



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Bjørheimsheia 65, 4121 TAU

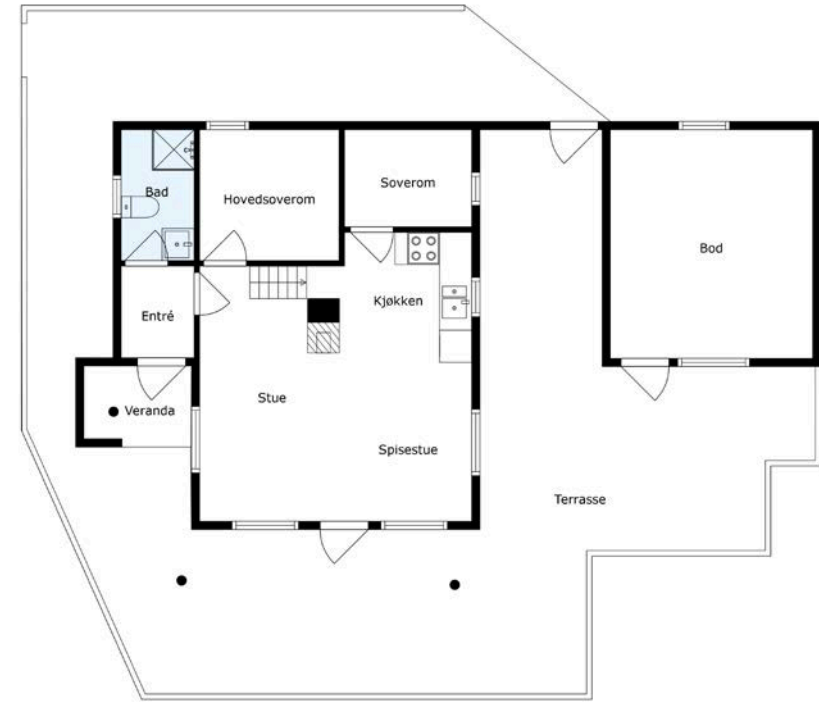
**Flott fritidsbolig med nydelig utsikt i herlige omgivelser | Solrikt uteområde | Flotte turmuligheter like utenfor døra!**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

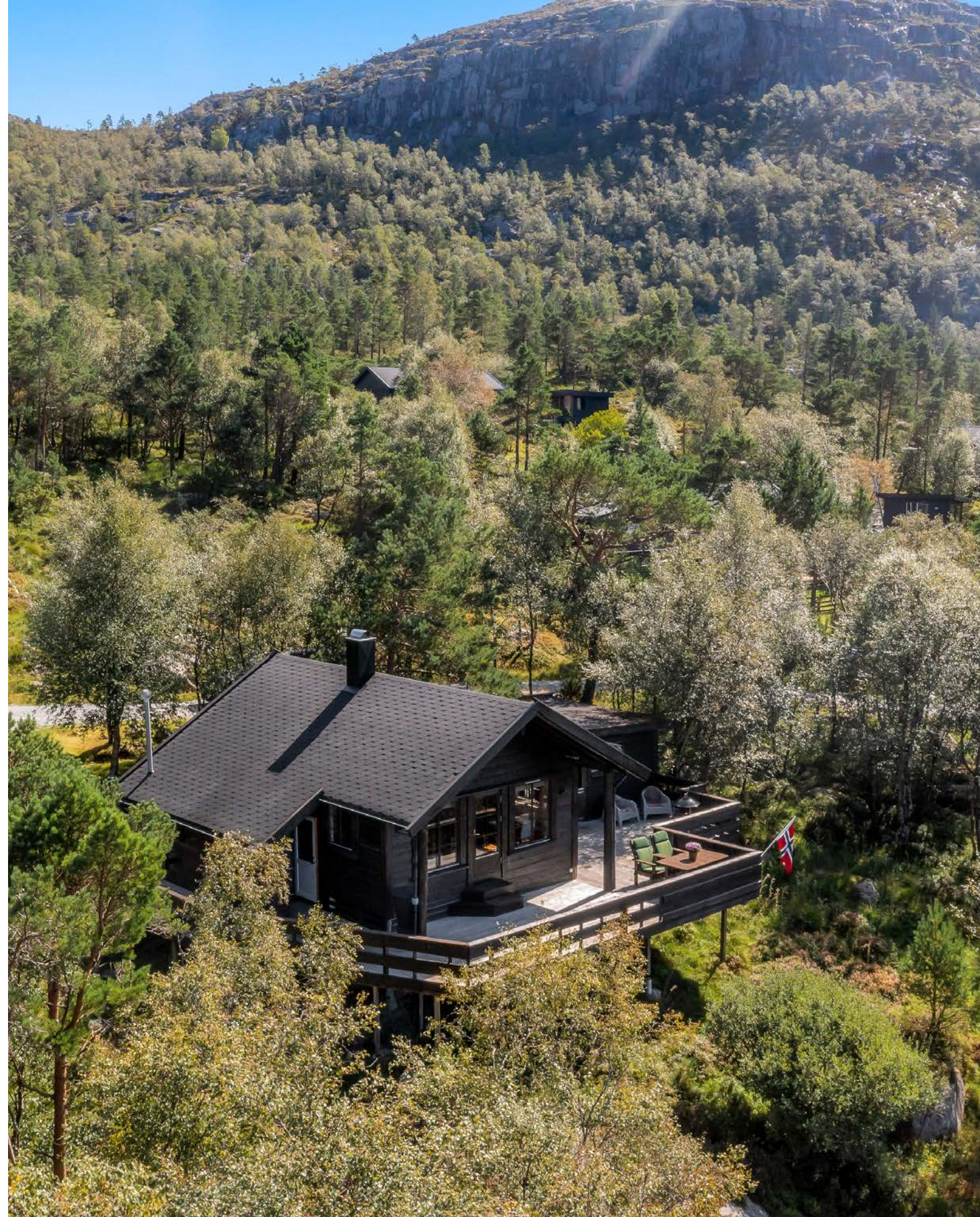
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Må Beregnes Med Cubicasa - Teknologi, De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.







Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Backoffice

## Helene Jøssang

**Mobil** 936 12 813  
**E-post** helene.jossang@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke**  
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 546 390,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 882,-  
**Selger:** Anna Kirsten Fundingsland  
Andrew John Fundingsland

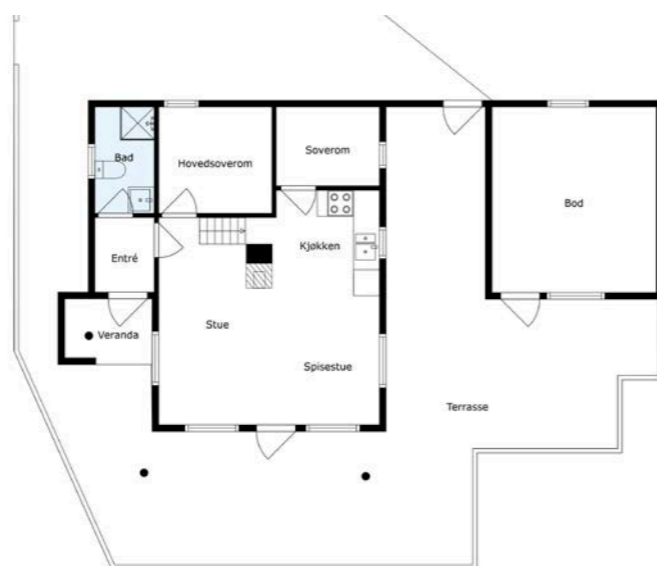
**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total:** 45/60 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 25, bnr. 58

**Oppdragsnr.:** 1401240102

# Flott og nyere fritidsbolig med nydelig utsikt i herlige omgivelser!

En trivelig og nyere fritidsbolig med flott beliggenhet i Bjørheimsheia! Hytta ligger meget pent til med fantastisk fin utsikt og gode solforhold. Noe av det man kan vente seg er en åpen stue/kjøkken løsning med store vindusflater som gjør det enkelt å nyte de flotte omgivelsene rundt hytta, 2 soverom, bad med forbrenningstolett og dusjkabinett, romslig hems og utgang til en herlig terrasse. Hytta har Solcellepanel 12V.

Bjørheimsheia er et flott og populært område. For de friluftinteresserte finner du utallige turmuligheter like utenfor døren. Det er kun 10 min med bil til Jørpeland sentrum hvor man finner dagligvarebutikk, sportsbutikk, café, restaurant, bensinstasjon mm. Herlig hytte hvor man virkelig får hyttefølelsen og kan koble av fra en travel hverdag. Eiendommen må oppleves!



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	8
Plantegninger .....	9
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	50
Byggetegninger .....	54
Festekontrakt .....	58
Reguleringsplankart .....	62
Kommuneplankart .....	64
Eiendomskart .....	66
Vegstatus .....	68
Grunnkart .....	69
Forbrukerinformasjon .....	77
Budskjema .....	78





Her har man god plass til ønsket utvendig møblement.

## Nydelige Bjørheimsheia!

Eiendommen ligger i et naturskjønt område med fantastiske turmuligheter i umiddelbar nærhet. Blant annet tursti til både Reinaknuten, Skjørbu, Gramsfjellet og Langbergdalen finner man like utenfor døra. For de som ønsker større utfordringer kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke.

Hytten ligger fint til i terrenget, med kun et par minutters gange fra parkeringsplassen. Idag er det i tillegg kjøreveg nesten helt frem til eiendommen. Man må kun gå ned en liten sti før man er fremme.

Bjørheimsheia ligger ca 10 minutters kjøretur fra Jørpeland sentrum som kan tilby det meste med en variert handelstand. I tillegg er det café, restaurant,

kino, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av.

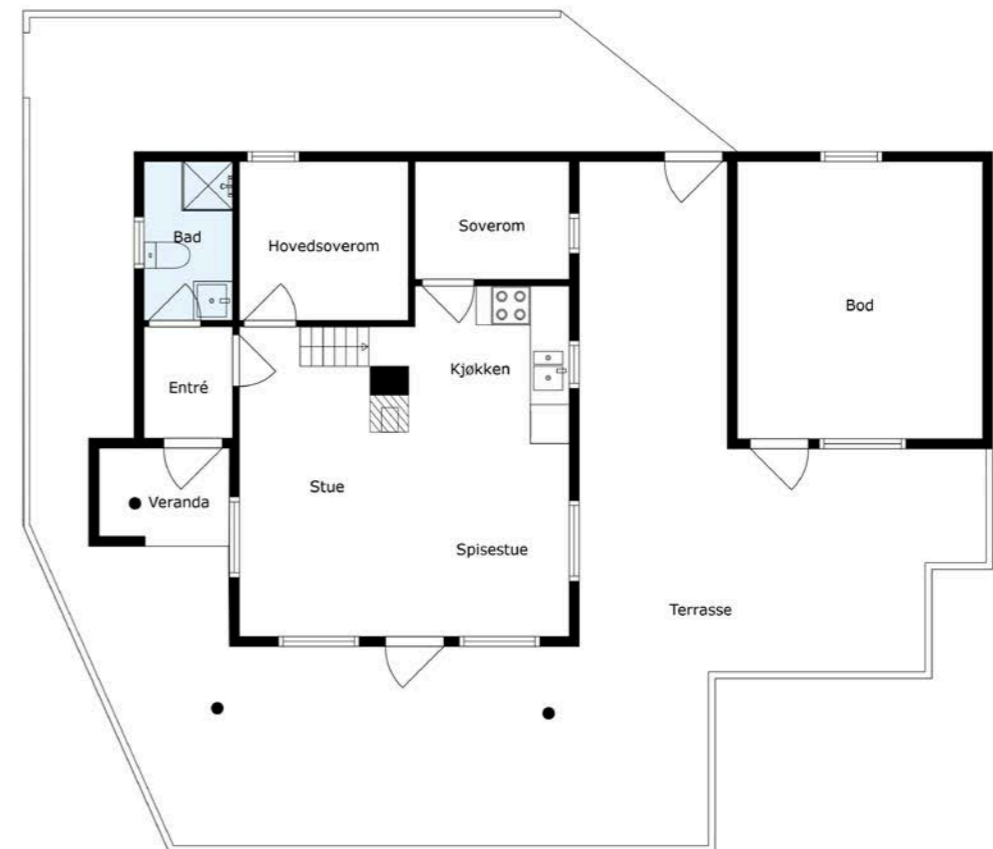
Ferjefri forbindelse mellom Stavanger og Ryfylke er åpnet og gir vesentlig kortere, og mer fleksibel transport til og fra regionen.





# Plantegning

1. etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

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





Åpen stue/kjøkken løsning med god takhøyde og store vindusflater som gjør det enkelt å nyte de flotte omgivelsene rundt hytta.



Her kan gode måltider med vakker utsikt nytes!







Hems av god størrelse. Perfekt for både store og små!







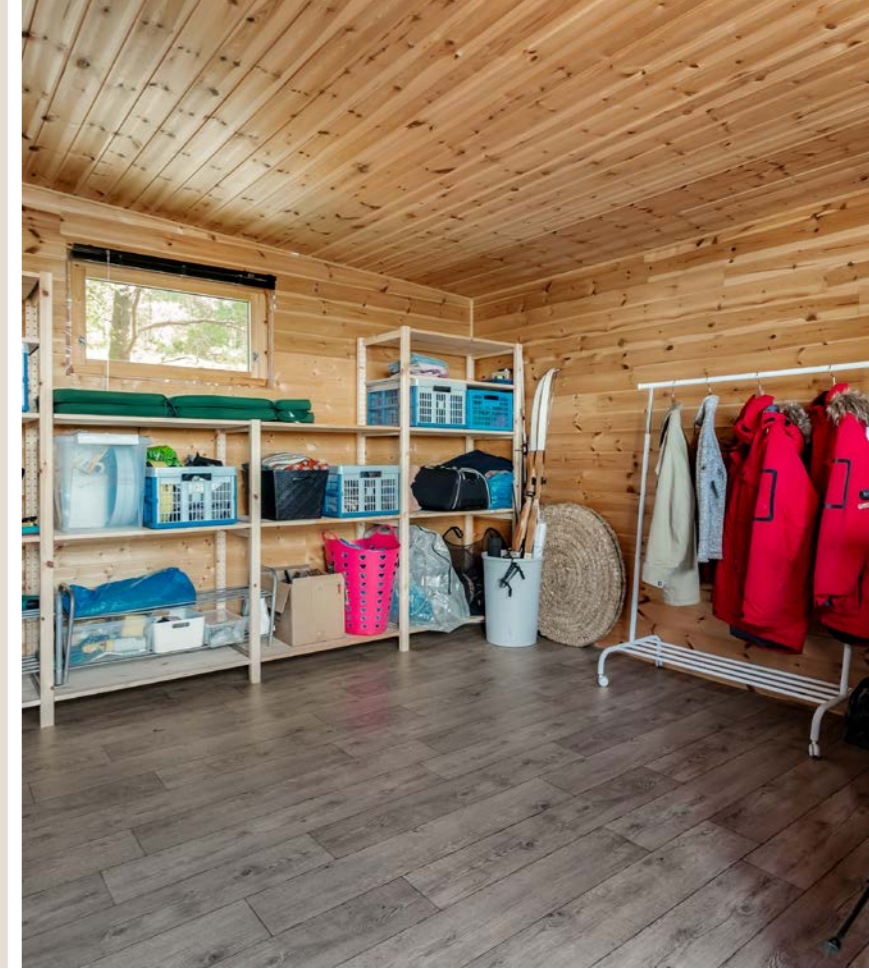
Hytta ønsker velkommen med et hyggelig inngangsparti. Vel inne i gangen har man god plass til å henge fra seg yttertøyet.





Terrassen går nesten rundt hele eiendommen, omringet av flott natur.

Hytta har i tillegg et romslig innredet og isolert anneks med strøm.











**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 45 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>

TBA: 82 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Anneks/redskapsbod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems har ikke målbart areal pga. takhøyde lavere en 190 cm.

### Tomtetype

Festet

### Tomtebeskrivelse

Festetomt som er pent opparbeidet med en flott terrasse som har god boltreplass til både store og små. Hytta ligger i et flott terreng med en fantastisk utsikt. Her kan virkelig fine dager nytes!

Et punktbeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eierne av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktbeste har ikke

eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eierne av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

### Årlig festeavgift

Kr 2 882

### Festetid

Festetid er 80 år, regnet fra 27.05.2005.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

### Festekontrakt datert

05.07.2006.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et naturskjønt område med fantastiske turmuligheter i umiddelbar nærhet. Blant annet tursti til både Reinaknuten, Skjørbu, Gramsfjellet og Langabergdalen finner man like utenfor døra. For de som ønsker større utfordringer kan man bestige fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke.

Hytten ligger fint til i terrenget, med kun et par minutters gange fra parkeringsplassen. Idag er det i tillegg kjøreveg nesten helt frem til eiendommen. Man må kun gå ned en liten sti før man er fremme.

Bjørheimsheia ligger ca 10 minutters kjøretur fra

Jørpeland sentrum som kan tilby det meste med en variert handelstand. I tillegg er det café, restaurant, kino, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av.

Ferjefri forbindelse mellom Stavanger og Ryfylke er åpnet og gir vesentlig kortere, og mer fleksibel transport til og fra regionen.

### Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen. Det vil bli skiltet med Aktiv Eiendomsmegling skilt til fellesvisning.

### Bebyggelsen

Hovedsaklig fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt på Bjørheimsheia.

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført på søyler / pilarer.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med pappshingel.

Ytterdør / vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte fritidsboligen i 2013. Selger har eid boligen i 11 år og 2 måneder.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt opplegg på bad til dusj og vask.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Fjernet gamle batterier under hytte og knyttet alt elektrisk (12v) til nyere batterier i gangen.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

### Innhold

Fritidsboligen strekker seg over et plan og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Videre disponerer hytta et anneks/redskapsbod og hems.

### Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte overflater.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av anneks / redskapsbod.



Hytta ønsker velkommen med et hyggelig inngangsparti. Vel inne i gangen har man god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Fritidsboligen har et åpent oppholdsrom med stue og kjøkken. Her kan man innrede med sofa og spisegruppe og ellers annet ønsket inventar for å sette sitt eget preg på hytta. De gode vindusflatene gir godt med lysinnslipp som hjelper til med å skape et åpent oppholdsrom. Fra stuen har man utsikt mot den flotte naturen som omringer hytta. I oppholdsrommet er det montert en herlig peis som gir en lun stemning og varmer godt på kjøligere dager. Det er også direkte utgang til et flott uteområde. Terrassen går rundt store deler av eiendommen. Her har man god plass til diverse utemøbler og kan virkelig nyte flotte dager mens man ser ut mot skog, fjell og sjø!

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stue, noe som skaper en sosial atmosfære. Kjøkkeninnredningen består av malte slette fronter, laminat benkeplate, , dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, komfyr og kjøleskap på gass. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass.

I fritidsboligen er det etablert 2 soverom samt stor hems. Her har man flere gode sengeplasser. Videre har hytta et bad med forbrenningstoalett, dusjkabinett og vask. Vann får man fra en praktisk pumpe til vannkanner som gjør at man kan dusje og bruke vann. Strøm får en fra solcellepanel montert på taket og terrassegjerde.

Videre har hytta et romslig innredet og isolert anneks med strøm.

Tekniske installasjoner:

- solcellepaneler plassert mot Sør.
- Pumper til vannkanner.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv. Vegger er i hovedsak belagt med panel Himling er i hovedsak belagt med panel.

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.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting:

Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord.

Yttervegger:

Det registreres kledning ligger stedvis for nært terrassebord.

Renner og nedløp:

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Nord og Sør. Stedvis slitte takrenner og nedløp.

Taktekking:

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Utstyr på tak:

Det er ikke montert snøfangere eller stige for feier på taket.

Kjøkken:

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Trapp:

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, fall på gulv og mekanisk avtrekk.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

**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 på felles parkeringsplass. Det er også kjøreveg til oppsiden av hytta hvor det er plass til 1 bil.

## Energi

**Oppvarming**

Oppvarming ved peis. Strøm får man gjennom solcellepanel 12V på tak og terrassegjerde.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter D og oppvarmingskarakter Orange.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 490 000

**Kommunale avgifter**

Kr 435

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Feiing: kr 435

Totalt pr år 2024: kr 435



Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 4.796,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

#### Eiendomsskatt

Kr 912

#### Eiendomsskatt år

2024

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt: kr 912

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

#### Formuesverdi sekundær

Kr 230 103

#### Formuesverdi sekundær år

2022

#### Info formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### 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.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 58, festenummer 23 i Strand kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1130/25/58/23:

05.07.2006 - Dokumentnr: 4809 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 911

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 17.10.2006.

Ferdigattest er en sluttattest fra

bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger av fritidsboligen, datert 03.06.2005.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at eiendommens anneks/redskapsbod er omsøkt og godkjent av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk

og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Privat vei til felles parkeringsplass. Rett til bruk av veg og parkering følger av festekontrakten. Det betales kr. 400,- per år i medlemskap til Søndre Stølsmarka vellag for vedlikehold av veg og parkeringsplass. Eventuell brøyting av vei og parkeringsplass betales av den som rekvirerer slikt arbeid.

Hytta har ikke innlagt vann og avløp. Hytta har forbrenningstolett og praktisk pumpeløsning med vannkanner som gjør at man har vann lett tilgjengelig til dusjing, vasking etc. Man må kun fylle opp vannkannene.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 74-1 - Dispensasjonsplan for Bjørheimsheia, datert 02.04.1974.

Reguleringsplanens formål: Fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012. Arealbruk: Fritidsbebyggelse, Nåværende.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det

er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Strand kommune.

### 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.

## 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **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**

1 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
37 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 490 000,00))

56 390,- (Omkostninger totalt)

1 546 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 56 390

#### **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 deknings salg 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.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 8000,- og visninger kr 0,-. 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 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Helene Jøssang  
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Backoffice  
helene.jossang@aktiv.no  
Tlf: 936 12 813

#### Ansvarlig megler

Marion Espedal  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
marion.espedal@aktiv.no  
Tlf: 900 19 866

Ryfylke Eiendomsmegling AS, Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

#### Salgsoppgavedato

14.08.2024

# Bjørheimsheia 65 4121 TAU

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 45 m<sup>2</sup>

BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 25 BNR: 58

Ruben Sørsdal  
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no  
48422402

Bjørheimsheia 65  
4121 Tau



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20363>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere eller stige for feier på taket.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og stige for feier på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å montere meksanis avtrekksvifte over stekesonen.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

#### Trapp

##### Oppsummering

Hemstrapp er bratt, smal, manglende rekkverk og manglende håndløper langs vegg.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler montere rekkverk og håndløper langs vegg.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Våtrom

##### Oppsummering

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, fall på gulv og mekanisk avtrekk.

##### Anbefalte tiltak

For å holde dagens standard trenger badet oppgraderinger.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte terrassebord.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Det registreres kledning ligger stedvis for nært terrassebord.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å kappe kledning som ligger for nært terrassebord.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Nord og Sør. Stedvis slitte takrenner og nedløp.

##### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

#### Taktekking

##### Oppsummering

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn, vurdere utsiktning av takteking.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

##### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 11.7.2024  
Rapportdato: 16.7.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Andrew John Fundingsland  
Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Navn: Anna Kirsten Fundingsland  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Telefon: 48422402  
Firma: Takst Rogaland AS  
Epost: post@takst-rogaland.no  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg



#### Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bjørheimsheia 65, 4121 Tau  
Kommunen: 1130 Gårdsnr: 25 Bruksnr: 58 Festenr: 23  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 2005 - I følge Strand kommune  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidseiendommen ligger i et etablert hyttefelt i Bjørheimsheia på Tau.

#### Generel beskrivelse utvendig.

Oppført på søyler / pilarer.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.  
Saltak som er belagt med pappshingel.  
Ytterdør / vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

#### Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv.  
Vegger er i hovedsak belagt med panel.  
Himling er i hovedsak belagt med panel.  
Profilerte innerdører i tre.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: solcellepaneler plassert mot Sør. pumper til vannkanner.

Oppvarming: Vedovn i stue.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte overflater.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av annekst / redskapsbod.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	45	45	0	0	82
Annekst / redskapsbod	15	0	15	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>45</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>82</b>

### Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	45	45	0	0	82
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82</b>



#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hytte	45	45	0	Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>0</b>		

#### Bygning: Anneks / redskapsbod

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Anneks / redskapsbod	15	0	15	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kommentar til arealberegning

Hems har ikke målbart areal pga. takhøyde lavere en 190 cm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør vendt balkong på 39 kvm. Belagt med terrassebord.	
Vest vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Nord vendt balkong på 18 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Øst vendt terrasse på 14 kvm. Belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte terrassebord.	

## 6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør / vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres kledning ligger stedvis for nært terrassebord.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Anbefaler å kappe kledning som ligger for nært terrassebord.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres nedbøy / skjevheter i takrenner mot Nord og Sør. Stedvis slitte takrenner og nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei



## 6.9 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

## Oppsummering av taktekking

TG-2

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn, vurdere utsiktning av taktekking.

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

## Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke montert snøfangere eller stige for feier på taket.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfangere og stige for feier på taket.

## Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

## Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på soverom Sørvest på 5 mm. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest, soverom Nørøst 5 mm. målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør.

## 6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Wiking vedovn plassert i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

## Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

I følge eier ble det foretatt tilsyn / feiing i 2020.

## 6.13 Kjøkken





#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkken m/hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandeblender, komfyr og kjøleskap på gass.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

#### Oppsummering av avtrekk TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å montere mekanis avtrekksvifte over stekesonen.

**Utbedringskostnader avtrekk** Under 10 000

### 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforshold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 6.15 Trapp



Beskrivelse	Innvendig hemstrapp i tre.
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

#### Oppsummering av trapp TG-3

Hemstrapp er bratt, smal, manglende rekkverk og manglende håndløper langs vegg.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montere rekkverk og håndløper langs vegg.

**Utbedringskostnader** 10 000 - 50 000

### 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk TG-2

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



## 6.17 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

**Oppsummering av ventilasjon**

**TG-1**

## 6.18 Våtrom



**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

**Oppsummering av våtrom**

**TG-3**

TG-3 pga. Manglende tettesjikt, fall på gulv og mekanisk avtrekk.

**Anbefalte tiltak**

For å holde dagens standard trenger badet oppgraderinger.

**Utbedringskostnader**

**50 000 - 150 000**

## 6.19 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.20 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.27 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke relevant



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
1401240102	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrew John Fundingsland	Anna Kirsten Fundingsland
Gateadresse	
Bjørheimsheia 65	
Poststed	Postnr
TAU	4121
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AJF, AKF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 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
- Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja

Initialer selger: AJF, AKF

2

Document reference: 1401240102

Document reference: 1401240102



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

#### Tilleggs kommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 1401240102

Document reference: 1401240102



E1

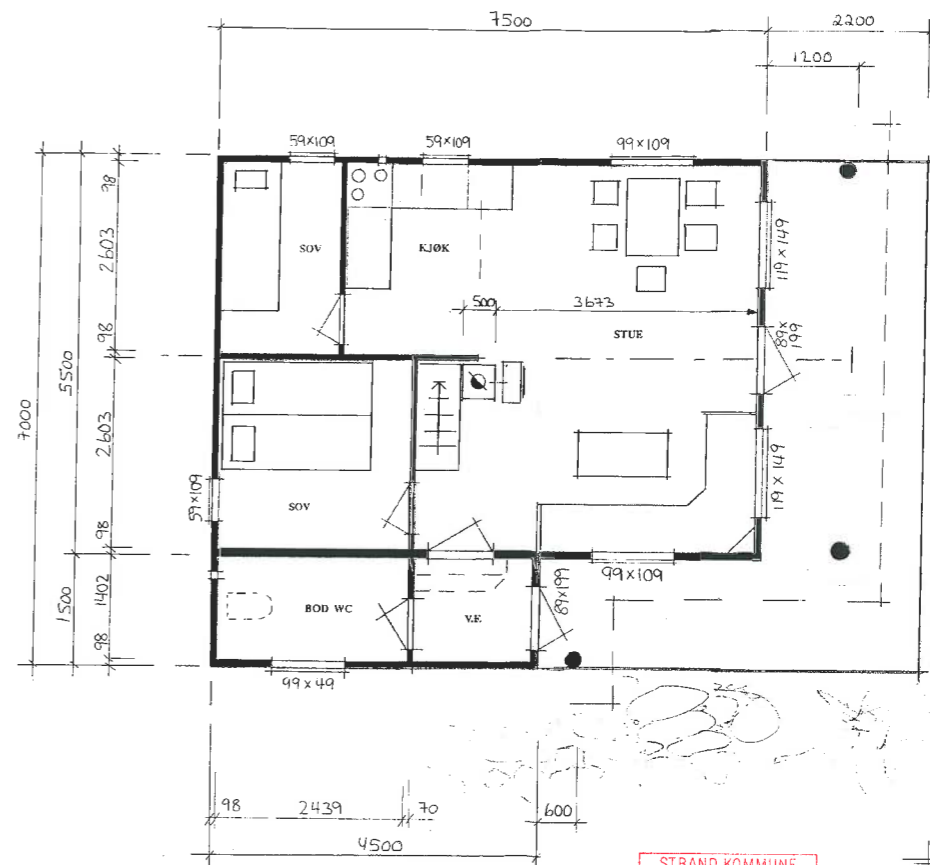


STRAND KOMMUNE  
 FØRVALTNINGSUTVALGET  
 Sak.nr. 028505  
 276056 N.M.  
 GODKJENT

Elken Hytter ANS  
 Hærdalshøgda - 4596 Elken  
 Tlf. 98 04 87 70

03.06.05  
 MODELL 1020 E  
 FASADER 1:100  
 DORGA  
 25/58/23

E2



BRUTTOAREAL = 48 KUM  
 BRUKSAREAL = 45.1 KUM  
 BYGGAREAL = 55.5 KUM  
 TERRASSE = 19.9 KUM

Elken Hytter ANS  
 Hærdalshøgda - 4596 Elken  
 Tlf. 98 04 87 70

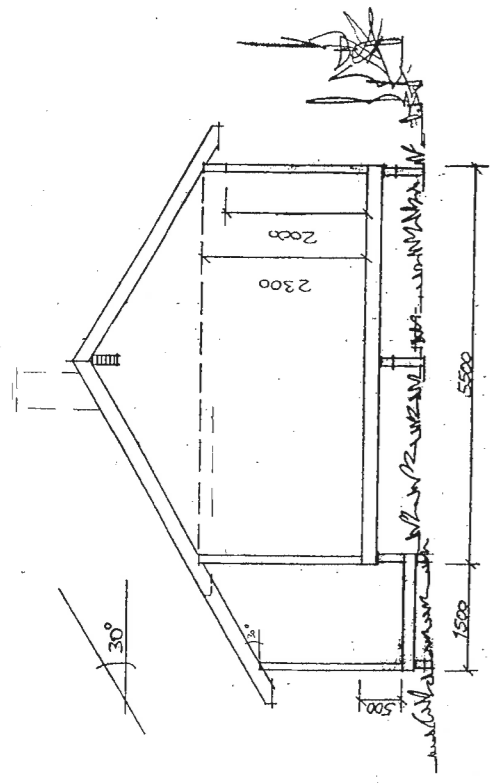
25/58/23

STRAND KOMMUNE  
 FØRVALTNINGSUTVALGET  
 Sak.nr. 028505  
 GODKJENT

03.06.05  
 MODELL 1020 E  
 PLAN 1:50  
 DORGA

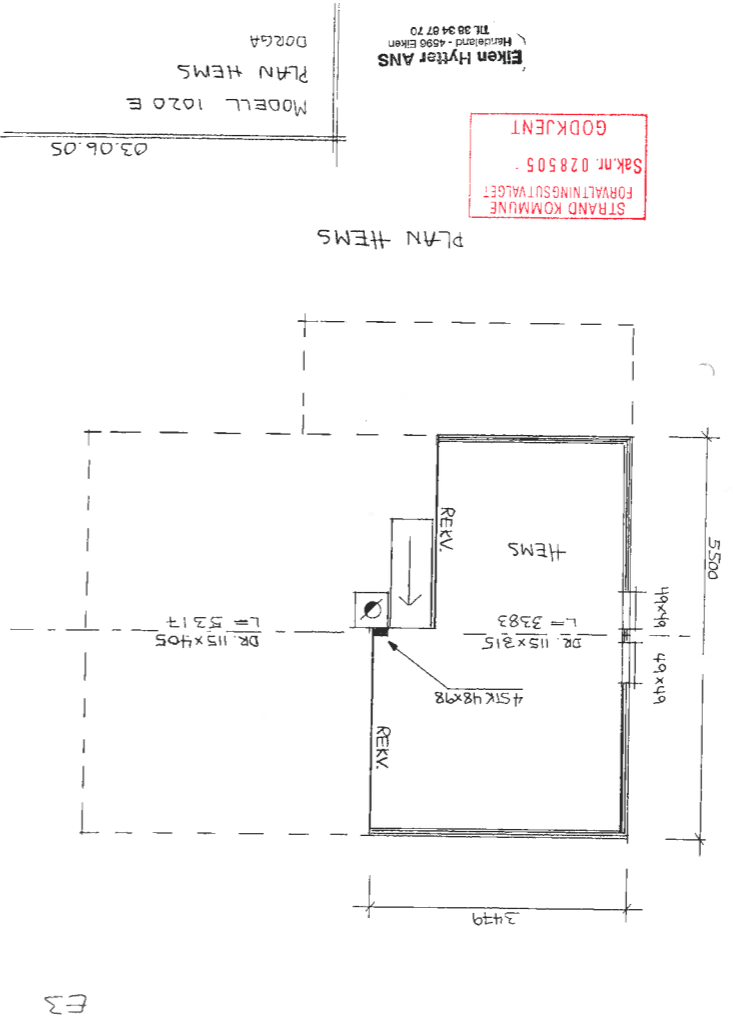


E4



STAND KOMMUNE  
FORVALTNINGSUTVALGET  
Sak nr. 028505  
GODKJENT

03.06.05  
MODELL 1010 E MAL  
SNITT DØRGA 1:50  
EIKEN HYTTER ANS  
4576 EIKEN



STAND KOMMUNE  
FORVALTNINGSUTVALGET  
Sak nr. 028505  
GODKJENT

Eiken Hytter ANS  
Hedeland - 4590 Eiken  
Tlf. 99 94 97 70

MODELL 1020 E  
PLAN HEMS  
DØRGA

03.06.05

E3



**KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL  
FRITIDSBEBYGGELSE**

Kopi!


Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i  
tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i  
forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

- 5 JULI 2006

RYFYLKE TINGRETT  
DAGBOKNR.: 4809

Opplysninger som skal tinglyses:

Ubebygde tomt/fritidsbolig/punktfeste/fritt salg.

<b>1. Eiendommen(e)</b>					
Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festestr.:	U.f.nr.:
1130	Strand	25	58	23	
<b>2. Bortfestes av</b>					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn			Ideell andel
		SØNDRE STØLSMARK SAMEIE			
					
		Doknr: 4809 Tinglyst: 05.07.2006 Emb. 045 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
<b>3. Til</b>					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:			Ideell andel
1   1   1   2   7   7		[REDACTED]			50
1   2   0   1   8   0		[REDACTED]			50
<b>4. Festeavgift pr. år</b>					
Kronerettusenihundreogelleve- 1911,-			Tomteverdi kr .....		
<b>5. Festetid 80 år, regnet fra 27.05.05</b> Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist. Opprettet: ..... (dato)					
<b>6. Panterett for festeavgiften</b> Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomten.					
<b>7. Supplerende tekst:</b> (Bare opplysninger som skal tinglyses)					

Formularet er utarbeidet av  
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund  
Revidert pr 1. november 2004  
Ettertrykk forbudt

**8. Beliggenhet**

(Stryk det alternativet som ikke passer)

**a) Feste av avgrenset areal**

på eiendommen..... g.nr. ...., b.nr. ....

Tomten har fått festestr. ....

Tomten er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Areal er .....daa.

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.

Grunn under vann er ikke inkludert i tomten.

eller

**b) Punktfeste**

på eiendommen..... g.nr. 25....., b.nr. ...58.....

Koordinater (avmerket på plankart) x = ..... y = .....

Tomten gis nr. ...23..... i ...SØNDRE STØLSMARK SAMEIE.....(hyttefeltets navn).

**9. Bebyggelse**

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomten etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

**10. Innløsning**

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

**11. Betaling og regulering av festeavgift**

Festeavgiften på kr ..... er en avkastning av tomteverdien beregnet etter ..... % av verdien som pr i dag er kr .....

Festeavgiften betales forskuddsvis den ...1/1.. hvert år.

Avgiften reguleres hvert 10år. Indeksreguleringen regnes fra 01.01.06.

Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for ..... måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for .....

..... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgiften gir avkastning på ..... % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgiften gir avkastning på ..... % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

**12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter**

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, vegger og lignende) med kr .....

Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomten har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

**13. Veg, atkomst, parkering osv.**

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende vegger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Eventuell parkering utenfor festetomten foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomten er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.



#### 14. Råderett over tomta

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

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktbeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

#### 15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

#### 16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

#### 17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

#### 18. Tinglysning og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysning, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester. Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr ..... Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

#### 19. Kontraktsforutsetning

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

#### 20. Andre bestemmelser

BORTFESTEREN HAR IKKE NOE VEDLIKEHOLD AV VEIEN. EVENTUELL BRØYTING AV VEI OG PARKERINGSPLASSER, BETALES AV DEN SOM REKVIRERER SLIKT ARBEID, EVENTUELT ETTER FORDELING PÅ ANDRE HYTTEEIERE SOM HAR FORDEL HERAV.

.....  
DERSOM FESTER HAR HUND MED SEG, MÅ DEN HOLDES I BÅND.  
.....

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysningseksemplar.

#### 21. Underskrifter

Sted og dato: *Bjæheimsbuget 27.05.05*

Bortfesteres underskrift:

Gjentatt med blokkbokstaver:

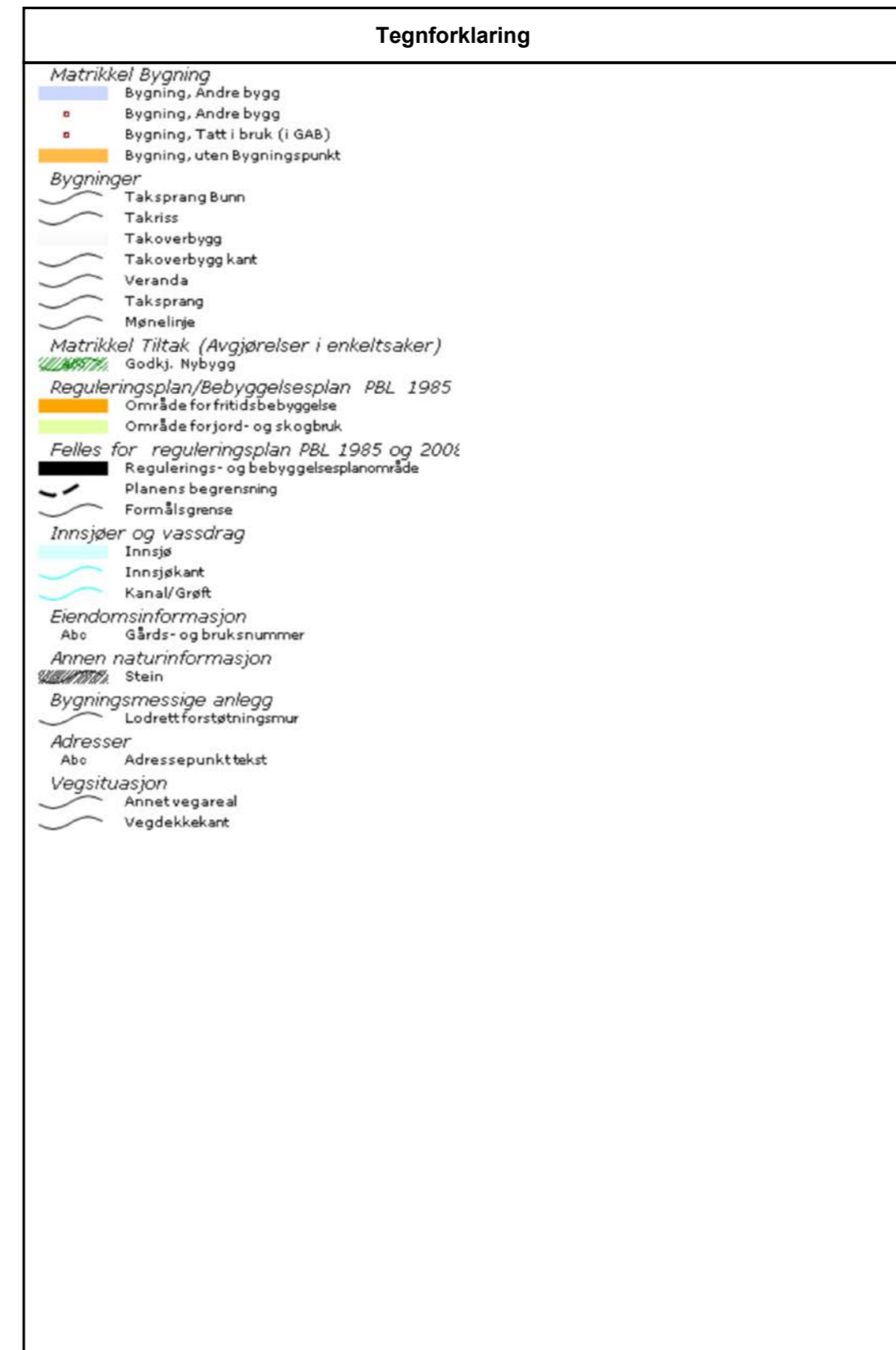
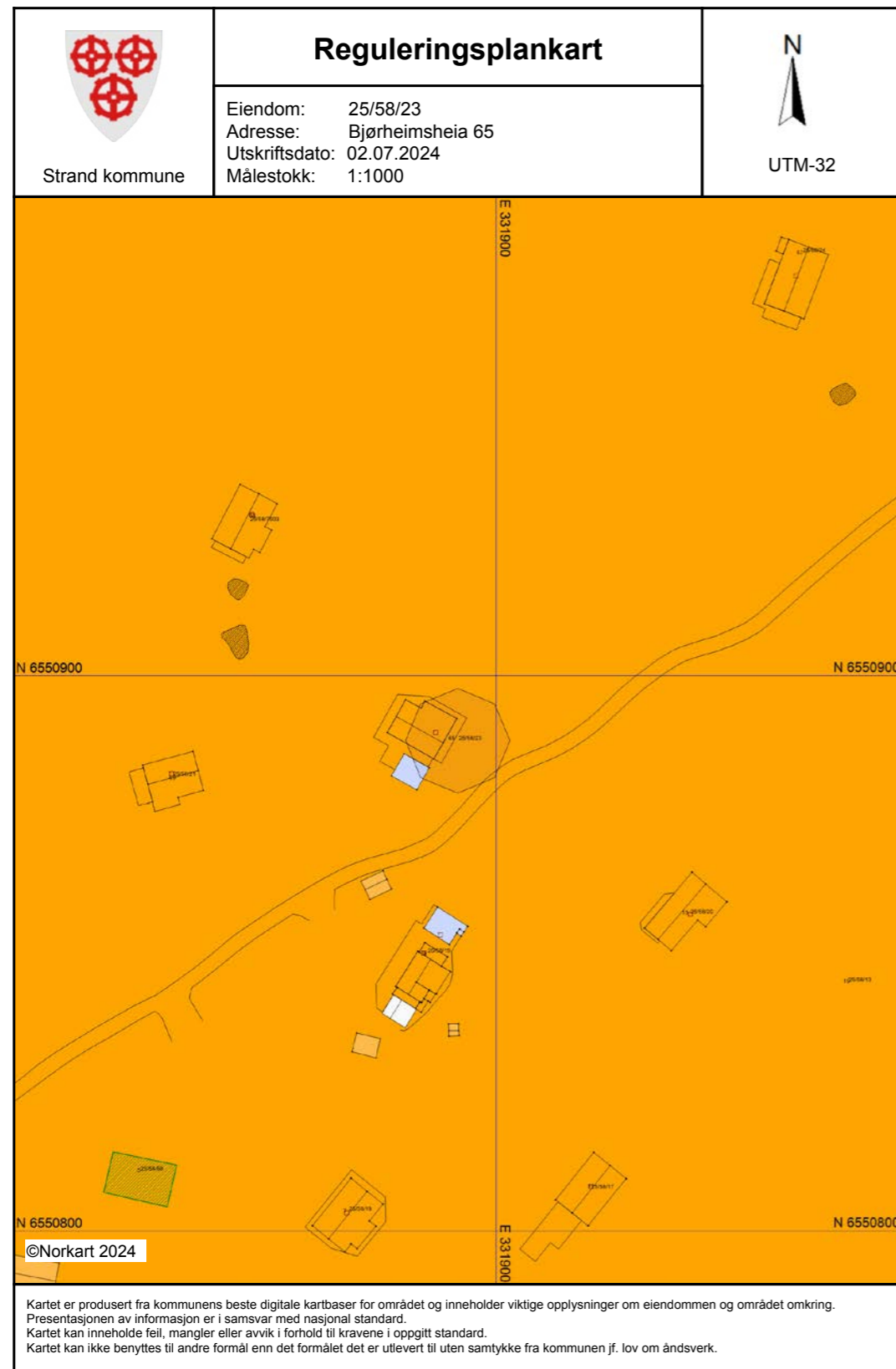
.....  
/ /

Festers underskrift:

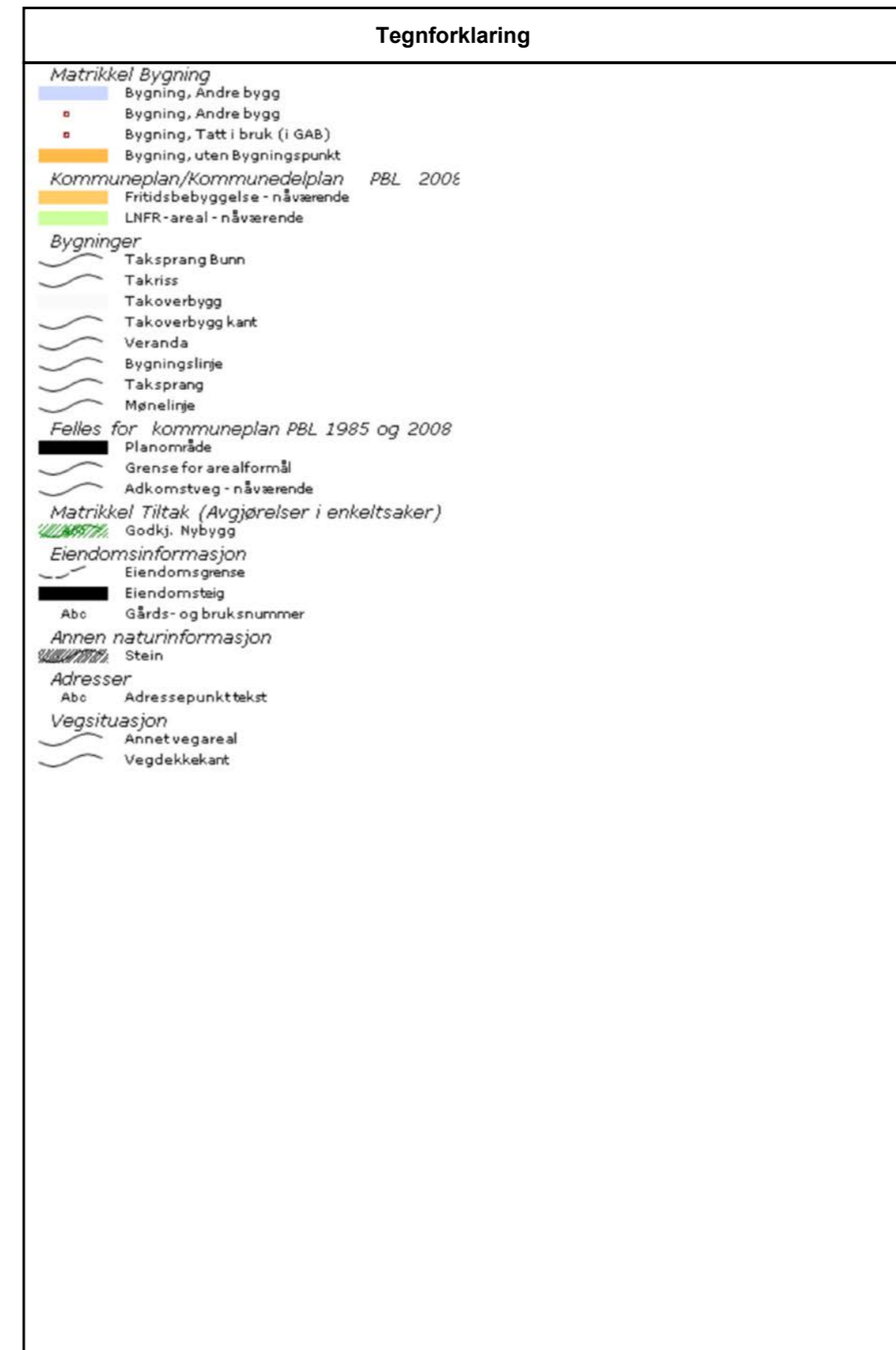
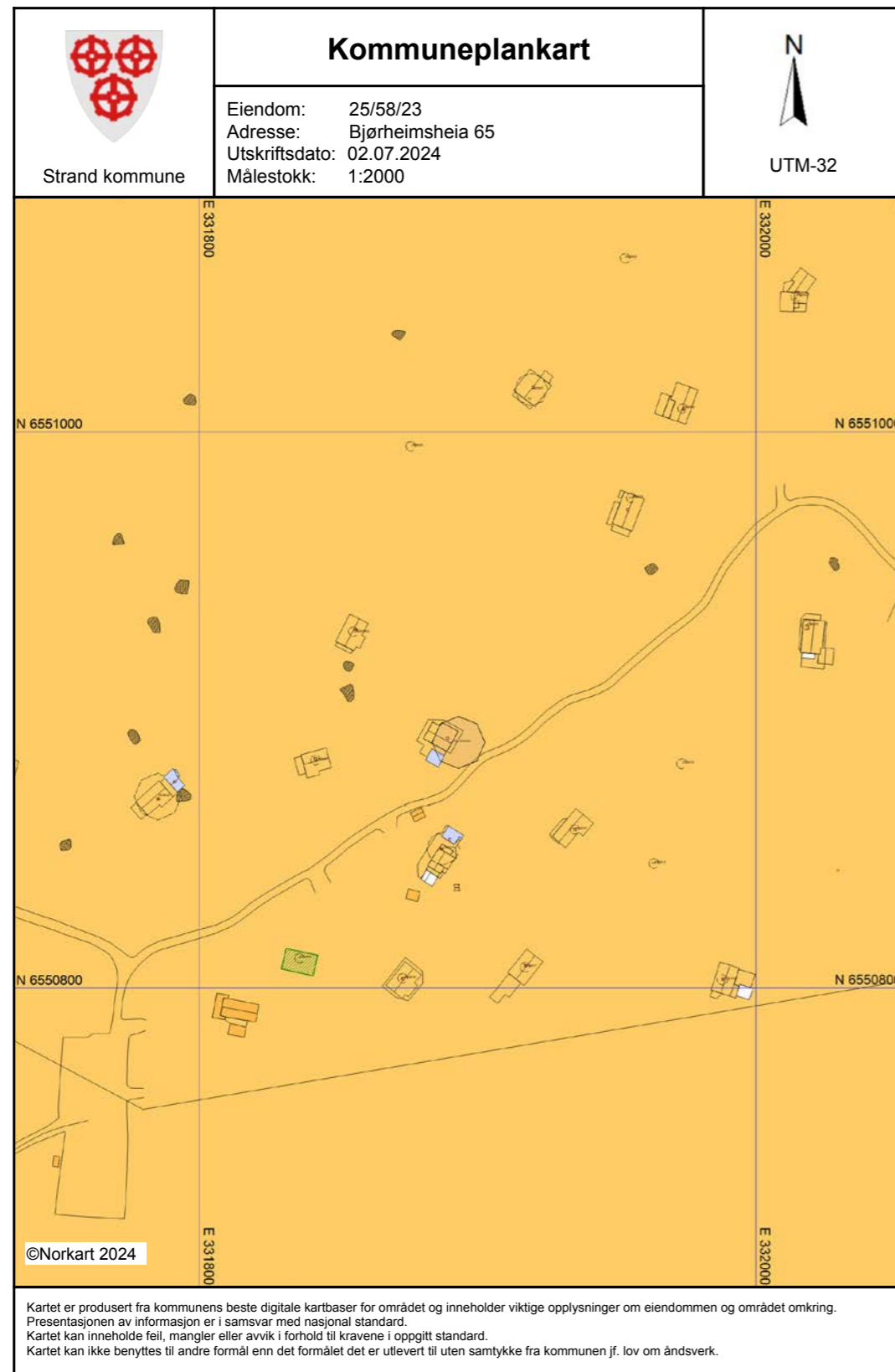
Gjentatt med blokkbokstaver:

.....  
/ /



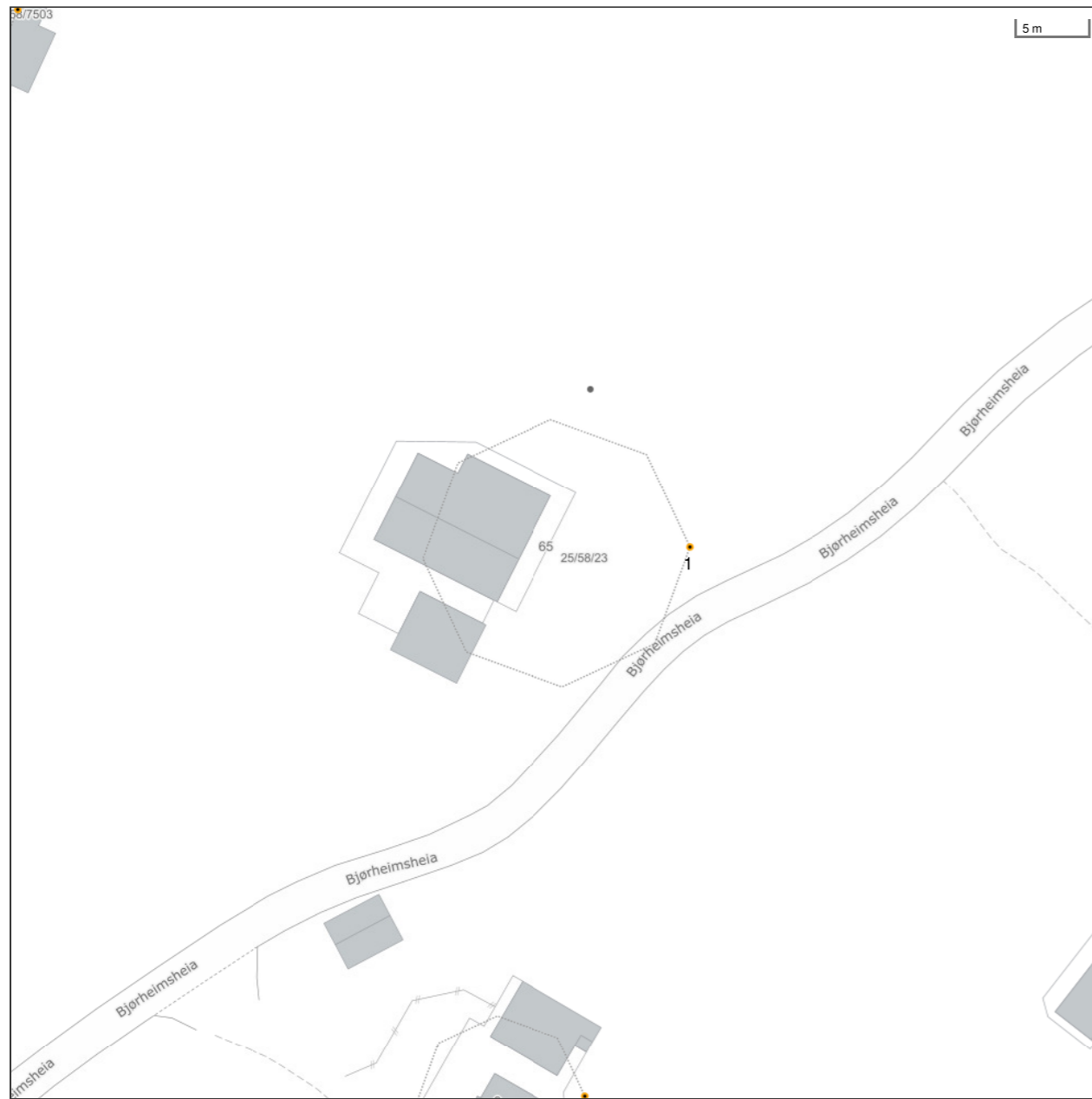








# Eiendomskart for eiendom 1130 - 25/58/23/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

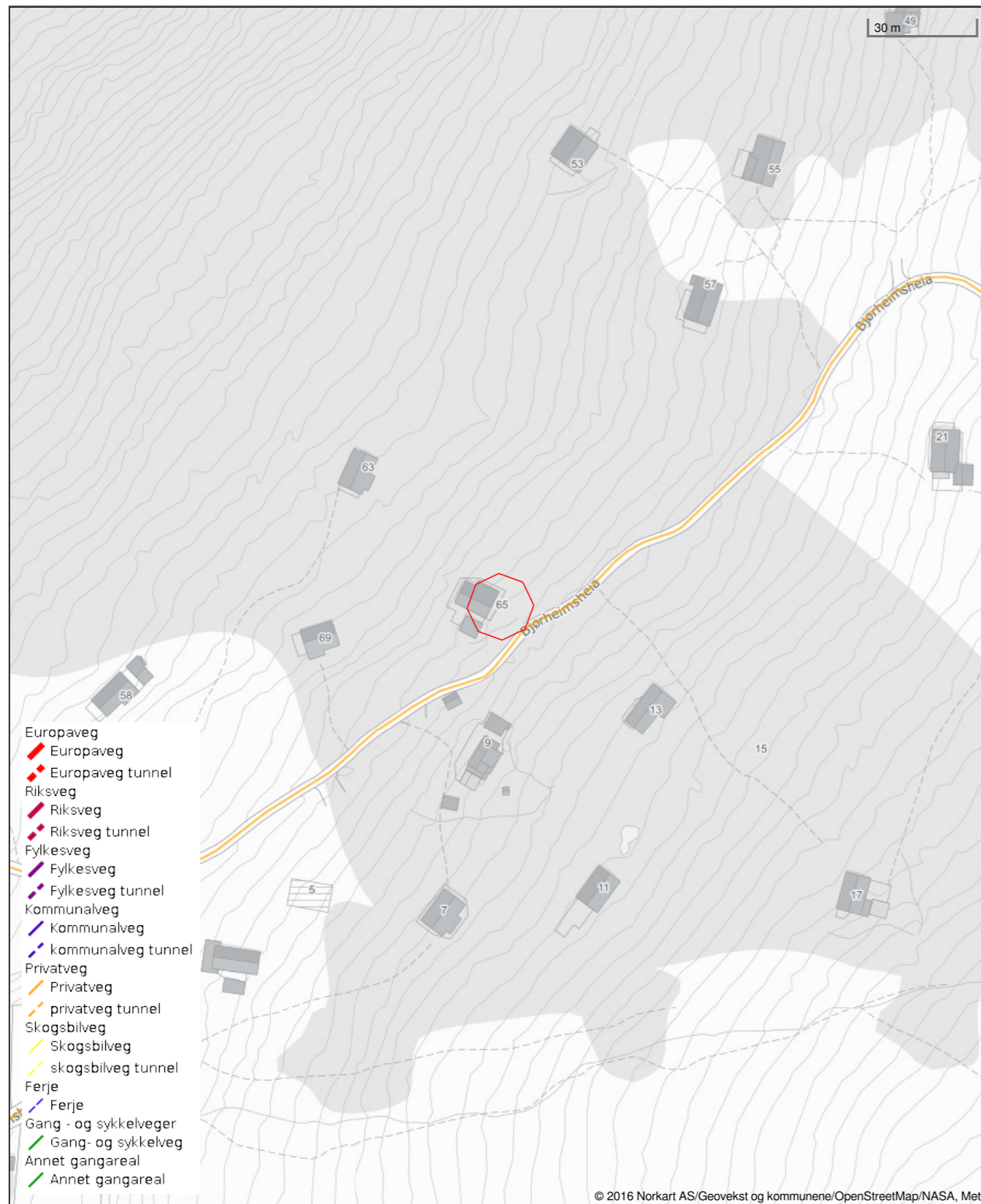
- |                                  |   |                                     |                                     |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig    | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig         | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

## Areal og koordinater for eiendommen

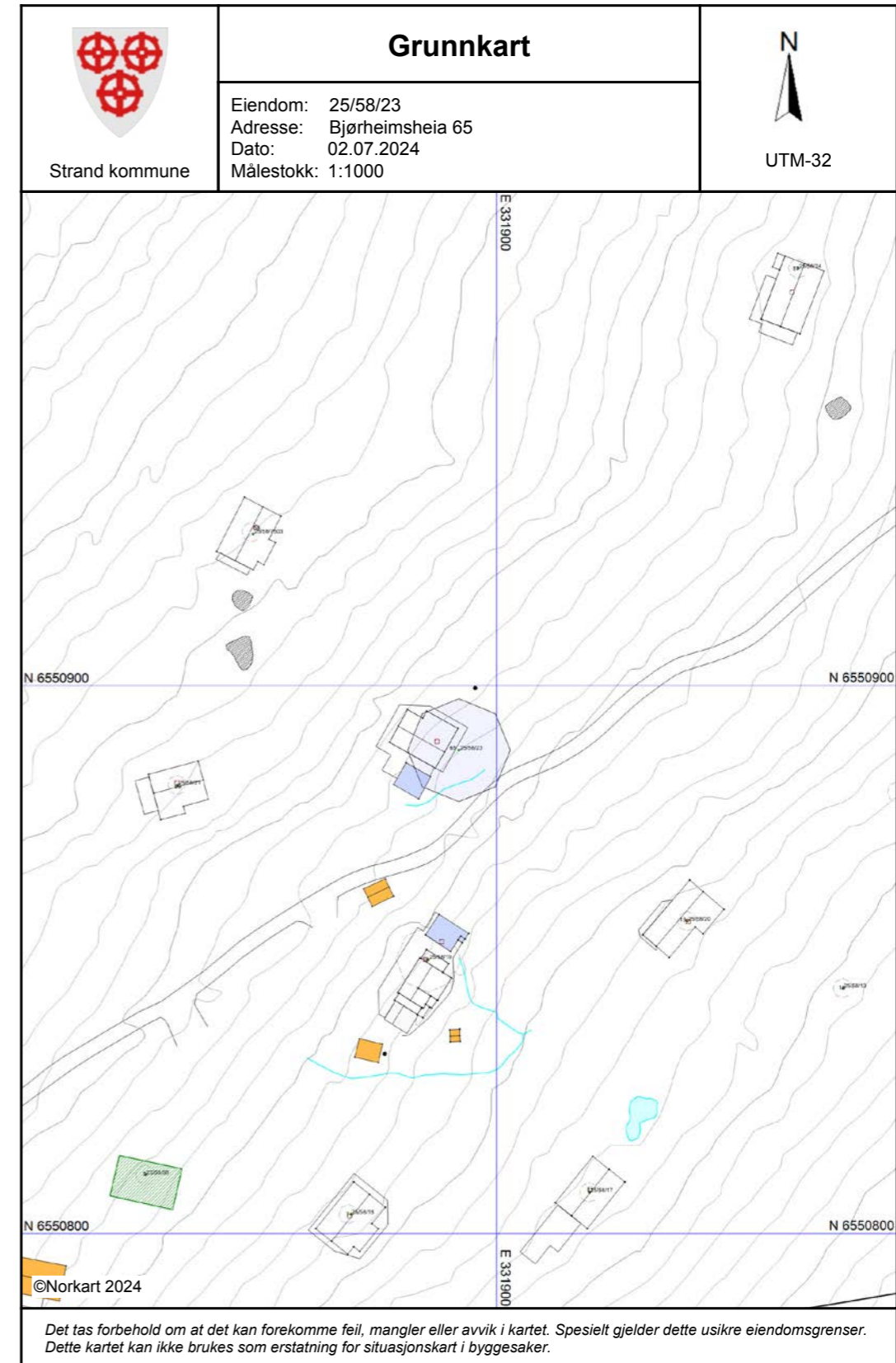
<b>Areal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Punktfaste			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6550888,27	<b>Øst</b>	331893,1
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>   <b>Radius</b>
1	6550888,27	331902,5	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)



### Vegstatuskart for eiendom 1130 - 25/58/23/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Nabolagsprofil

Bjørheimsheia 65

## Høyde over havet

356 m



## Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	32.3 km
🚆 Stavanger stasjon Linje F5, L5	22.1 km
🚆 Røslyngvegen Linje 100	3.9 km
🚆 Marmorvegen Linje 100	3.9 km

## Avstand til byer

Jørpeland	4.9 km
Stavanger	21.9 km
Bergen	153.5 km
Oslo	280.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Jørpeland	5.5 km
🔌 Tau-R13 (Handelsparken)	8.4 km

## Vintersport

Langrenn



Alpin

- Gilja Alpin
- Avstand til nærmeste bakke: 30 km
- Skitrek i anlegget: 1

## Aktiviteter

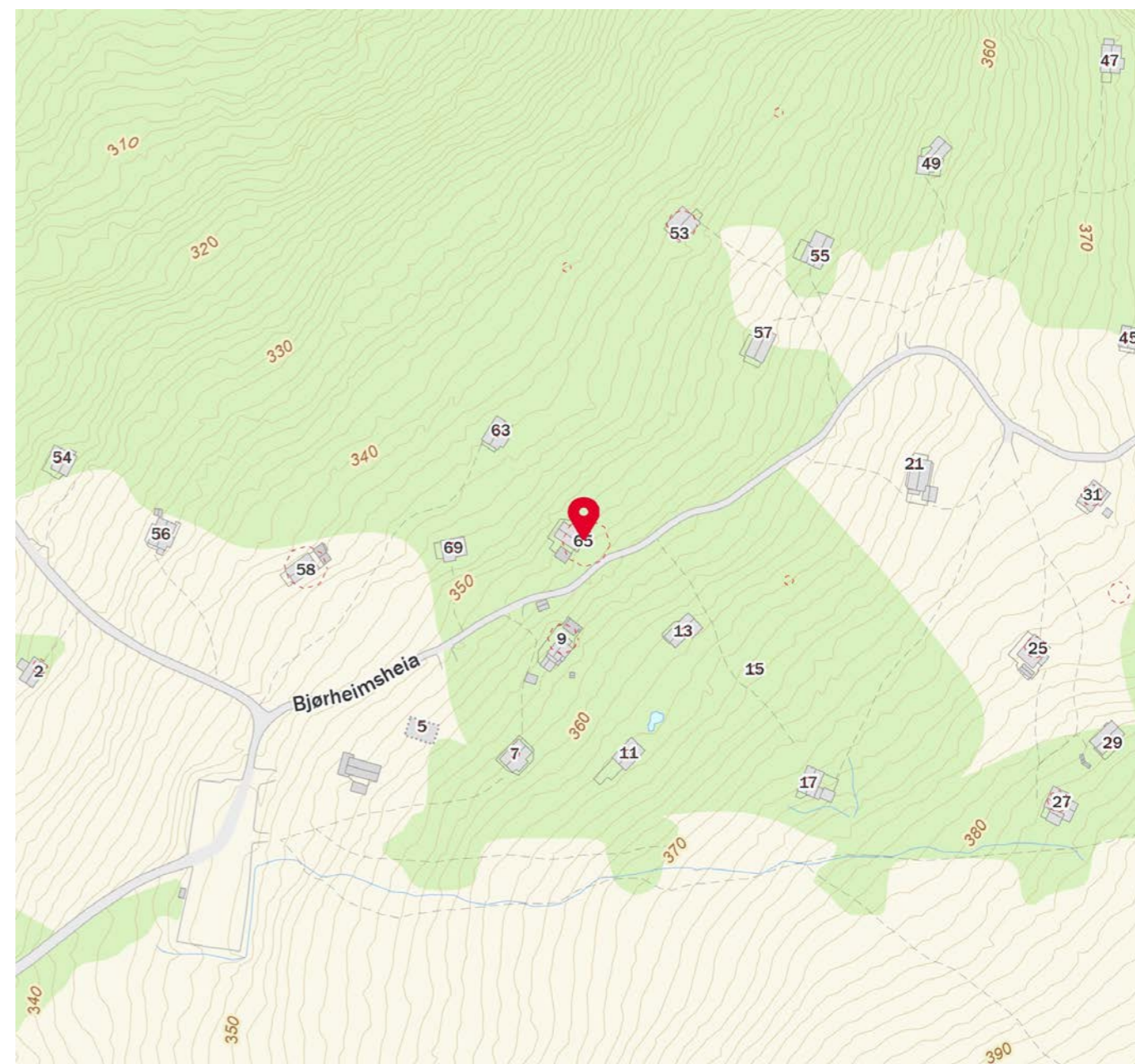
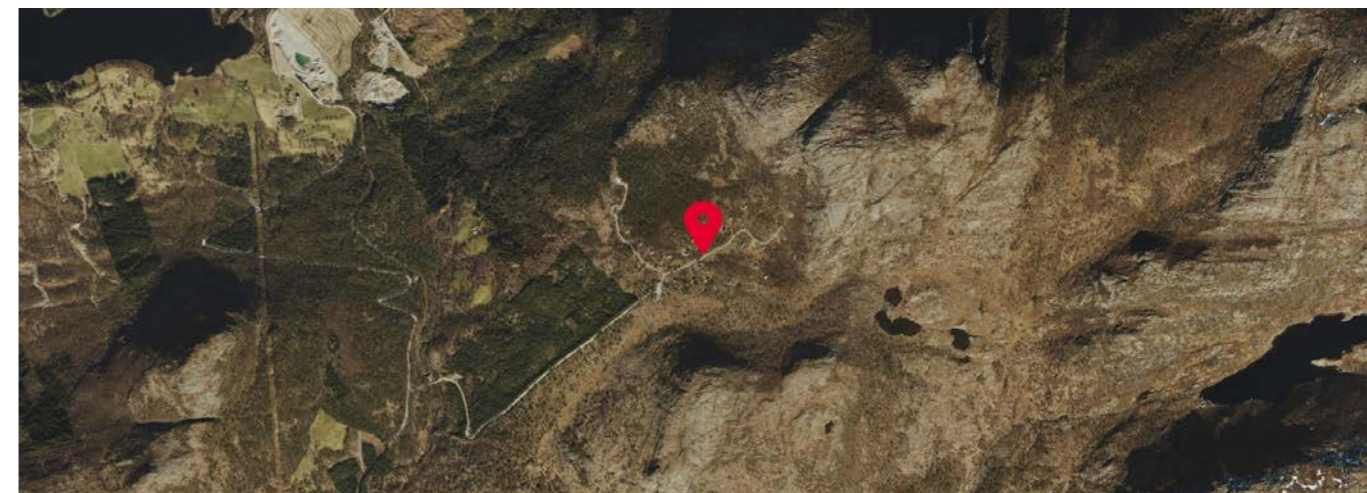
Strand rideanlegg	4.4 km
Strand kino	4.8 km
Tjøstheim gård	5.8 km
Preikestolen Golfklubb	8.3 km
Eventyrskogen i Årdal	13.9 km
Klatresenter på Fossanmoen	19.1 km

## Sport

🏀 Sandsteinvegen Ballspill	3.7 km
🏀 Hellandsbanen Ballspill, fotball	4.1 km
🏊 Akilles Treningssenter	5.6 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	5.6 km

## Dagligvare

Kiwi Jørpeland PostNord	4.8 km
Spar Jørpeland PostNord	4.9 km







## 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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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:** Bjørheimsheia 65  
4121 TAU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke  
**Saksbehandler:** Helene Jøssang

**Oppdragsnummer:** 1401240102

**Telefon:** 936 12 813  
**E-post:** helene.jossang@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 14.08.2024

**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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon