokstaver: Kim Ivan Tunge
Adresse	Krystallveien 16A, 4072 RANDABERG	
2. Vitnes underskrift	Beth K. Håland	Gjenta med blokkbokstaver: Beth K. Håland
Adresse	Kvernevikveien 187, 4073 RANDABERG	

Noter:
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

GA-5400 B Godkj (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 3 av 3

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring *(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring*

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Stavtjørnknuten 245, 4389 VIKESÅ. Gnr. 22, bnr. 1, i Bjerkreim kommune, oppdragsnr.: 1200260168
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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Notater

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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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