



aktiv.

Øygaard 4, 4389 VIKESÅ

**Enebolig med anneks og garasje
i landlige omgivelser!
Ingen boplikt!**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 490,-
Total ink omk.: Kr 2 553 490,-
Selger: Torjus Torland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 86/169 kvm
Tomtstr.: 1594.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1403240406

Enebolig med anneks og garasje i landlige omgivelser! Ingen boplikt!

Vi har gleden av å presentere en selveier enebolig med flott landlig beliggenhet på Eikeland i Bjerkreim kommune. Fra eiendommen er det nydelig utsikt over vannet og vakker natur som nærmeste nabo.

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré/gang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, og bad.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom

Garasje og anneks.

Eiendommen er i overkant av 1,5 mål. Det er ingen boplikt i kommunen, og eiendommen kan fint brukes til fritidsformål, et perfekt landsted med god boltreplass. Og ikke minst nærheten til både ski og turmuligheter! Ved å kjøpe fiskekort kan en fiske i lakseførende elv like ved. Alpinanlegget på Stavtjørn og flere langrennsløyper kun en kort kjøretur unna.

Husk påmelding!

Velkommen til Eikeland!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Andre vedlegg	77
Budskjema	111

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 86 m² | BRA - e: 83 m² | BRA totalt: 169 m² | TBA: 56 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller - BRA-e: 36 m² Uinnredet kjellerrom

1. etasje - BRA-i: 86 m² Entré/gang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 56 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 33 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 14 m² Stue

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1594.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, terrasse og gruslagt gårdsrom. Det er god plass til parkering, og eiendommen har garasje.

Det er tinglyst veirett, grusvei inn til eiendom, og denne skal vedlikeholdes/driftes av Øygard 4 og naboeiendommen Gnr. 41, Bnr.1 i Knr 1114.

Grunneier er i gang med å omgjøre området utenfor fra beitemark til dyrket mark. Veien inn til huset vil bli utbedret når dette arbeidet er fullført. Veiretten skal ikke være til hinder for ordinær landbruksdrift.

Det er innlagt vann fra borehull som ligger på grunneiers eiendom, og huseier har ansvaret for drift og vedlikehold med borehullet. Huseier har ansvar for å sette opp og vedlikeholde gjerde rundt tomten/eiendommen.

Ny eier må være forberedt på at området vil bli gjødslet flere ganger i løpet av året, som en del av ordinær landbruksdrift. Parkering langs den private veien skjer på eget ansvar, da veien går gjennom landbruksareal.

Beliggenhet

Boligen ligger på Eikeland, i naturskjønne og fredelige omgivelser – et område preget av åpent landbrukslandskap, elv, skog og fjell. Her bor du i landlige og rolige omgivelser, med gode solforhold og vakker utsikt over dal og vann.

Det er kort vei til flotte tur- og friluftsområder rett utenfor døren. I nærområdet finner du merkede stier, fiskevann og badeplasser. Elven renner like ved eiendommen og gir både rolig stemning og fiskemuligheter for den som ønsker det. Det finnes også tilgang til jakt- og friluftsområder i utmark.

Boligen ligger ca. 7 km fra kommunesenteret Vikeså, hvor du finner barnehager, barneskole, ungdomsskole, dagligvarebutikker (Coop Extra, Bunnpris), bensinstasjon og andre servicetilbud. I tillegg finnes både treningssenter, frisør og kafétilbud i nærområdet. For større handel og byliv er det ca. 25 minutter med bil til Egersund, og rundt 50 minutter til Stavanger/Sandnes via E39.

Bjerkreim er kjent for sitt aktive lokalsamfunn og gode oppvekstmiljø. Her finnes frivillige lag og foreninger med tilbud innen idrett, musikk og kultur. Bjerkreim IL tilbyr aktiviteter som fotball, ski, sykkel og friidrett. Alpinanlegget på Stavtjørn og flere langrennsløyper kun en kort kjøretur unna.

Området rundt Øygard 4 passer perfekt for deg som ønsker nærhet til naturen, rolig livsstil og samtidig enkel tilgang til nødvendige fasiliteter. Eiendommen gir også unike muligheter for hobbylandbruk, dyrehold eller friluftsliv – alt i naturskjønne omgivelser.

Det er god vei inn til eiendommen via privat vei, og området gir enkel tilgang til E39 for pendling mot både sør og nord.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1974, senere med tilbygg i 1996, og er oppført med ringmur/grunnmur av lettklinker blokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en selveier enebolig med flott landlig beliggenhet på Eikeland i Bjerkreim kommune. Fra eiendommen er det nydelig utsikt over vannet og vakker natur som nærmeste nabo.

Boligen inneholder:

1.etasje: Entré/gang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, og bad.

Kjeller: Uinnredet kjellerrom

Garasje og anneks.

Eiendommen er i overkant av 1,5 mål. Det er ingen boplikt i kommunen, og eiendommen kan fint brukes til fritidsformål, et perfekt landsted med god boltreplass. Og ikke minst nærheten til både ski og turmuligheter! Ved å kjøpe fiskekort kan en fiske i lakseførende elv like ved. Alpinanlegget på Stavtjørn og flere langrennsløyper kun en kort kjøretur unna.

Husk påmelding!

Velkommen til Eikeland!

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

ENEBOLIG

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring.

Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

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

Vinduer - 3

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fra perioden 1974-87-2008 har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Dører av eldre dato.

Boligen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak: Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Terrasser

Terrasser i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Uinnredet kjeller med synlig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak:

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

INNVENDIG

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet

(Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1974

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1974, og har upussede overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Ved befaring ble det registrert synlig saltutslag flere steder i nedre del av muren. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom murverket og transporterer oppløste salter til overflaten, og indikerer at konstruksjonen har vært, eller er, eksponert for fuktbelastning. Lettklinkerblokker er kapillærsugende, og eldre konstruksjoner uten moderne fuktsikring eller fungerende drenering er spesielt utsatt. Det er ikke dokumentert at drenering er fornyet siden byggeåret, noe som forsterker mistanke om redusert funksjon. Pussen har tilsynelatende beskyttet lett klinkerblokken, men effekten reduseres over tid, særlig ved fuktvandring og frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det anbefales å vurdere funksjonen til drenering og fuktsikring, samt å følge opp saltutslag og eventuell avskalling i puss. Omfanget tilsier at tiltak kan bli nødvendig for å begrense videre fuktopptak og sekundær skade. TG2, på grunn av alder, materialtype og registrert fuktpåvirkning (saltutslag), selv om det ikke er observert konstruktive skader.

Terrengforhold

Ved befaring ble det registrert at terreng rundt boligen ikke har fall bort fra grunnmur, noe som er et avvik fra anbefalt utførelse. Deler av terrenget er tilnærmet flatt eller har lokalt fall inn mot bygningen, som kan medføre oppdemming av overflatevann og økt fuktbelastning på grunnmur og drens-system.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Deler av terrenget er tilnærmet flatt eller har lokalt fall inn mot bygningen, som kan medføre oppdemming av overflatevann og økt fuktbelastning på grunnmur og drens-system.

Etter gjeldende forskriftskrav (TEK17 § 13-6) og tidligere byggeskikk, skal terrenget ha minimum fall 1:50 (2 %) de første 3 meterne fra byggverket. Manglende fall kan øke risikoen for fuktinntrenging i underetasje eller kjeller ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Forholdet vurderes som et konstruktivt avvik med risiko for skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det anbefales å utbedre terrengforhold slik at vann ledes bort fra grunnmur, der det er praktisk mulig.
- TG2, grunnet avvik fra anbefalt utførelse, selv om skade på konstruksjon ikke er påvist.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik: • Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak: • Døren(e) står foran utskiftning.

Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Estimert sum er kun til ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfang/utbedring.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen Synlig fuktsperre på grunnmur.

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.

Vurdering av avvik: • Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ved befaring ble det registrert synlig fuktgjennomgang i overgangen mellom gulv og grunnmur, særlig i partier som ligger under terrengnivå.

Fuktutslag i form av misfarging og mørke partier er synlig fra innsiden.

Lettklinkerblokker er kapillærsugende og trekker lett til seg fukt ved langvarig belastning. Fuktgjennomgang i overgang gulv/vegg er et kjent problem i eldre konstruksjoner, særlig der det mangler effektiv fuksikring og/eller drenering er eldre eller utgått.

Dreneringen er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting.

Teknisk levetid for drens-systemer er normalt 30–40 år, og eksisterende løsning vurderes som å ha begrenset eller ingen funksjon i dag.

Under deler av boligen er det etablert krypkjeller, hvor det ved befaring ble registrert begrenset ventilasjon og tegn til fukt i grunnmurens nedre del. Det er ikke observert mugg eller skader i tilgjengelig trekonstruksjon, men det vurderes som risiko for fuktopphopning og sekundær skade dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak: • Andre tiltak: Det anbefales å få undersøkt tilstanden på drenering nærmere, og vurdere utskifting eller forbedring. I tillegg bør det vurderes tiltak for bedre ventilasjon i krypkjelleren. TG 3 pga synlig fuktgjennomgang i grunnmur.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Anneks

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Anneks er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Tryg forsikring / 3002122

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan fravike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

E / Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 5 745

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Slamtømming gjøres av ekstern leverandør.

Formuesverdi primær 2023

Kr 441 619

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 1 766 475

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper det også kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 17 i Bjerkreim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1114/41/17:

22.01.2021 - Dokumentnr: 92510 - Bestemmelse om gjerde

03.06.2025 - Dokumentnr: 621880 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942 Elektronisk innsendt

02.10.2014 - Dokumentnr: 840321 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1114 Gnr:41 Bnr:1

22.01.2021 - Dokumentnr: 92510 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1114 Gnr:41 Bnr:1

Bestemmelse om vedlikehold

22.01.2021 - Dokumentnr: 92510 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1114 Gnr:41 Bnr:1

Bestemmelse om drift og vedlikehold av borehull

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Innredningen avviker fra original plantegning, da badet er ombygget og vaskerommet er fjernet for å gi plass til et større soverom. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat nett. Vann og avløp

Det er tinglyst veirett, grusvei inn til eiendom, og denne skal vedlikeholdes/driftes av Øygard 4 og naboeiendommen Gnr. 41, Bnr.1 i Knr 1114.

Grunneier er i gang med å omgjøre området utenfor fra beitemark til dyrket mark. Veien inn til huset vil bli utbedret når dette arbeidet er fullført. Veiretten skal ikke være til hinder for ordinær landbruksdrift.

Det er innlagt vann fra borehull som ligger på grunneiers eiendom, og huseier har ansvaret for drift og vedlikehold med borehullet. Huseier har ansvar for å sette opp og vedlikeholde gjerde rundt tomten/eiendommen.

Ny eier må være forberedt på at området vil bli gjødslet flere ganger i løpet av året, som en del av ordinær landbruksdrift. Parkering langs den private veien skjer på eget ansvar, da veien går gjennom landbruksareal.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplan for Bjerkreim 2014-2026. Sist revidert 02.09.2015

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 490 (Omkostninger totalt)

79 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og visninger kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

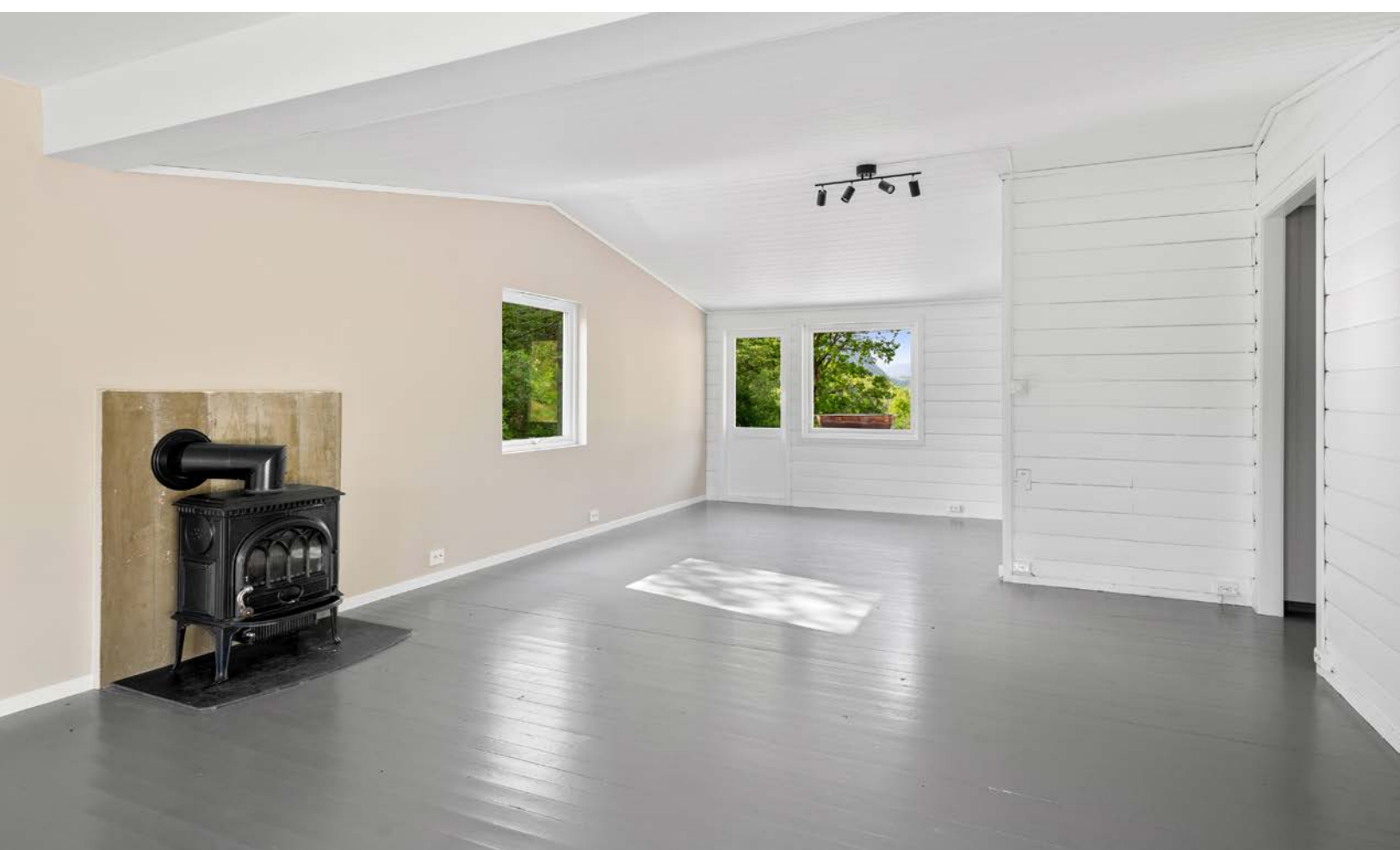
13.06.2025



























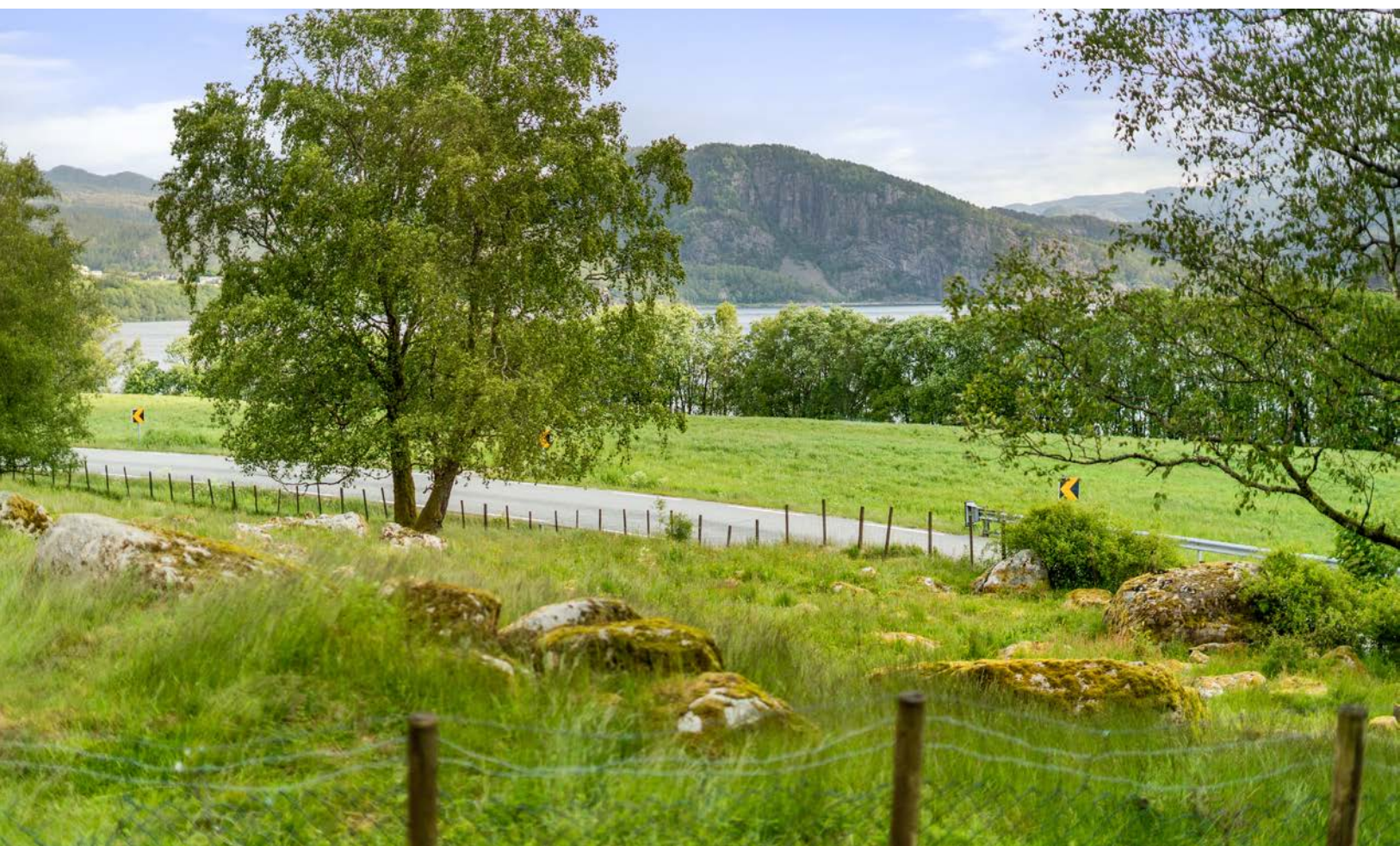


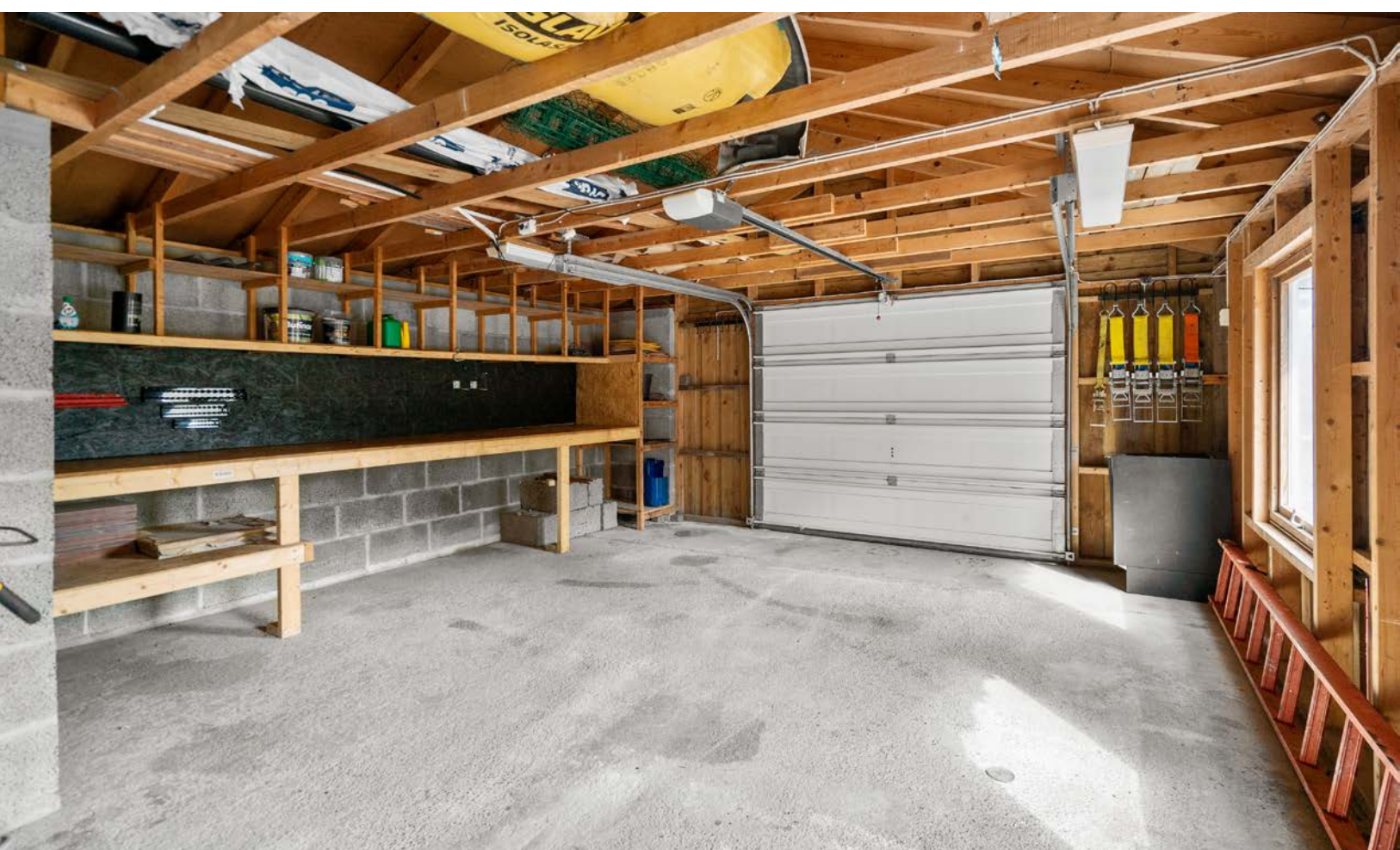
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Nabolagsprofil

Øygaard 4

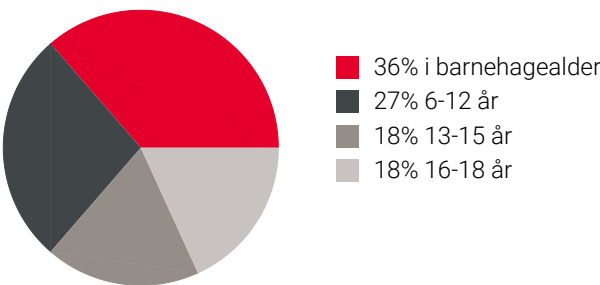
Offentlig transport

🚶 Hegelstad Linje 93	13 min 🚶 1 km
✈ Stavanger Sola	52 min ✈

Skoler

Vikeså skule (1-10 kl.) 279 elever, 16 klasser	7 min ✈ 6.8 km
Dalane videregående skole 700 elever	30 min ✈ 33 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	39 min ✈ 41.7 km

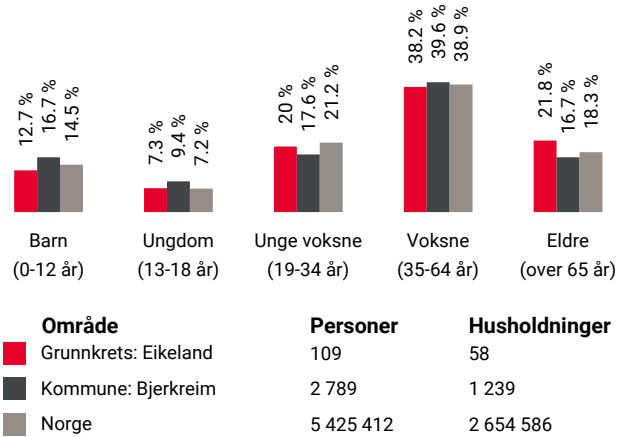
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Storafjellet FUS barnehage (0-5 år) 63 barn	9 min ✈ 7.8 km
Røysekatten barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min ✈ 14.8 km
Helleland Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	23 min ✈ 25.6 km

Dagligvare

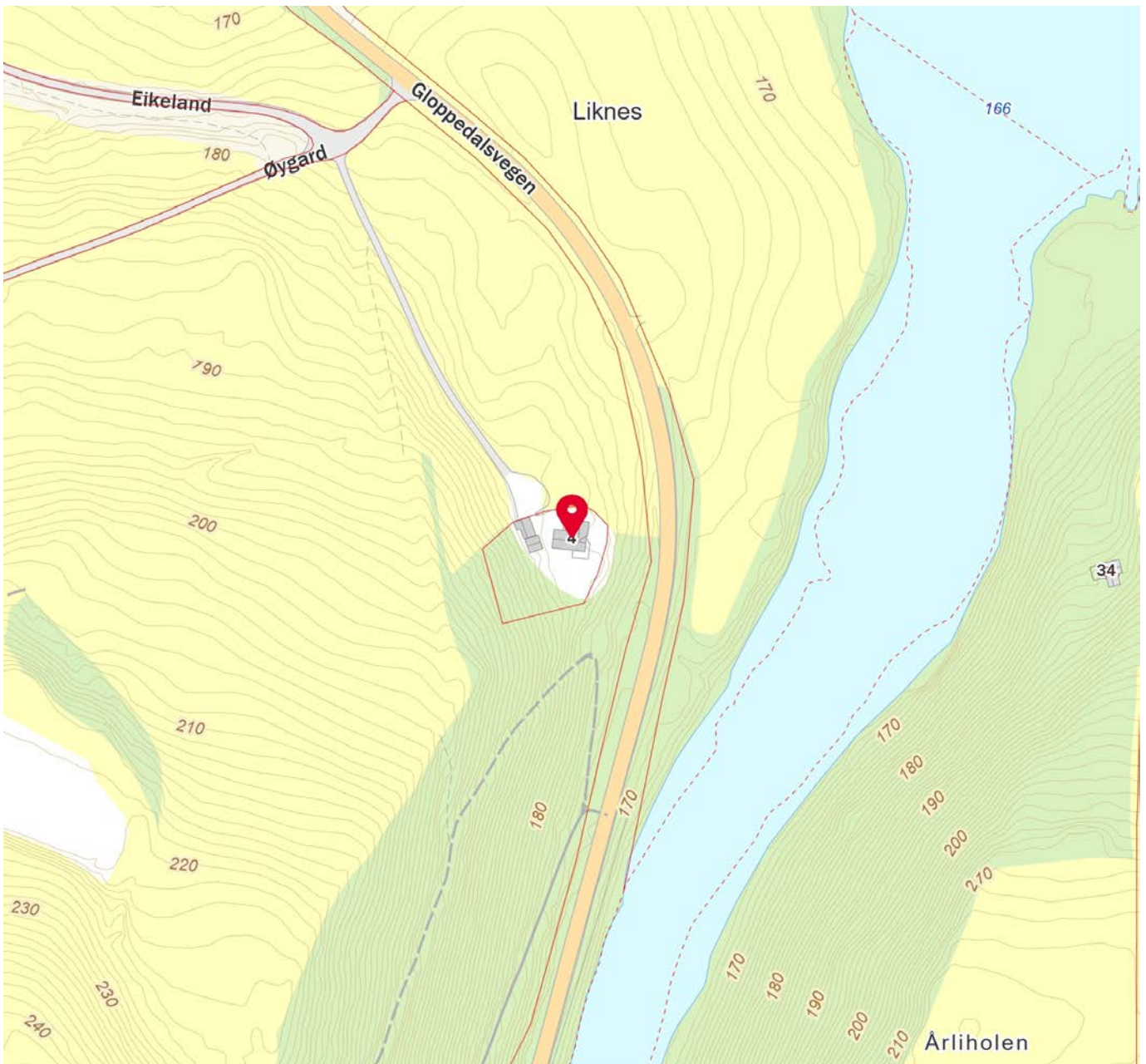
Coop Extra Vikeså Post i butikk, PostNord	9 min ✈ 8 km
Coop Prix Bjerkreim PostNord	14 min ✈ 14.2 km

Sport

🏀 Vikesdalslia Ballspill	7 min ✈ 6.4 km
🏀 Vikeså stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min ✈ 6.6 km
🏊 Kraftverket	7 min ✈



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240406	

Selger 1 navn
Torjus Torland

Gateadresse	
Øygaard 4	

Poststed	Postnr
VIKESÅ	4389

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403240406

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har utført arbeidet.
Arbeid utført av	SRK Eiendom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Murerfirma Christian Milenkovic
-------------	---------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har utført arbeidet.
Arbeid utført av	SRK Eiendom

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er noe fuktinnsig i et hjørne på kjeller. Har lagt drens i gulv før støyp av nytt kjellergulv. Dette har tatt mesteparten av fukten bort.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det siger noe vann inn via lekamur i bakre del av garasjen, ved store nedbørsmengder.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset bærer preg av alder men har ingen feil av bruksmessig karakter som jeg kjenner til .
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus har vært observert, men tiltak med musebørste for å forhindre mus er montert rundt hele kledning.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker har lagt nytt opplegg i de fleste rom. Se boligmappe for detaljer.
Arbeid utført av	OneCo Elektro AS og MG Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har selv støpt kjellergulv, ringmurer i gårdsrom, hundegård, platting ved inngang. Jeg har spikret terrasser foran og bak huset med trapper. Jeg har utført malerarbeid selv. Jeg har etterisolert størstedelen av stuen og satt opp gipsvegger. Ned mot veien har jeg lydisolert med rockwool. Jeg har bygget hundegård. Jeg har opparbeidet gårdsrom og hage med gode masser.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har fjernet to vinduer i forbindelse med ombygging av bad. I forbindelse med nytt bad og inngangsparti er det lagt ny og mer isolasjon enn tidligere.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra gammelt av er det utført påbygg.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker på dette, da det er gammelt påbygg.

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grusvei inn til eiendom er tinglyst med bruksrett. Grunneier jobber nå med å endre område utenfor fra beitemark til dyrket mark. Veien inn til huset vil bli fikset når dette arbeidet er over.

Document reference: 1403240406

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240406

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Øygard 4, 4389 VIKESÅ
 BJERKREIM kommune
 gnr. 41, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 04.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 19998-2453

Referansenummer: NI3253

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1974, senere med tilbygg i 1996, og er oppført med ringmur/grunnmur av lettklinker blokker. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag.

Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Innredning stemmer ikke med original plantegning, da bad er ombygget og stk soverom er tatt bort.

Garasje

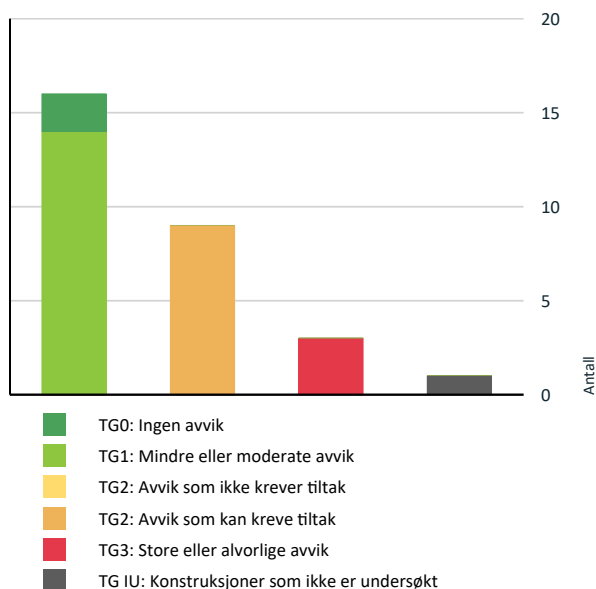
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

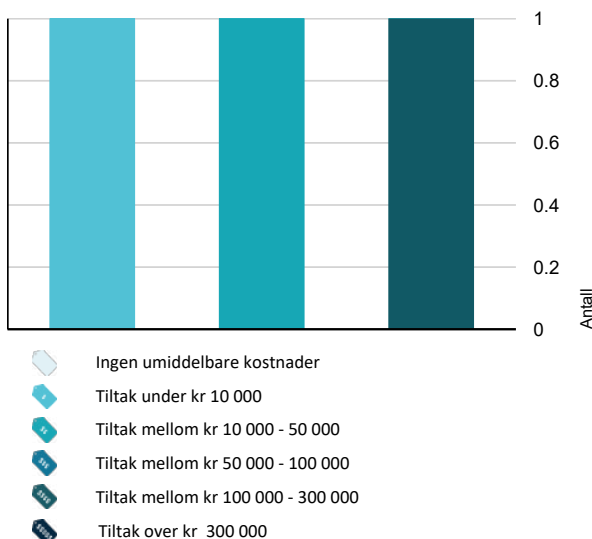
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1974). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.
Denne bolig skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasjer/anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Kjellerdør

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ved befaring ble det registrert synlig fuktgjennomgang i overgangen mellom gulv og grunnmur, særlig i partier som ligger under terrengnivå. Fuktutslag i form av misfarging og mørke partier er synlig fra innsiden. Lettklinkerblokker er kapillærsugende og trekker lett til seg fukt ved langvarig belastning.

Fuktgjennomgang i overgang gulv/vegg er et kjent problem i eldre konstruksjoner, særlig der det mangler effektiv fuktsikring og/eller drenering er eldre eller utgått.

Dreneringen er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting. Teknisk levetid for drens-systemer er normalt 30–40 år, og eksisterende løsning vurderes som å ha begrenset eller ingen funksjon i dag.

Under deler av boligen er det etablert krypkjeller, hvor det ved befaring ble registrert begrenset ventilasjon og tegn til fukt i grunnmurens nedre del. Det er ikke observert mugg eller skader i tilgjengelig trekonstruksjon, men det vurderes som risiko for fuktopphopning og sekundær skade dersom tiltak ikke iverksettes.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Utvendig > Dører av eldre dato.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert synlig saltutslag flere steder i nedre del av muren. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom murverket og transporterer oppløste salter til overflaten, og indikerer at konstruksjonen har vært, eller er, eksponert for fuktbelastning.

Lettklinkerblokker er kapillærsugende, og eldre konstruksjoner uten moderne fuktsikring eller fungerende drenering er spesielt utsatt. Det er ikke dokumentert at drenering er fornyet siden byggeåret, noe som forsterker mistanke om redusert funksjon. Pussen har tilsynelatende beskyttet lett klinkerblokken, men effekten reduseres over tid, særlig ved fuktvandring og frostpåvirkning.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av terrenget er tilnærmet flatt eller har lokalt fall inn mot bygningen, som kan medføre oppdemming av overflatevann og økt fuktbelastning på grunnmur og drens-system.

Etter gjeldende forskriftskrav (TEK17 § 13-6) og tidligere byggeskikk, skal terrenget ha minimum fall 1:50 (2 %) de første 3 meterne fra byggverket. Manglende fall kan øke risikoen for fuktinntrenging i underetasje eller kjeller ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Forholdet vurderes som et konstruktivt avvik med risiko for skadeutvikling over tid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er av pvc. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning. Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep. Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre.

Takkonstruksjonen har ikke vært mulig å sjekke innenfra.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer - 3

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fra perioden 1974-87-2008 har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører av eldre dato.

Boligen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har normal elde og slitasje på overflater, pakninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på dørenes faktiske alder må jevnlig vedlikehold regnes med og utskiftninger foretas på kort sikt.

Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskadet kjellerdør



Råteskadet kjellerdør

TG 2 Terrasser

Terrasser i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Uinnredet kjeller med synlig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Synlig saltutslag i grunnmur.



Fuktgjennomgang i grunnmur/gulv

TG 3 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Estimert sum er kun til ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfang/utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktgjennomgang i krypkjeller.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Dokumentasjon foreligger på at badet er oppusset av fagfolk.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er ny. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende rom mot våtsone er ikke utført, da badet er nylig oppusset i 2025 og ubrukt, og det foreligger dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av fagkyndig foretak i henhold til gjeldende krav.

I henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova er det ikke krav om hulltaking når det foreligger gyldig og tilstrekkelig dokumentasjon på at våtromsarbeider er fagmessig utført og badet er av nyere dato.

Det ble ikke registrert visuelle tegn til avvik eller fukt ved befaring, og badet vurderes å være i tråd med dagens krav.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2005 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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



El skap

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen Synlig fuktsperre på grunnmur.

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).

Kontroll langs yttervegger i tilgjengelige deler, avdekker ingen symptomer på at det er svikt i drenering på befæringsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ved befaring ble det registrert synlig fuktgjennomgang i overgangen mellom gulv og grunnmur, særlig i partier som ligger under terrengnivå. Fuktslag i form av misfarging og mørke partier er synlig fra innsiden. Lettklinkerblokker er kapillærsugende og trekker lett til seg fukt ved langvarig belastning. Fuktgjennomgang i overgang gulv/vegg er et kjent problem i eldre konstruksjoner, særlig der det mangler effektiv fuktsikring og/eller drenering er eldre eller utgått. Dreneringen er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting. Teknisk levetid for drens-systemer er normalt 30–40 år, og eksisterende løsning vurderes som å ha begrenset eller ingen funksjon i dag.

Under deler av boligen er det etablert krypkjeller, hvor det ved befaring ble registrert begrenset ventilasjon og tegn til fukt i grunnmurens nedre del. Det er ikke observert mugg eller skader i tilgjengelig trekonstruksjon, men det vurderes som risiko for fuktopphopning og sekundær skade dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få undersøkt tilstanden på drenering nærmere, og vurdere utskifting eller forbedring. I tillegg bør det vurderes tiltak for bedre ventilasjon i krypkjelleren.

TO 3 pga synlig fuktgjennomgang i grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktgjennomgang i grunnmur

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) fra 1974, og har upussede overflater utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det registrert synlig saltutslag flere steder i nedre del av muren. Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom murverket og transporterer oppløste salter til overflaten, og indikerer at konstruksjonen har vært, eller er, eksponert for fuktbelastning.

Lettklinkerblokker er kapillærsugende, og eldre konstruksjoner uten moderne fuktsikring eller fungerende drenering er spesielt utsatt. Det er ikke dokumentert at drenering er fornyet siden byggeåret, noe som forsterker mistanke om redusert funksjon.

Pussen har tilsynelatende beskyttet lett klinkerblokken, men effekten reduseres over tid, særlig ved fuktvandring og frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere funksjonen til drenering og fuktsikring, samt å følge opp saltutslag og eventuell avskalling i puss. Omfanget tilsier at tiltak kan bli nødvendig for å begrense videre fuktopptak og sekundær skade.

TG2, på grunn av alder, materialtype og registrert fuktpåvirkning (saltutslag), selv om det ikke er observert konstruktive skader.

TG 2 Terrengforhold

Ved befaring ble det registrert at terreng rundt boligen ikke har fall bort fra grunnmur, noe som er et avvik fra anbefalt utførelse. Deler av terrenget er tilnærmet flatt eller har lokalt fall inn mot bygningen, som kan medføre oppdemming av overflatevann og økt fuktbelastning på grunnmur og drenssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av terrenget er tilnærmet flatt eller har lokalt fall inn mot bygningen, som kan medføre oppdemming av overflatevann og økt fuktbelastning på grunnmur og drenssystem.

Etter gjeldende forskriftskrav (TEK17 § 13-6) og tidligere byggeskikk, skal terrenget ha minimum fall 1:50 (2 %) de første 3 meterne fra byggverket. Manglende fall kan øke risikoen for fuktinntrenging i underetasje eller kjeller ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Forholdet vurderes som et konstruktivt avvik med risiko for skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre terrengforhold slik at vann ledes bort fra grunnmur, der det er praktisk mulig.

TG2, grunnet avvik fra anbefalt utførelse, selv om skade på konstruksjon ikke er påvist.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Anneks er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	86			86	56
Kjeller		36		36	
SUM	86	36			56
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Gang, Entré/gang		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innredning stemmer ikke med original plantegning, da bad er ombygget og stk soverom er tatt bort.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eieres egenerklærings skjema

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	86	36
Garasje	0	33
Anneks	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Torjus Torland	Kunde
	Torjus Torland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1114 BJERKREIM	41	17		0	1594.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Øygard 4							
Hjemmelshaver Torland Torjus							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025	Mottatt 06.06.25	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Mottatt 06.06.25 Det er ingen midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester på eiendommen i Bjerkreim Kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	01.01.1974	Mottatt 06.06.25	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	13.06.2025	Endring gjelder mottatt dokumentasjon på utført el arbeid i bolig.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ni3253>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune: 1114 Bjerkreim

Eiendom: 1114/41/17/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

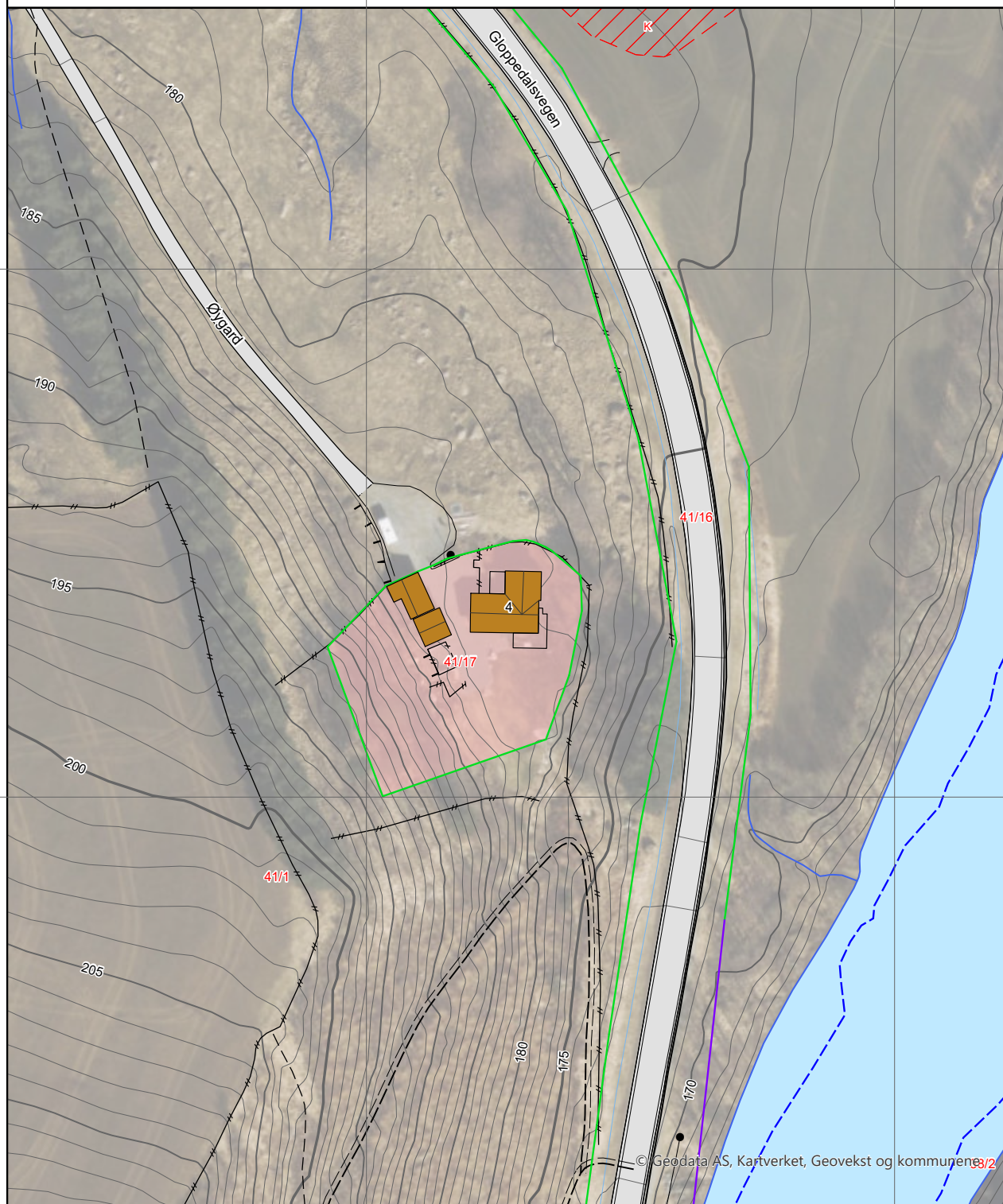
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 13.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

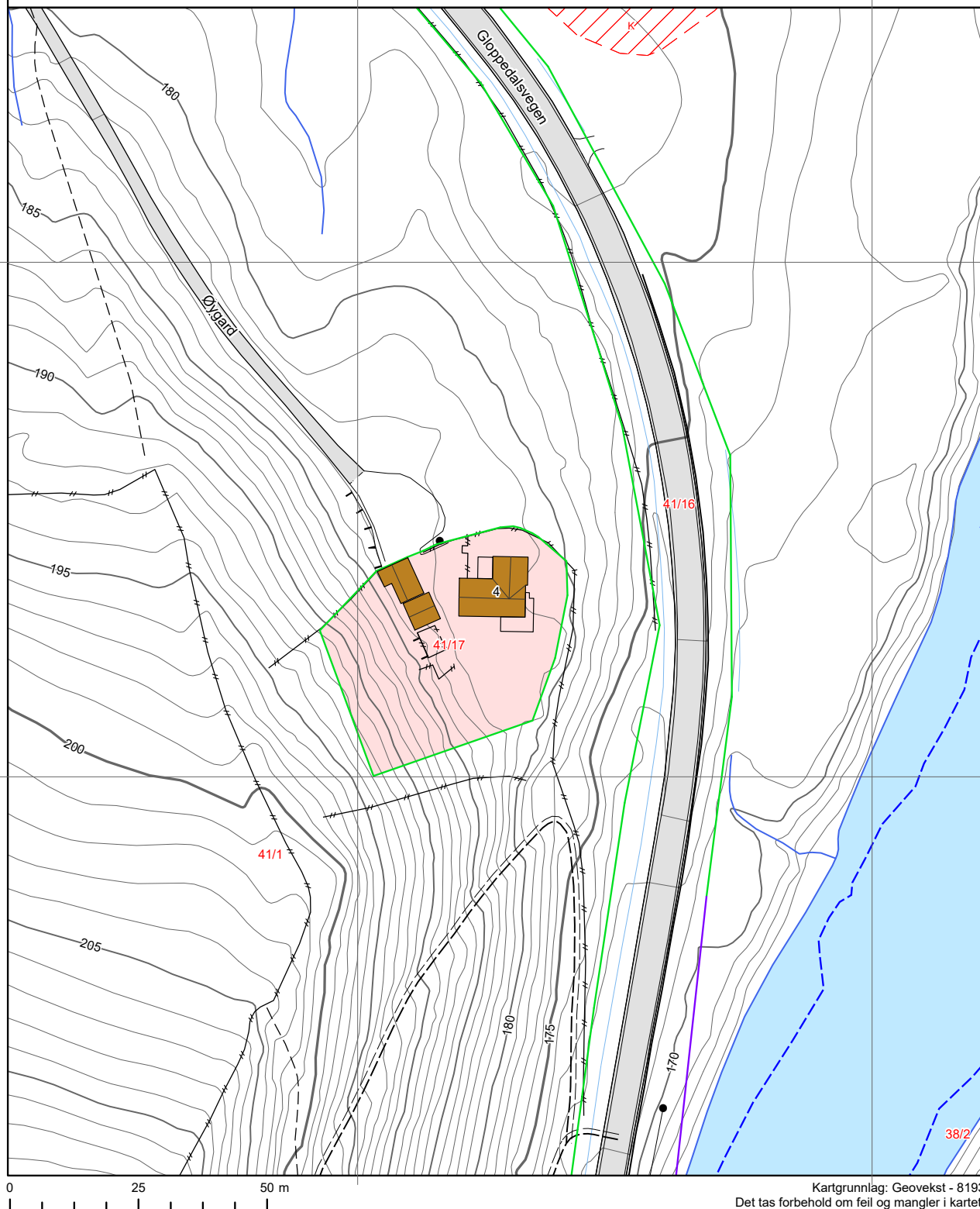
Kommune: 1114 Bjerkreim
Eiendom: 1114/41/17/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
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
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Rekvirert iht. følgebrev/
relativt ikke oppgitt:
910968953
org.nr./fødselsnr.Erklæring/AvtaleDoknr: 92510 Tinglyst: 22.01.2021
STATENS KARTVERK

Eier av Gnr 41, Bnr 1 i Knr 1114 bekrefter at nåværende og framtidige eiere av Gnr 41, Bnr 17 i knr 1114 skal ha veirett til sin eiendom som vist i kart med rød strek.

Veiretten skal ikke være til hinder for ordinær landbruksdrift.

Drift/vedlikehold av vei må fordeles likt mellom Bnr 1 og 17.

Bnr 17 skal ha gjerdeplikt rundt hele eiendommen.

Bnr 17 har innlagt vann fra borehull som ligger på bnr 1 vist i kart med svart pil. Bnr 17 har ansvaret for drift og vedlikehold med borehullet.



P. Egeland 19.21

Sted/dato

Svein Inge Egeland

Svein Inge Egeland

Fnr: 130363

(eier av Gnr 41, Bnr 1 og 17)

Rett kopi bekreftes:



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 601640557
 Vedlegg: Nei
 Opprettet etter ML § 9 b, c eller h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
970490361	BJERKREIM KOMMUNE	Postboks 17, 4389 VIKESA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
130363	EGELAND SVEIN INGE		EIKELAND 66, 4389 VIKESA	

Avgivereieendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
1114	41	1	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
1114	41	17

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 840321 Tinglyst: 02.10.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 41 Bruksnr.: 17

Adresse: Øygard 4, 4389 VIKESÅ

Referanse: 1403240406

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

1 vedlegg

Kommentar

Vedlagt vedtak om bruksendring

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 41 Bruksnr.: 17

Adresse: Øygard 4, 4389 VIKESÅ

Referanse: 1403240406

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 41 Bruksnr.: 17

Adresse: Øygard 4, 4389 VIKESÅ

Referanse: 1403240406

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		5375
Branntilsyn, feiing		370
Slamtømming	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 14.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 **Gårdsnr.:** 41 **Bruksnr.:** 17

Adresse: Øygard 4, 4389 VIKESÅ

Referanse: 1403240406

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Når det gjelder eventuell restanse på renovasjon og slamtømming, vennligst kontakt Dalane Miljøverk for å få svar på det. Epost: post@dim.no eller tlf. 51 46 49 90. De utfører og fakturerer dette for Bjerkreim kommune.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Planstatus (Infoland)

Referansenummer: QWYMQK

Registrert dato: 14.05.2025 09:01:24

Vedlegg:

0 Kommuneplankart 2.9.2015_stemplet.pdf

0 Bestemmelser til arealdel_kommuneplan_2014-2026_2.9.15_stempla.pdf

Opplysninger til eiendomsmegler
EM §6-7.6-7
Planstatus
Kommunenr
1114
Gårdsnr
41
Bruksnr
17
Festenr
0
Seksjonsnr
0
Adresse
Øygard 4, 4389 VIKESÅ
Ordrenummer
8520289
Produktnummer
WI11147116
Kundens referanse
1403240406
Målform
Kommuneplan vedtatt
Dato
Plan vedlagt
☒ Ja ☐ Nei
Eiendommen ligger i område som er avsatt til
Kommuneplanformål
LNFR areal
Kommunedelsplan vedtatt
Dato
Plan vedlagt
☐ Ja ☐ Nei
Eiendommen ligger i område som er avsatt til
Status reguleringsplan
Plan vedlagt
☐ Ja ☐ Nei
Eiendommen ligger i regulert område
☐ Ja ☐ Nei
Fyll inn navn på plan
Velg reguleringsformål
Fyll inn reguleringsformål

Status bebyggelsesplan
Plan vedlagt ☐ Ja ☐ Nei
Eiendommen ligger i regulert område ☐ Ja ☐ Nei
Fyll inn navn på plan
Velg reguleringsformål
Fyll inn reguleringsformål
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen ☐ Nei ☐ Ja ☐ Ikke kjent
Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen ☐ Nei ☐ Ja
Kommentar
Opplasting av vedlegg: Neste side
E-post (dersom du ønsker tilsendt en PDF-kopi av innsendingen)

Kommune	Bjerkreim	Styre, råd, utval, m.v. Bygningsråd	Møtestad Heradshuset	Møte dato 04.11.1986
Sak nr				
124-86	Ark.nr. 511 BRUKSENDING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRSBUSTAD. GNR. 41, BNR. 1, 4. Søknad frå Hallvard Egeland, Esterveien 19, Tananger Bygningsrådet har i sak 82-86 pålagt søkjaren å senda inn komplette teikningar av eksisterande bygningar med søknad om godkjenning av oppført "skut" og frittstående uthus. Når det gjeld kravet om å søkja godkjenning for anlagt avkjørsel, viser han til utskrift av møtebok for 25.3.75, der bygningsrådet har anvist plass for avkjørselen. Det har tidlegare vore nemnt at den enklaste måten å få dette til er at det vert søkt om bruksendring, slik at hytta kan brukast som heilårsbustad. Så vidt ein kan sjå, vil ikkje det medføra endringar i høve itl andre myndigheter. Desse dokumenta er framlagde: 1. Søknad, dagsett 7. august 1986 2. Teikningar av hytte og uthus Situasjonsplan ligg føre frå tidlegare. For heilårsbustader krevst det tilgang på reint vatn og det skal monterast forskriftsmessig avløpsanlegg. Adkomsten er i dette tilfelle god og sikker. Når det no vert søkt om bruksendring, må det og avklarast med naboane. Ein rår til at bygningsrådet gjer slikt <u>VEDTAK:</u> Søknaden om bruksendring frå hytte til heilårsbustad vert godkjent på fylgjande vilkår: 1. Gjeldande lover og føresegner for heilårsbustader må vera oppfylt, ein nemner særleg kravet om tilgang til reint vatn og at det vert bygt forskriftsmessig avløpsanlegg. 2. Det skal monterast ein 3-kamra slamavskillar med våtvolum minst 4 m³, fordelt på 3 m³ i første kammer og 0.5 m³ på kvar av dei to andre.			
Sign.	Utskrift send til			

MØTEBOK

Blad 209
Side 2

Kommune	Bjerkreim	Styre, råd, utval, m.v.	Bygningsråd	Møtestad	Heradshuset	Møte dato	04.11.1986
---------	-----------	-------------------------	-------------	----------	-------------	-----------	------------

Sak nr

124-86 framhald.

Avløpet frå slamavskillar skal først til infiltra-
sjonsgrøft med lengde 20 m.
Nærare detaljar omkring avløpsanlegget går fram av
eigen utsleppstillatelse.

Søknaden om oppført skut og uthus vert godkjent på
same vilkår som bruksendringa.

3. Denne tillatelsen er gitt på vilkår av at naboane
ikkje har noko å merkja og at helserådet kan gi sitt
samtykke til kloakkutsleppet.

I møte den 4. november 1986 vart tilrådinga til vedtak
samrøystes godkjent, men med fylgjande tilleggsord i pkt.
3, "og grunneigar".

Rett utskrift:

Vikeså, den 5. nov. 1986

Hargunn Helleland

UTSKRIFTA GÅR TIL:

Bygningsrådsmedl.

Lensmann/Ordførar

Heradsagr./Elverk

Svein Inge Egeland

Peder Eikeland

Ståle Eikeland

Per Agnar Eikeland

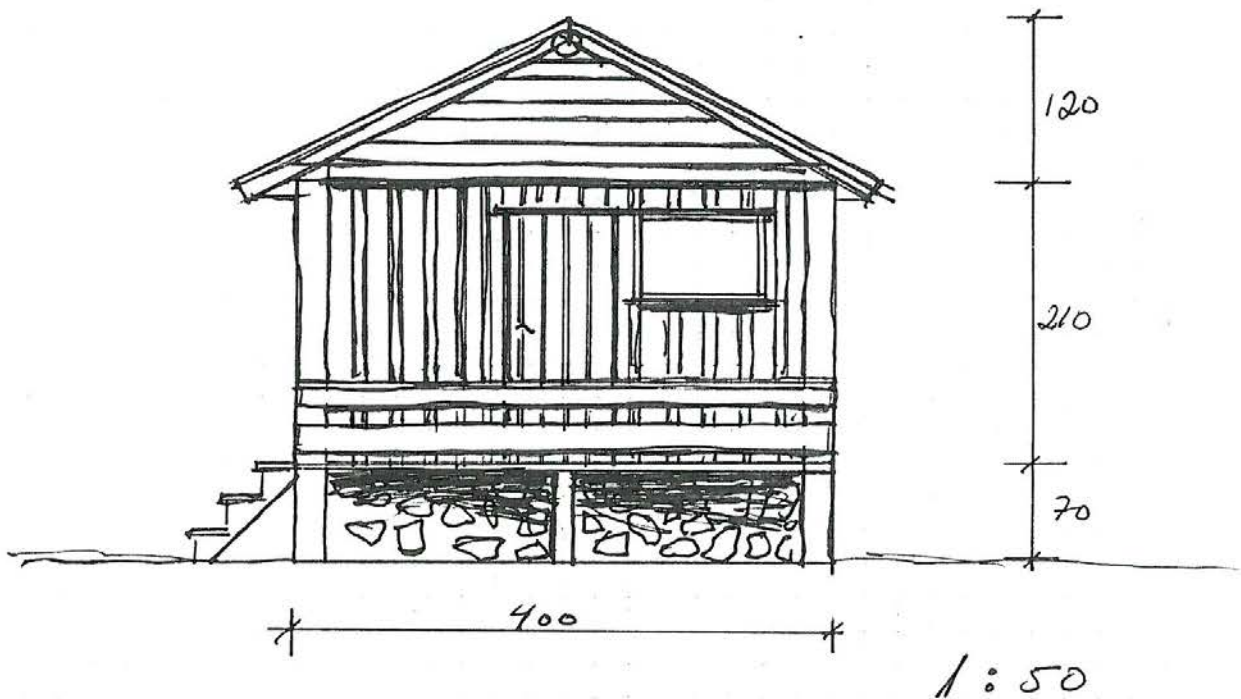
Kjell Bråдли

Hallvard Egeland

Sign.

Utskrift send til

VED / SKI BOD

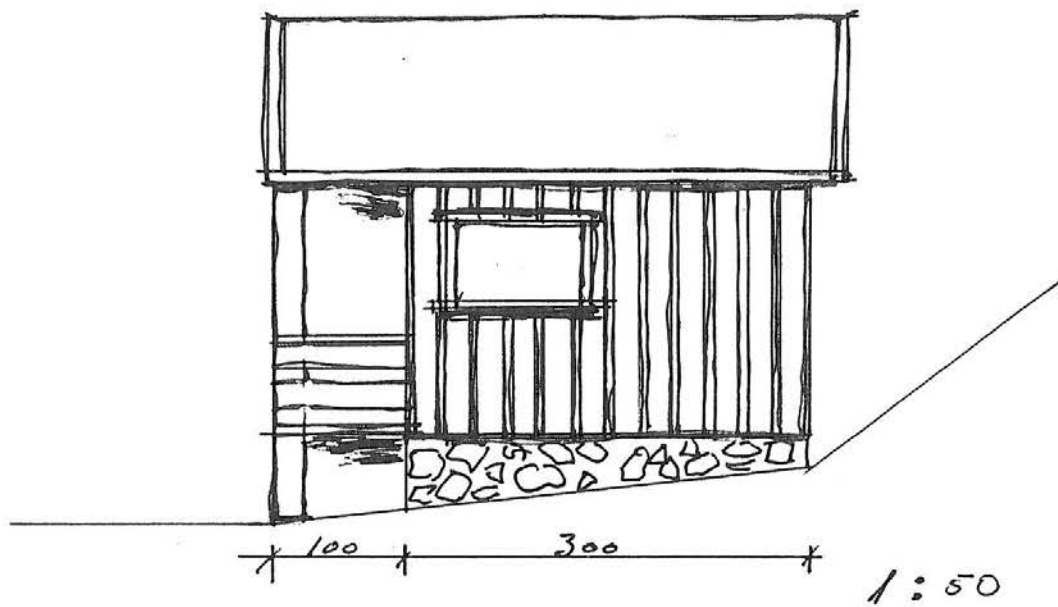


FAÇADE ØST



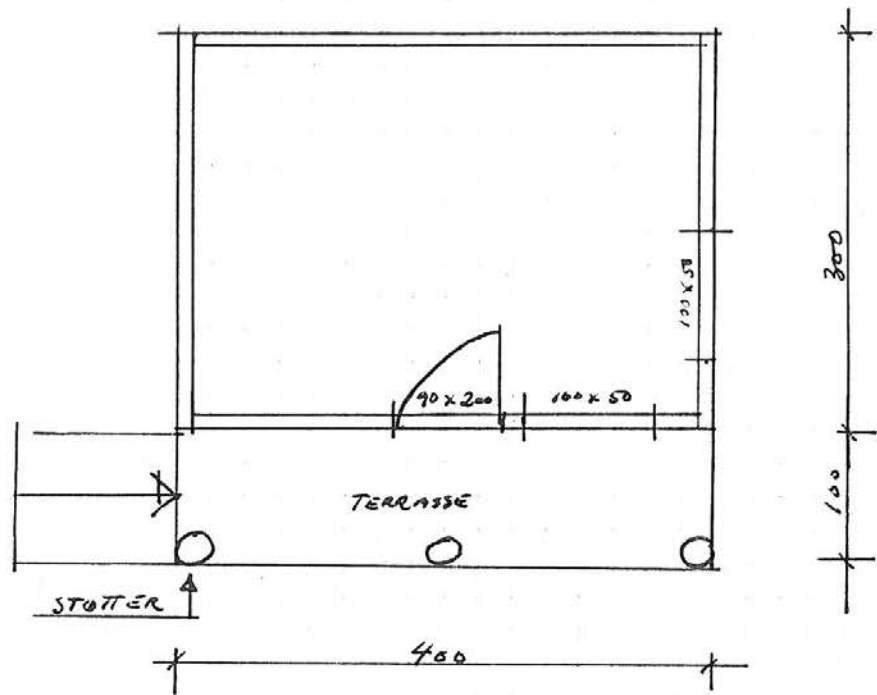
HALLVARD EGELAND

VED / SKIBOD



FASADE NORD

VED/SKIBOD



PLAN 1:50

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 tomtfestelova

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 forurensning 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:

- Hunnadal 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 unødige 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 er 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 turismål

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 grønnstrukturuområdet tillates ikke tiltak som forringer området 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, jmfør 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 enkeltvis 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 framtreddende plasser i terrenget

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 17	Kommune:	1114 Bjerkreim
Adresse:		Grunnkrets:	106 Eikeland
Veiadresse:	Eikeland 66, gatenr 1460	Valgkrets:	1 Vikeså
(fra bruksenhet)	4389 Vikeså	Kirkesogn:	6020401 Bjerkreim
Oppdatert:	02.11.2011		
Veiadresse:	Øygard 4, gatenr 1450		
	4389 Vikeså		
Adressetilleggsnavn:	Eikeland (Kilde: Krevd av eier)		
Oppdatert:	30.09.2014		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.10.2014	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 594,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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 verner / 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:	02.09.2014	Avgiver	1114/41/1	-1 594,8
	Matrikkelført:	30.09.2014	Mottaker	1114/41/17	1 594,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øygard 4	H0101	Bolig	130,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	92,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	130,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningnr:	171465397			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.10.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.04.1998
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.05.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningnr:	19810534			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øygard 4	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.06.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningnr:	301252139			Antall etasjer:	1

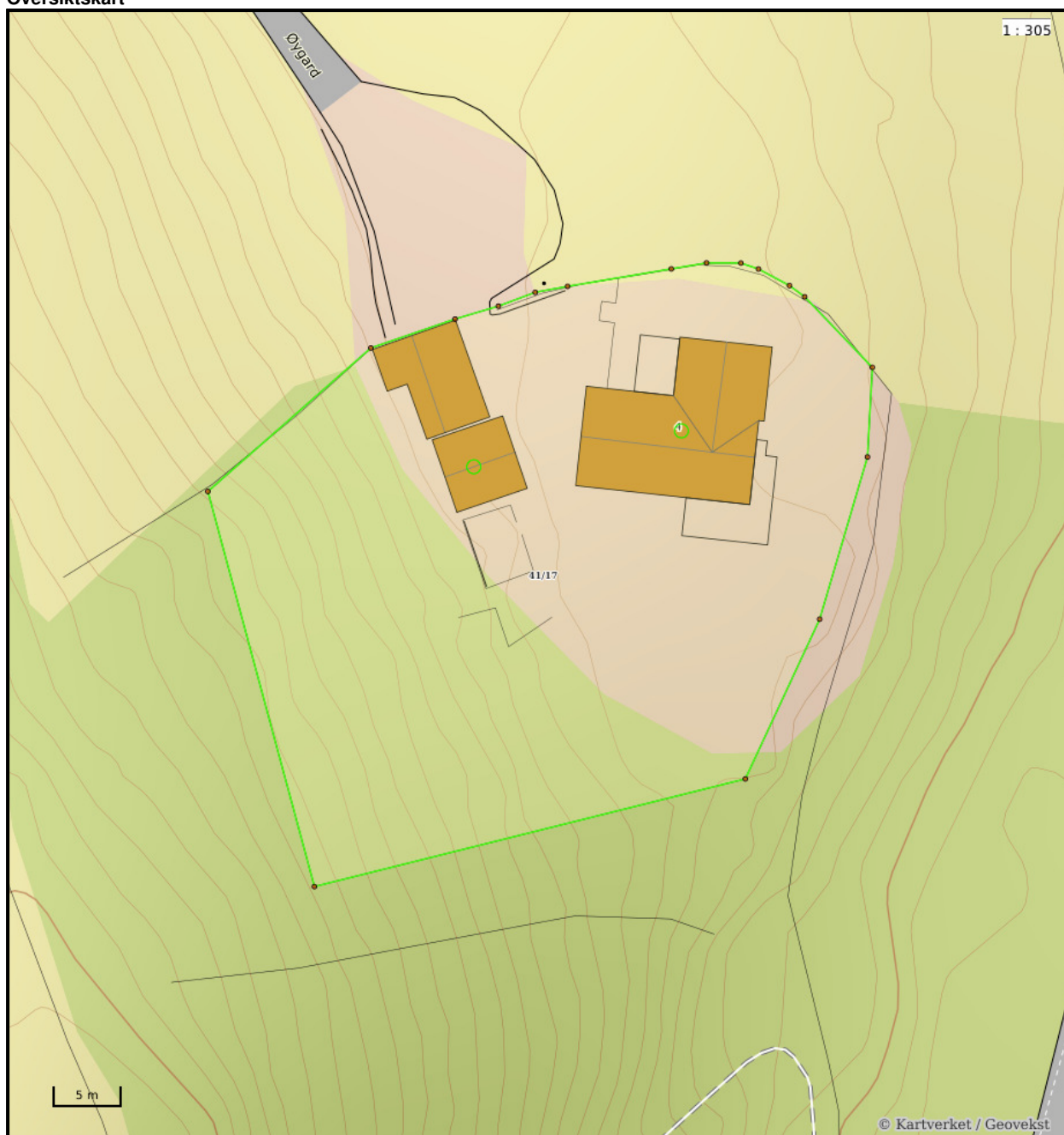
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

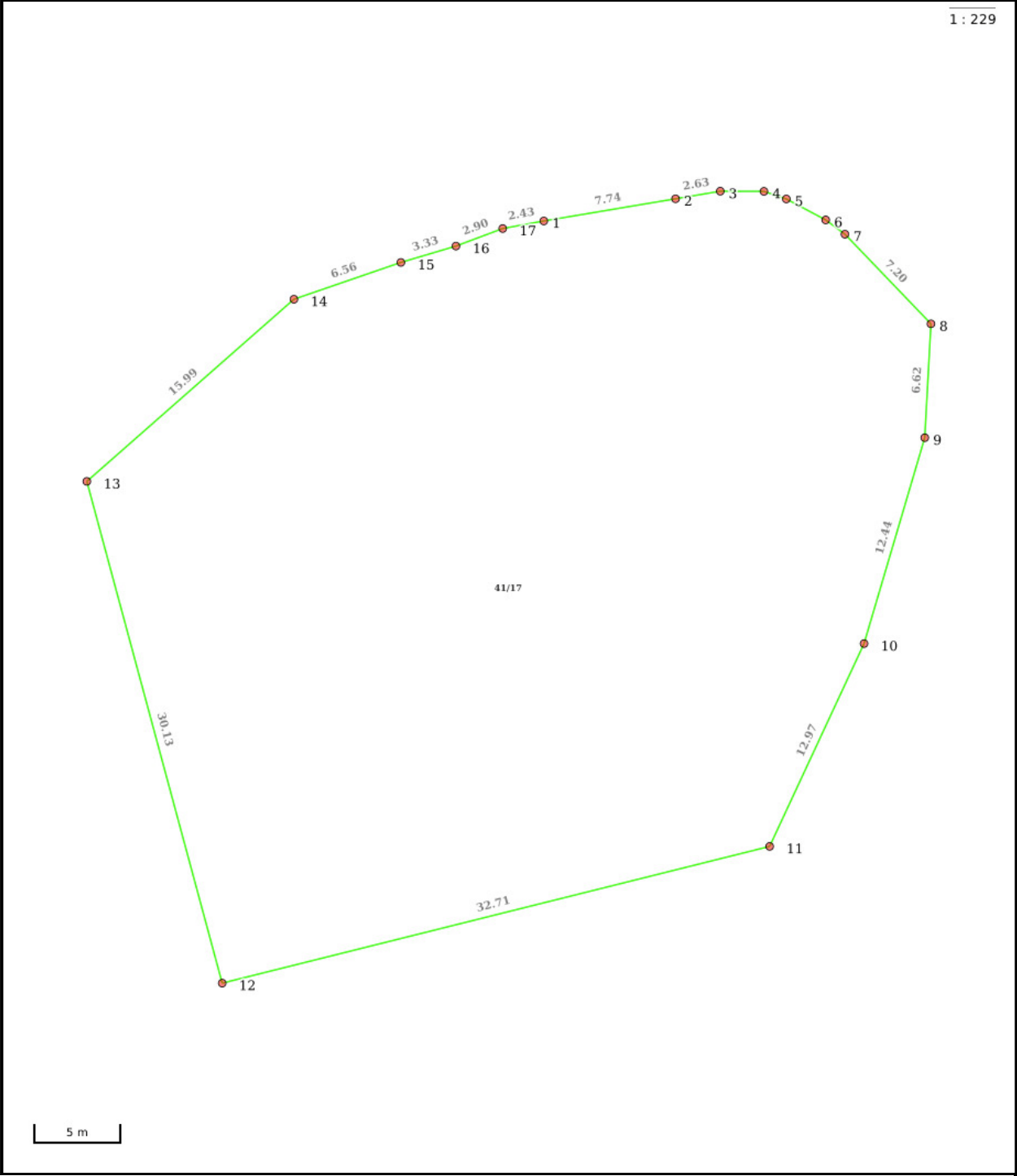
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 594,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

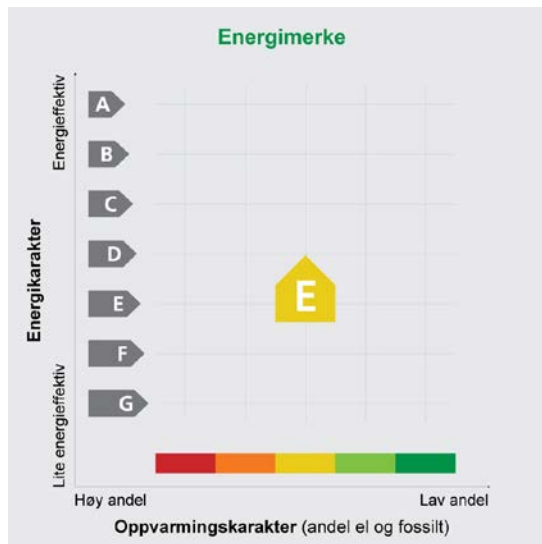
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 506 445,84	335 317,70	7,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
2	6 506 447,81	335 325,18	2,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
3	6 506 448,48	335 327,73	2,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
4	6 506 448,70	335 330,25	1,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
5	6 506 448,37	335 331,58	2,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
6	6 506 447,37	335 333,97	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
7	6 506 446,64	335 335,15	7,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
8	6 506 441,92	335 340,58	6,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 506 435,30	335 340,81	12,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 506 423,10	335 338,38	12,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 506 410,90	335 333,98	32,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 506 400,17	335 303,08	30,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 506 428,43	335 292,66	15,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 506 440,03	335 303,67	6,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Annen detalj
15	6 506 442,71	335 309,65	3,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Annen detalj
16	6 506 443,94	335 312,75	2,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
17	6 506 445,20	335 315,36	2,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe

⁽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.

Adresse	Øygard 4
Postnr	4389
Sted	VIKESÅ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	17
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	171465397
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1217096
Dato	20.01.2021

Innmeldt av Svein Inge Egeland



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

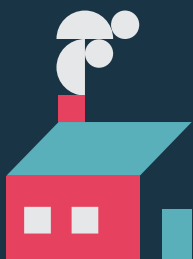
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øygard 4
4389 VIKESÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre