



**aktiv.**

Bjørheimsheia 49, 4121 TAU

**Idyllisk, solrikt og usjenert i vakker natur! Hytte m/nydelig utsikt, solcelle og parkering like ved.**



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272  
E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland  
Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-  
Omkostn.: Kr 46 100,-  
Total ink omk.: Kr 1 836 100,-  
Årlig festeavgift: Kr 2 882,-  
Selger: Stein Oddvar Sægrov  
Anne Grethe Lyngdal

Salgsobjekt: Fritidseiendom  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1997  
BRA-i/BRA Total 59/73 kvm  
Soverom: 2  
Antall rom: 3  
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 58  
Oppdragsnr.: 1401250107

Bjørheimsheia - Idyllisk, solrikt og usjenert i vakker natur! Hytte m/nydelig utsikt, solcelle og

Vi i Aktiv Eiendomsmeglig Ryfylke v/Helene Byberg har denne gang gleden av å invitere dere opp til Bjørheimsheia. I Bjørheimsheia 49 kan du nyte gode dager i klar, frisk fjellluft med nydelig utsikt utover fjell og fjord!

Hytta er en flott og innbydende hytte som ligger meget fint til i terrenget hvor du nærmest ligger helt for deg selv. Her er det gode solforhold og fine turmuligheter året rundt. Hytta er også et ypperlig utgangspunkt for turer til bla. Reinaknuten, Skjørbu, Gramsfjellet og Langabergdalen mm.

Hytta inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom 2 soverom og hems x2.

Hytta har solcelleanlegg 12V og aggregat.

Hytta selges med det meste av inventar se forøvrig beskrivelse under tilbehør.

En perle av de sjeldne! Velkommen på visning!



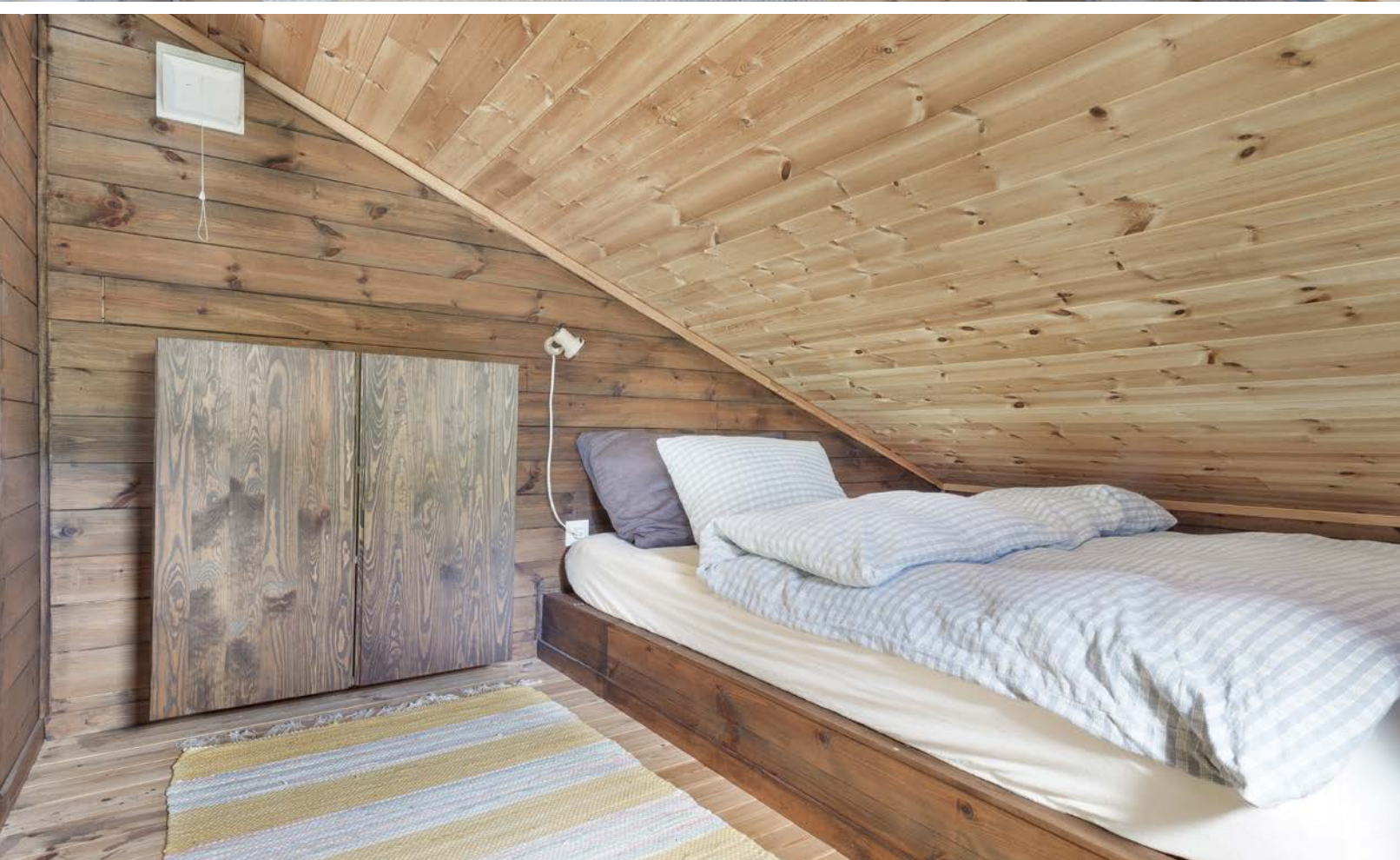
Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....17  
Om eiendommen .....22  
Tilstandsrapport .....31  
Egenerklæring .....49  
Nabolagsprofil .....68  
Forbrukerinformasjon .....74  
Budskjema .....75









Her skapes de gode samtalene og minner skapes.







# Plantegning

## 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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





# 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: 59 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 36 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m²

BRA-b: 14 m²

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal)

### 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 punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret

som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren 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

80 år.

### Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 og oppgi i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

### Festekontrakt datert

01.01.1991.

### 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 kjørebeskrivelse til eiendommen. Det vil bli skiltet med Aktiv Eiendomsmegling skilt til fellesvisning.

### Bebyggelsen

Hovedsaklig fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og søyler / pilarer. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarks paneler. Saltak som er belagt med torv. Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 2-lags glass.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

### Innhold

Fritidsboligen strekker seg over 1 plan og har følgende planløsning:

1.etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom samt hems over soverom og stue.

### Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Hytta ble påbygd i 2002 hvor den opprinnelige hytten (1997) i dag fungerer som soveromsfløy, en mellomgang med bad og toalett samt overbygget terrasse med foldedører, som gjør at en kan ha stor glede av plassen hele året. Den "nye" delen har kjøkken, gang, stue og hems. Det største soverommet i sovefløyen er den opprinnelige stuen. Nåværende eier har flyttet på vegg her for å få to gode soverom, i stedet for et stort og et lite. I soverom nr. to er det vedovn og ekstra hems.

Stuen er lys og åpen med store vindusflater som gjør at en kan nyte den unike utsikten fra både sofakrok, lesestol og spiseplassen. I stua er det høyt under taket som bidrar til en god romfølelse.

Kjøkkenet har både komfyr og kjøleskap på gass, samt godt med benkeplass og praktiske hyller. Hytta har en enkel løsning for varmt og kaldt vann. I reguleringsbestemmelse i Bjørheimsheia er det kun godkjent med "vann til hyttevegg". Og det er kjøpers ansvar/risiko for videre bruk og evt. godkjenninger av dagens bruk.

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:

Grunnmur og fundament:  
Det registreres stedvis skjevheter i søyler / pilarer.

Krypkjeller:  
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Balkong, terrasse, platting:  
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.  
Rekkverkshøyden er målt til 54 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet 90cm. og åpninger større enn 10 cm.

Vinduer og dører:  
Det registreres stedvis værslitte karmen / dører, skade i ytterdør mot Øst og ytterdør mot Øst tar i karm. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Yttervegger:  
Normal slittasje i trekledning. TG-2 pga. alder.

Renner og nedløp:  
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør.

Taktekking:  
Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn:  
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra dør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter.

Ildsted/Skorstein:  
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Toalettrom:  
Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrom.

Elektrisk:  
Elanlegg (solcelle) uten dokumentasjon.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:

Kjøkken:  
Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.

Våtrom: Bad:  
TG-3 pga. Manglende slukløsning, manglende tettesjikt på vegger og manglende 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**  
Hytta selges med det meste av inventar, foruten noen få interiør, møbel, pyntegjenstander, kjøkkenutstyr og personlige eiendeler.

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**  
Hvitevarer medfølger i salget.

**Parkering**  
Parkering på felles parkeringsplass. Ellers er parkering 45m fra hytta er i en prosess for godkjenning og det tas forbehold om at dette blir godkjent hos kommunen.

**Solforhold**  
Eiendommen har gode solforhold.

**Forsikringsselskap**  
Fremtind

**Polisenummer**  
28168905

**Diverse**  
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Oppvarming ved peis. Strøm får man gjennom solcellepanel 12V på tak.

**Energikarakter**  
Ikke angitt

**Energifarge**  
Ikke angitt

**Info energiklasse**  
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 1 790 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 448

**Kommunale avgifter år**  
2025

**Info kommunale avgifter**  
Feiing: kr 448

Totalt pr år 2025: kr 448

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 1 223

**Eiendomsskatt år**  
2025

**Info eiendomsskatt**  
Eiendomsskatt: kr 1 223.

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 96 465

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 25, bruksnummer 58, festenummer 59 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:

1130/25/58/59:  
24.04.1992 - Dokumentnr: 2586 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 80 år  
Årlig festeavgift: NOK 1 500  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggeår er ikke bekreftet av kommunen, men antas å være 1997.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av hytta, stemplet av kommunen i 1991.  
Det foreligger oppdaterte byggetegninger av hytta, stemplet av kommunen i 1991.

**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.

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

Reguleringplanens 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 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.

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.

| <b>Omkostninger kjøpers beskrivelse</b><br>1 790 000 (Prisantydning)                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Omkostninger<br>44 750 (Dokumentavgift)<br>260 (Panteattest kjøper)<br>545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)<br>545 (Tinglysningsgebyr skjøte)<br>15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))<br>2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 46 100 (Omkostninger totalt)<br>62 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)<br>64 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)<br>1 852 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))<br>1 854 800 (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 46 100

**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 dekningsalg 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](https://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. 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 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
[helene.byberg@aktiv.no](mailto:helene.byberg@aktiv.no)  
Tlf: 906 23 272

### Ansvarlig megler

Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
[helene.byberg@aktiv.no](mailto:helene.byberg@aktiv.no)  
Tlf: 906 23 272

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke,  
Rådhusgaten 12  
4100 Jørpeland  
Tlf: 517 45 500

### Salgsoppgavedato

27.05.2025

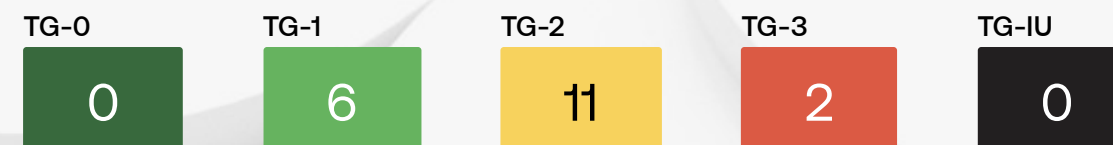
# Bjørheimsheia 49 4121 TAU

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig  
Byggeår: 1997  
BRA: 73 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



## Samlet vurdering



GNR: 25 BNR: 58

Ruben Sørsdal  
Takst Rogaland AS

[post@takst-rogaland.no](mailto:post@takst-rogaland.no)  
48422402

Bjørheimsheia 49  
4121 Tau

# 1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b><br>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

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Om rapporten</b>                         | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <b>Struktur og referansenivå</b>            | <p>Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600</p> <p>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.</p> <p>Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.</p> <p>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.</p> <p>I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.</p>                                                                                    |
| <b>Takstrappen</b>                          | <p>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.</p> <p>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: <a href="https://samtykke.vendu.no/31810">https://samtykke.vendu.no/31810</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Dokumentasjon på håndverkertjenester</b> | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Hvordan undersøkelsene skal skje</b>     | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

|             |                                                                                                                                                                                        |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kjøkken     | <b>Oppsummering av avtrekk</b><br>Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen                                                                                                         |
|             | <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b><br>Anbefaler å montere avtrekk over stekesonen                                                                                                         |
|             | <b>Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000</b>                                                                                                                                   |
|             |                                                                                                                                                                                        |
| Våtrom: Bad | <b>Oppsummering</b><br>TG-3 pga. Manglende slukløsning, manglende tettesjikt på vegger og manglende mekanisk avtrekk.                                                                  |
|             | Rommet er utrustet med enkel hytteløsning som vanlig i hytter uten fullt innlagt vann og strøm.                                                                                        |
|             | <b>Anbefalte tiltak</b><br>Dagens løsning er ganske vanlig i hytter uten fullt innlagt vann eller strøm, men det anbefaler oppgradering med tettesjilt i våtsoner og mekanisk avtrekk. |
|             | <b>Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000</b>                                                                                                                                           |

#### Bygningsdeler med TG2

|                             |                                                                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grunnmur og fundament       | <b>Oppsummering</b><br>Det registreres stedvis skjevheter i søyler / pilarer.                                                        |
|                             | <b>Anbefalte tiltak</b><br>Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men skjevheter bør holdes under oppsyn og evt. rettes opp. |
|                             |                                                                                                                                      |
|                             |                                                                                                                                      |
| Krypkjeller                 | <b>Oppsummering</b><br>Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.                                  |
|                             |                                                                                                                                      |
|                             |                                                                                                                                      |
|                             |                                                                                                                                      |
| Balkong, terrasse, platting | <b>Oppsummering</b><br>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                        |
|                             | Rekkverkshøyden er målt til 54 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet 90cm. og åpninger større enn 10 cm.   |
|                             |                                                                                                                                      |

#### Vinduer og dører

#### Yttervegger

#### Renner og nedløp

#### Taktekking

#### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Ildsted/Skorstein

**Anbefalte tiltak**  
Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. og tette slik at det ikke er åpninger over 10 cm. i rekkverk.

**Oppsummering**  
Det registreres stedvis værslitte karmen / dører, skade i ytterdør mot Øst og ytterdør mot Øst tar i karm.  
  
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

**Anbefalte tiltak**  
Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater og bytte ytterdør mot Øst.

**Oppsummering**  
Normal slittasje i trekledning. TG-2 pga. alder.  
  
**Anbefalte tiltak**  
Jevnlig vedlikehold

**Oppsummering**  
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør  
  
**Anbefalte tiltak**  
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

**Oppsummering**  
Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.  
  
**Anbefalte tiltak**  
Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder

**Oppsummering**  
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra dør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter.  
  
**Anbefalte tiltak**  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Oppsummering**  
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.  
  
**Anbefalte tiltak**  
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Toalettrom

Oppsummering

Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegg (solcelle) uten dokumentasjon

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Innglassing av balkong er ikke på byggesøkte tegninger og soverom mot Nordvest er tegnet inn som stue.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
21.5.2025

Rapportdato  
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Grethe Lyngdal  
Navn: Stein Oddvar Sægrov

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Nøkkel er lagt ut.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal  
Firma: Takst Rogaland AS  
Adresse: Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg

Telefon: 48422402  
Epost: post@takst-rogaland.no



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 49, 4121 Tau

Kommunenr: 1130      Gårdsnr: 25      Bruksnr: 58      Festenr: 59

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - I følge PropCloud

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:  
Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt på Bjørheimsheia.

Generel beskrivelse utvendig.  
Oppført med ringmur og søyler / pilarer.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarks paneler.  
Saltak som er belagt med torv.  
Ytterdør i malt utførelse, vinduer 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.

Oppvarming: vedovner

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

slittasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar i karm og glipper i gulv.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## 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 byggteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

| Etasje       | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|--------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Fritidsbolig | 73  | 59                         | 0                           | 14                         | 36                              |
| Hems         | 0   | 0                          | 0                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m²    | 73  | 59                         | 0                           | 14                         | 36                              |

Gulvareal

| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Hems      | 12              | 0                   | 12                                  |
| Totalt m² | 12              | 0                   | 12                                  |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje       | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                 | Beskrivelse S-Rom |
|--------------|-----|-------|-------|---------------------------------------------------|-------------------|
| Fritidsbolig | 59  | 59    | 0     | Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom |                   |
| Totalt m²    | 59  | 59    | 0     |                                                   |                   |

### Kommentar til arealberegning

Arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal)

## 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                         |
| Oppsummering av drenering                                                      | TG-1                        |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                           |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                   | Ringmur, Søyler/pilarer (åpen fundamentering) |
| Det er etablert åpen fundamentering på hytte mot Sør og ringmur m/ krypkjeller på hytte mot Nord.         |                                               |
| Type byggegrunn                                                                                           | Ukjent byggegrunn                             |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                 | Ja                                            |
| Oppsummering av grunnmur og fundament                                                                     | TG-2                                          |
| Det registreres stedvis skjevheter i søyler / pilarer.                                                    |                                               |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                    |                                               |
| Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men skjevheter bør holdes under oppsyn og evt. rettes opp. |                                               |

### 6.3 Krypkjeller

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                          |     |
| Det er etablert krypkjeller under hytta mot Nord, med tilkomst via luke i gang gulv. |     |
| Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?             | Ja  |
| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?                                          | Nei |
| Er det synlig sopp/råteskader?                                                       | Nei |
| Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?                  | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?                           | Nei |

|                                                                              |      |
|------------------------------------------------------------------------------|------|
| Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet            |      |
| 14.8                                                                         |      |
| Oppsummering av krypkjeller                                                  | TG-2 |
| Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. |      |

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                     |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Type                                                                                                                                | Terrasse, Balkong |
| Sørøst vendt terrasse på 22 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdører fra gang.                                           |                   |
| Vest vendt balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via foldedører fra innglasset balkong.                                |                   |
| Vest vendt innglasset balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via dør fra gang mot Sør og Nord.                          |                   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                              | Nei               |
| 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?       | Ja                |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                      | Nei               |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                         | TG-2              |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                                              |                   |
| Rekkverkshøyden er målt til 54 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet 90cm. og åpninger størren enn 10 cm. |                   |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                              |                   |
| Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. og tette slik at det ikke er åpninger over 10 cm. i rekkverk.                         |                   |

### 6.5 Vinduer og dører

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                            |     |
| Ytterdør i malt utførelse, vinduer 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?                                               | Ja   |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                          | Ja   |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                               | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                           | TG-2 |
| Det registreres stedvis værslitte karmen / dører, skade i ytterdør mot Øst og ytterdør mot Øst tar i karm. |      |
| På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.                            |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                     |      |
| Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater og bytte ytterdør mot Øst.                                 |      |

6.6 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?   | Ja                |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?            | Nei               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei               |
| Oppsummering av yttervegger                                | TG-2              |
| Normal slittasje i trekledning. TG-2 pga. alder.           |                   |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales     |                   |
| Jevnlig vedlikehold                                        |                   |

6.7 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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                  | Nei  |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei  |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)                               | TG-1 |

6.8 Renner og nedløp

|                                                                               |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type                                                                          | Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Nei   |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                       | Nei   |
| Oppsummering av renner og nedløp                                              | TG-2  |
| TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør                                    |       |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                        |       |
| En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. |       |

6.9 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 tilstrekkelig luftet? | Nei        |
| Oppsummering av takkonstruksjon                                                      | TG-1       |

6.10 Taktekking

|                                                                                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type tekking                                                                     | Torv             |
| 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? | Ikke kontrollert |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 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             |
| Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.           |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                            |                  |
| Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder                             |                  |

6.11 Utstyr på tak

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| Er det krav til snøfanger?               | Nei  |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei  |
| Oppsummering av utstyr på tak            | TG-1 |

6.12 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-2         |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra dør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter. |              |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                           |              |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                                                                     |              |

6.13 Ildsted/Skorstein

|                                                                   |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Type pipe                                                         | Element |
| Er det montert ildsted?                                           | Ja      |
| Type ildsted                                                      | Vedovn  |
| Vedovn montert i stue, innglasset balkong og soverom mot Nordøst. |         |

6.14 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 |
| Åpen enkel kjøkken løsning, benkeplate i tre, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr og kjøleskap på gass. |      |

Avtrekk

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Type avtrekk                                 | Ingen        |
| Oppsummering av avtrekk                      | TG-3         |
| Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen |              |
| Anbefalte tiltak avtrekk                     |              |
| Anbefaler å montere avtrekk over stekesonen  |              |
| Utbedringskostnader avtrekk                  | Under 10 000 |

6.15 Lovlighet

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                               | Ja |
| Innglassing av balkong er ikke på byggesøkte tegninger og soverom mot Nordvest er tegnet inn som stue. |    |

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 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?                                                    | Ja  |
| Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.                                       |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Ja  |
| Brannslukker er utgått på dato                                                                                  |     |

6.16 Toalettrom

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                | Nei              |
| Type ventilasjon                                       | Naturlig avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning?                 | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?                             | Nei              |
| Oppsummering av toalettrom                             | TG-2             |
| Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrom.    |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |                  |
| Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.                  |                  |

6.17 Elektrisk

|                                                                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                     | Nei                 |
| Type sikringer                                                                                                | Ikke kontrollerbart |
| 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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei                 |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                              | Nei                 |



|                                                                                                                    |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 |
| Elanlegg (solcelle) uten dokumentasjon                                                                             |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                             |      |
| Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter. |      |

6.18 Ventilasjon

|                                                                            |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                           | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og spalteventil i vindu. |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                                                | TG-1                 |

6.19 Våtrom: Bad

|                                                                                                                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Det er behov for totalrenovering av våtrommet!                                                                                                              |                  |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                             | Ja               |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                   | Nei              |
| Oppsummering av våtrom                                                                                                                                      | TG-3             |
| TG-3 pga. Manglende slukløsning, manglende tettesjikt på vegger og manglende mekanisk avtrekk.                                                              |                  |
| Rommet er utrustet med enkel hytteløsning som vanlig i hytter uten fullt innlagt vann og strøm.                                                             |                  |
| Anbefalte tiltak                                                                                                                                            |                  |
| Dagens løsning er ganske vanlig i hytter uten fullt innlagt vann eller strøm, men det anbefaler oppgradering med tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk. |                  |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                         | 50 000 - 150 000 |

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

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 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Ryfylke                                                    |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1401250107                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Anne Grethe Lyngdal                                                 | Stein Oddvar Sægrov |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Bjørheimsheia 49                                                    |                     |
| 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                                                                  | 2016                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 8                   |
| Antall måneder                                                      | 8                   |
| 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                                                  | Fremtind            |
| Polise/avtalennr.                                                   | 28168905            |

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hytte er uten vann og derav ingen våtrom, men har 2 tørtoalett/bad.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Utvendig pipe i soveromsdel, har løsnet i noen partier

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Et hjørne av stuegulv hadde mindre skjevhet ved kjøp, men dette er nå rettet opp.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært antatt mus inni vegg i et område av stue/hems. Ved bruk av utvendig feller, har det ikke vært erfart mus/lyd i vegg. På sommeren har det vært observert enkelte maur i nærhet av ildsted stue. Det er nylig skiftet noen pyntebord foran takrenner pga dårlig forfatning, samt to hjørnebord(ytterklending)

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Solcellebatterier er flyttet fra bad til kjøkken. Kontroller flyttet til praktisk plass ved inngangsdør.

Arbeid utført av

Eier har fagbrev som automatiser og derfor ikke firma

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

Document reference: 1401250107

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

Det er installert foldedører på terrasse, samt et vindu i soveromsdel er flyttet noe. Ellers utført innvendig arbeid med en vegg i soveromsdel, ny brannmur i murstein og bygget fast trapp til begge hemser. Hems i stue er blitt lukket med dobbeltglasset vindu for god temperaturregulering. I baderom er det satt inn ny dusj og det er lagt inn varmt/kaldt vann til begge bad og kjøkken. Utvendig opparbeidet med bålpanneplass og parkering er utvidet.

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

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

Beskrivelse

Eiendom hadde opprinnelig parkering på den store offentlige parkeringsplassen. Det pågår en omreguleringsprosess for godkjenning av den eksisterende hytteveien og parkering for hyttene i hyttefeltet.

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

Document reference: 1401250107

Tilleggskommentar

Hytta har ikke formelt innlagt vann, men det er ordnet med praktiske løsninger. Det er solcelleanlegg. Foldedør på terrasse er ikke omsøkt.

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 overtagelse.

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 overtagelse. 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 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.

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Anne Grethe Lyngdal | 36b77ff041a0e8d557a348b67517a550fbdd3ae9 | 09.05.2025<br>06:52:09 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Stein Oddvar Sægrov | 1ceac2af254f57f29505073e9172eed160911138 | 09.05.2025<br>06:49:04 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1401250107

Document reference: 1401250107

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

FOR TINGLYSING

Festekontrakt  
for hyttetomter

Returadresse:  
SR-BANK  
4100 Jørpeland

REGISTRERT  
24 APR. 1992  
SORENSKRIVEREN I RYFYLKE  
DAGBOKNR: 2586

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)

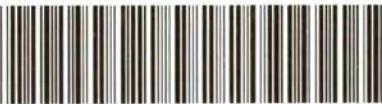
|            |             |       |       |          |               |
|------------|-------------|-------|-------|----------|---------------|
| Kommunenr. | Kommunenavn | G.nr. | B.nr. | Festenr. | Underfestenr. |
| 1130       | Strand      | 25    | 58    | 89       |               |

Beskaffenhet:  
☒ 1 Ubebyggt ☐ 2 Bebyggt

Anvendelse av grunn:  
☒ F Fritids-eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet

2. Bortfestes av

|                                               |                         |              |
|-----------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) | Navn                    | Ideell andel |
|                                               | Søndre Stølsmark Sameie |              |
|                                               |                         |              |
|                                               |                         |              |
|                                               |                         |              |



Doknr: 2586 Tinglyst: 24.04.1992 Emb. 045  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Til

|                                               |                                |              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) | Navn                           | Ideell andel |
| 220451                                        | ANNE GRO AARRE                 |              |
|                                               | PLUTOSVINGEN 5, 4021 STAVANGER |              |
|                                               |                                |              |
|                                               |                                |              |

4. Festeavgift pr. år

Kr. 500,- Kronerettusenfemhundre 0/00-----

5. Festetid

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Antall år | Regnet fra (dato) |
| 80        | 1 januar 1991     |

6. Panterett for festeavgiften

|                                                                            |    |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------|
| Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil | 80 | års forfalt festeavgift |
| Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter               |    |                         |

7. Supplerende tekst

Kun opplysninger som skal tinglyses

Sett å 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0867-5  
Pakker å 25 stk. vanlige: 529-0868-3  
Pakker å 25 stk. for tinglysning: 529-0869-1  
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, 0135 Oslo 1.

Kontraktformularet er utarbeidet av  
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.  
Ettertrykk forbudt

54

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1992/2586/45  
Uthentet 2025-05-07 14:57

Side 2 av 4

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet  
Festet gjelder

a) punktbeste

på eiendom .....g.nr. 25....., b.nr. 58.....  
Koordinat avmerket på plankart  
x = ..... y = .....  
Tomta gis nr. .... i ..... hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom .....g.nr. ...., b.nr. ....  
Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.  
Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.  
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

10. Opsigelse

Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5  
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning

Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtfesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslings tid).  
Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis innen .....1. januar.....hvert år.  
Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtfesteloven tillater – for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse. Indeksregulering regnes fra 15.12.1990  
Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:  
enten  
a)  
Festeavgiften kr..... er en avkastning av tomteverdi kr.....pr. i dag  
beregnet etter.....%.  
Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på regulerings-tidspunktet.  
Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.  
eller  
b)  
Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.  
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.  
Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig regulerings-tid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

55

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

|                                |    |       |
|--------------------------------|----|-------|
| Anlegg for vannforsyning       | kr | ..... |
| Anlegg for avløp og renovasjon | kr | ..... |
| Anlegg av veg og parkering     | kr | ..... |
| Plankostnader                  |    |       |
| .....                          | kr | ..... |
| .....                          | kr | ..... |
| Andel grunnlagsinvesteringer   | kr | ..... |

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

|                     |    |       |
|---------------------|----|-------|
| Renovasjon          | kr | ..... |
| Vann/kloakk         | kr | ..... |
| Veg m/u snøbrøyting | kr | ..... |
| Sum                 | kr | ..... |

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.

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesteres eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

a) Punktfeste

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester. Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom. Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. 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 kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt

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

18. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

20. Mislighold — heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves. Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%. Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysning

Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. Kontraktsforutsetning

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

23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i

..... oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. Andre bestemmelser

~~Bortfesteren har ikke noe vedlikehold av veien.....~~

~~Eventuell brøyting av veg og parkeringsplasser, betales av den som rekvirerer et slikt arbeid, eventuell etter~~

~~fordeling på andre hytteeiere som har fordel herav.....~~

~~Dersom festeren har hund med seg, må den holdes i bånd.~~

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. Underskrifter

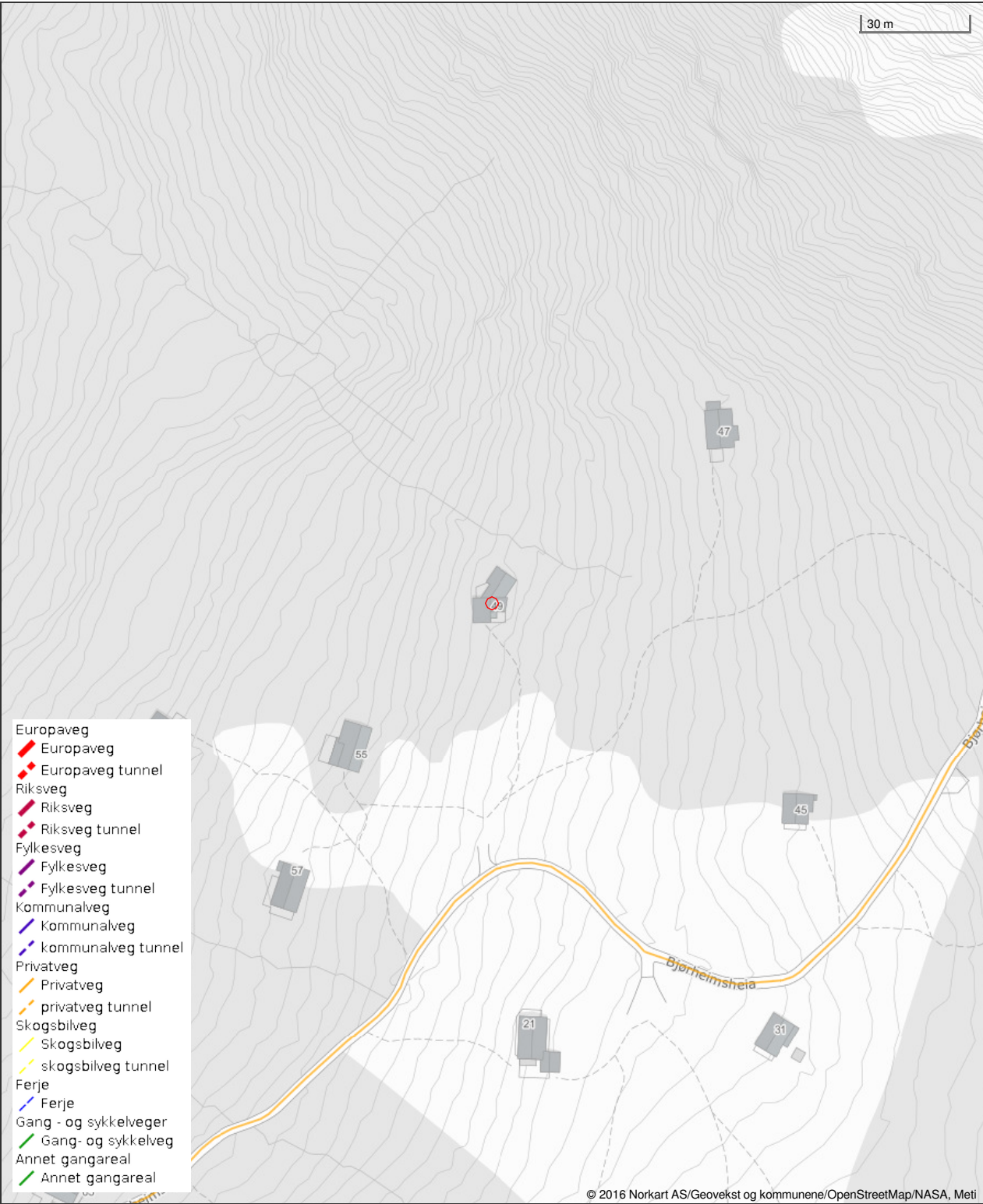
..... den 27-5-1981  
for Søndre Stølsmark Sameie  
..... Bortfester ..... Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. .... personnr. 230438  
2. .... personnr. 060943

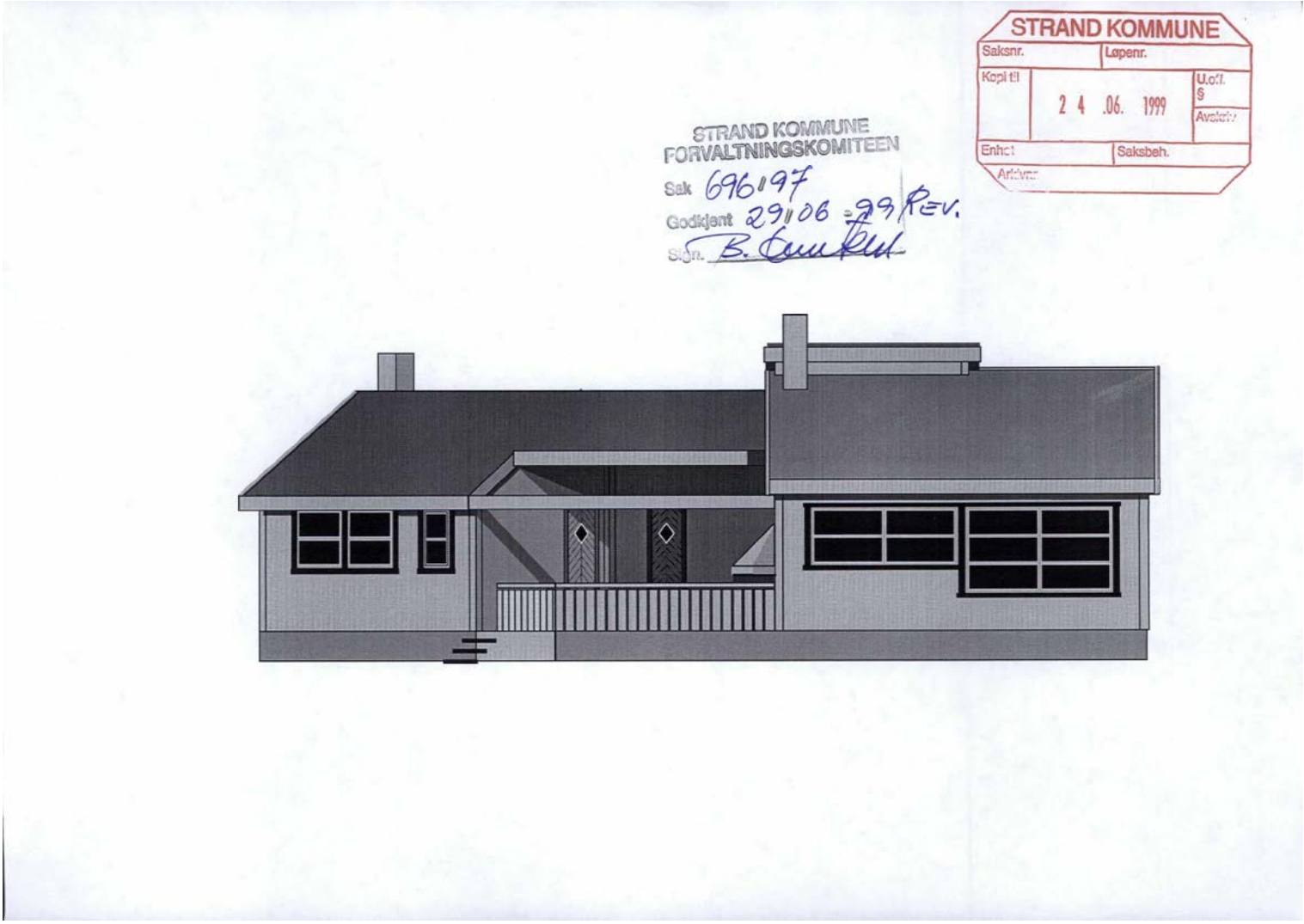
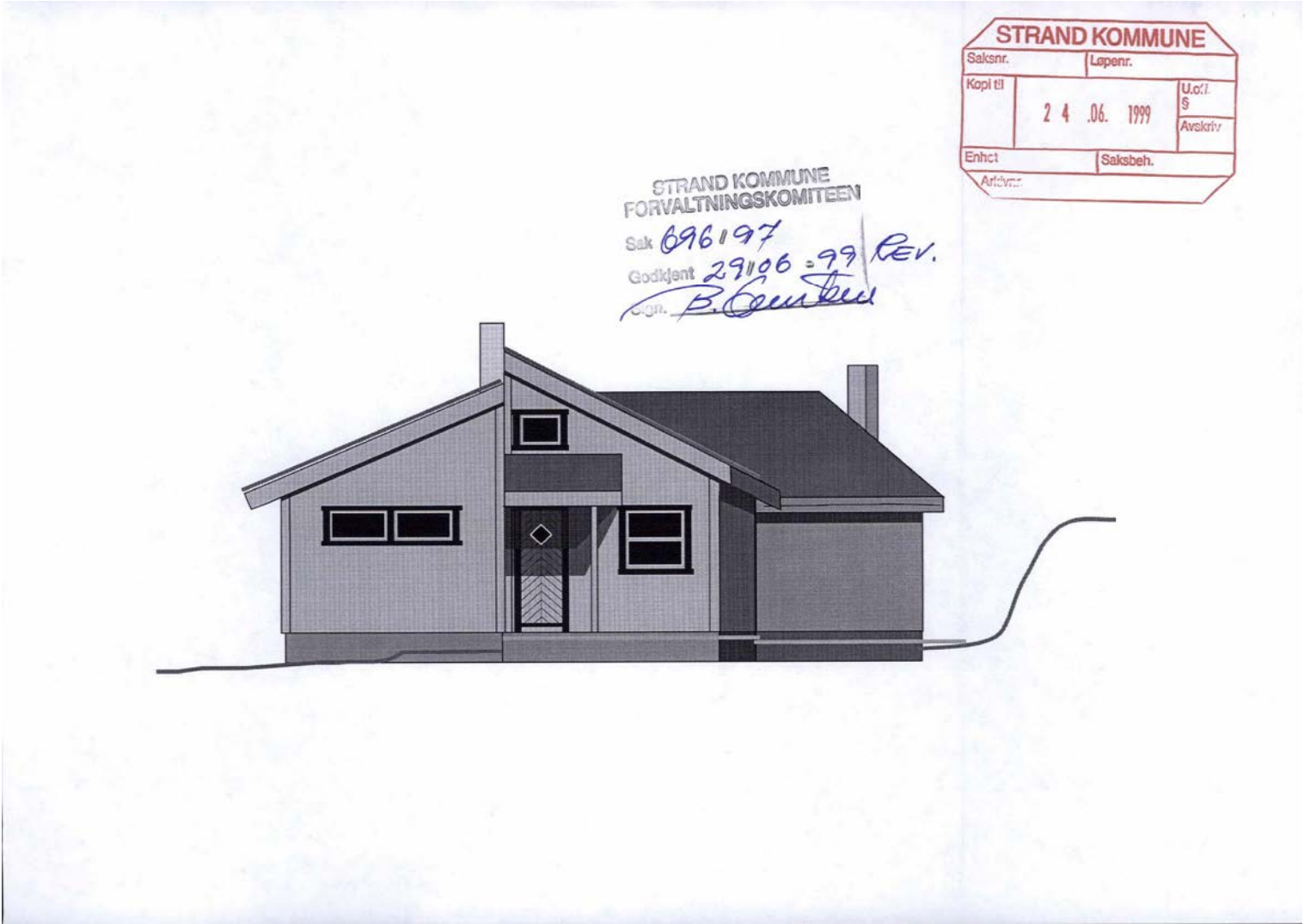
Det bekreftes at denne gjenpart er en korrekt  
gjengivelse av tinglysingsdokumentet.  
Tau/Jørpeland, den 7.11.91  
SRBANK Strand  
M-Sendvik

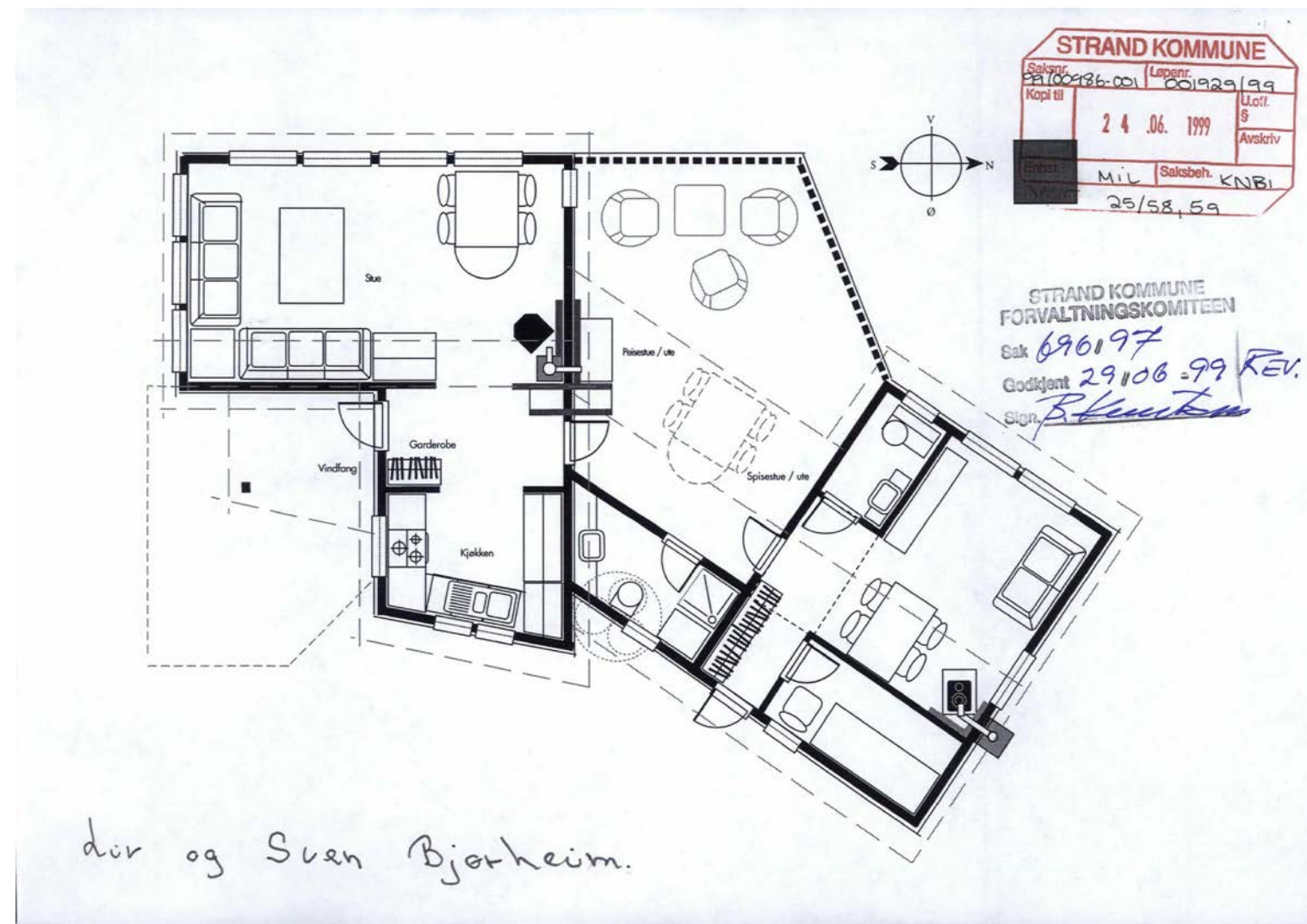
Vegstatuskart for eiendom 1130 - 25/58/59/



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.







BESTEMMELSER FOR DISPOSISJONSPLAN

GNR. 25, BNR. 1,2,3,4,5,6,7,8,11,12,14,34,OG GNR. 28 BNR. 1,

BJØRHEIMSHEIA, BJØRHEIMSBYGD, STRAND KOMMUNE

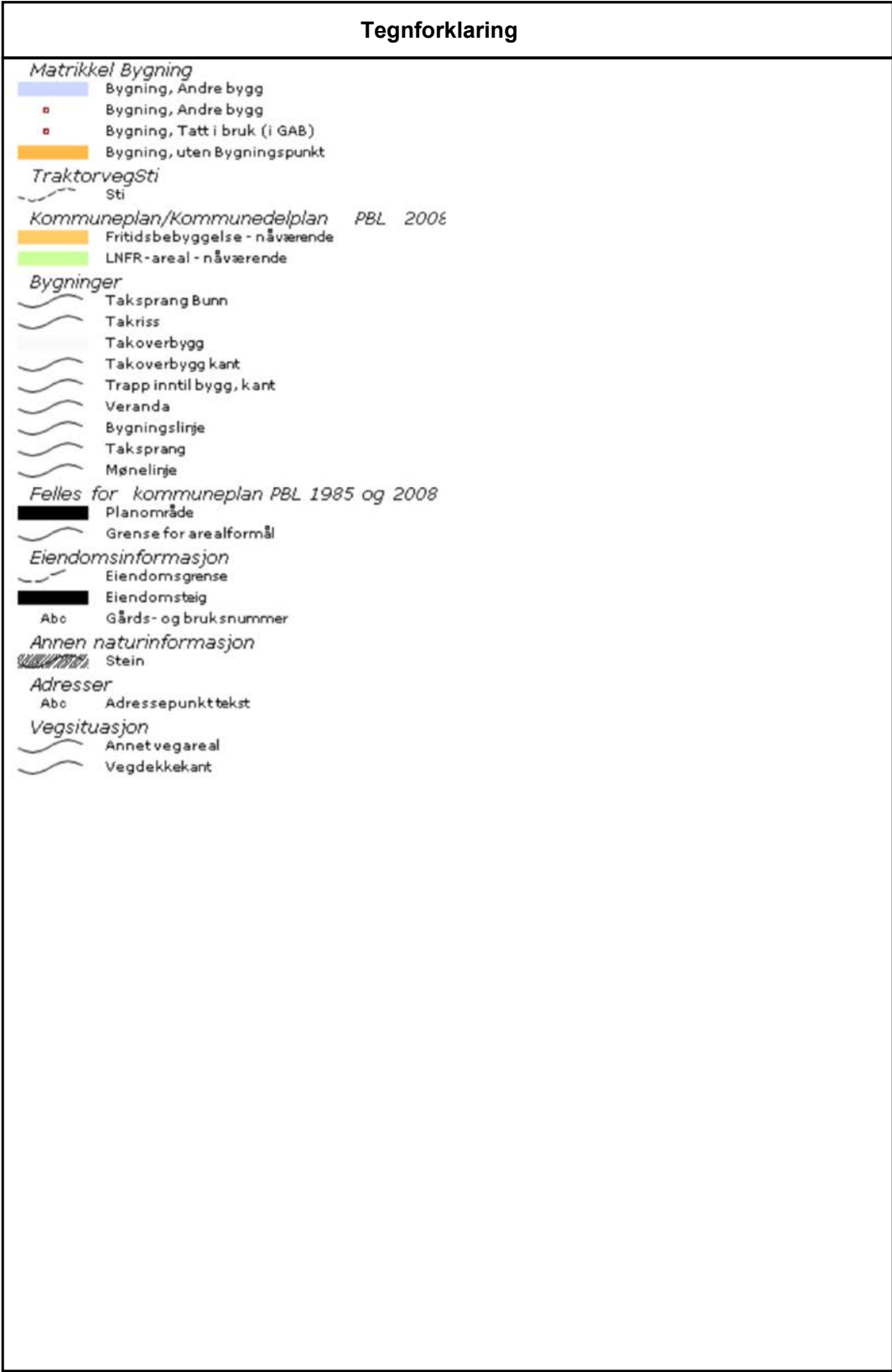
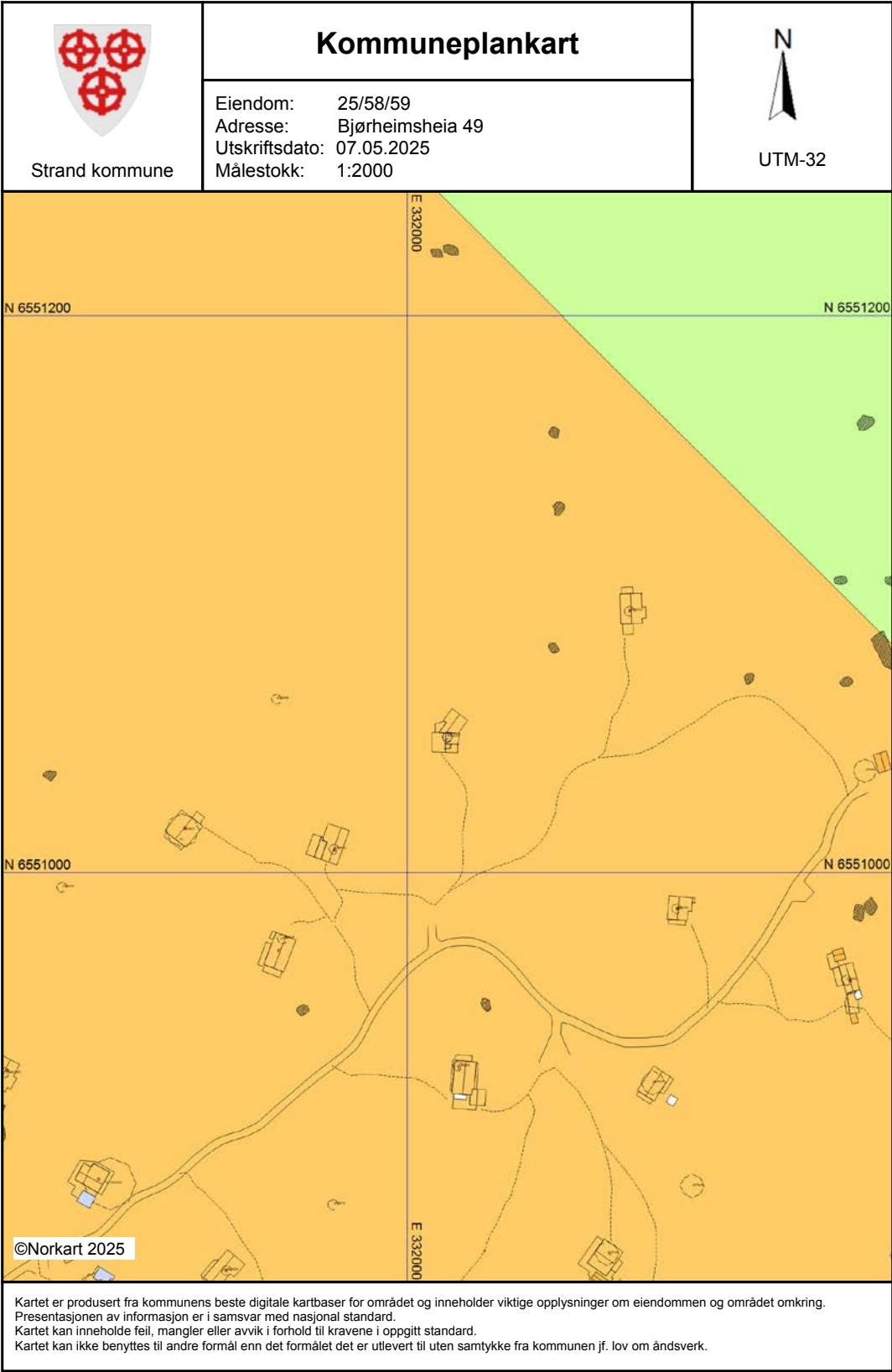
- § 1
- Hyttene skal plasseres i terrenget som vist på disposisjonsplanen for området
- § 2
- Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming, material- og fargevirkning. Hovedhus og uthus utformes under samme tak.
- § 3
- Høyde på hus og grunnmur skal holdes så lav som mulig. Grunnmurshøyden tillates max 1 meter. Bygges hytten på pilarer må åpningene tildekkes med naturstein.
- § 4
- Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 og 25 grader, tilpasset byggets hovedform. Taksammenskjæringer og knekk i takflaten bør unngås.
- § 5
- Taktekking skal utføres med taktekkingsmaterialer som har matt og mørk virkning, eksempelvis torv, mørk naturskifer, svarte eller mørkegrå takstein og asbestcementplater, mørk papp eller pappshingel.
- § 6
- Det skal nyttes mørke, duse farger som bryter minst mulig med naturpreget i området. Alle utvendige bygningsdeler, inkl. vindskier, vindusomramminger og hjørnebord skal ha samme mørkhetsgrad. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrast til omgivelsene vil ikke bli tillatt.
- § 7
- Gjerder tillates ikke oppført. Flaggstenger tillates ikke oppsatt.
- § 8
- Det er i allminnelighet ikke tillatt å fjerne busker eller trær utenfor det området hytten skal bygges på.
- §9
- Til hver hytte skal det opparbeides parkeringsplass til minst 1,5 biler.
- § 10
- Vannforsyningen skal løses med egen cisterne for hver hytte. Det vil ikke bli tillatt å legge vann inn i hytten.
- § 11
- Spillvann fra utslagsvask skal føres i tette ledninger til synkekum med fettavskiller.
- § 12
- Hyttene skal utstyres med multrom - clivus anlegg.
- § 13
- Hytteeierne er forpliktet til å deponere sitt avfall i samlestasjoner etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser for denne ordning.
- § 14
- Hytteeierne skal ved erklæring som tinglyses som hefte på kjøp/leiekontrakt, forplikte seg til å delta i utbygging av - og til å benytte de former for fellesanlegg for kloakk, renovasjon og vannforsyning som myndighetene måtte kreve. Den sanitære standard innen hyttefeltet skal til enhver tid være slik at en oppnår en hygienisk betryggende behandling.
- § 15
- Byggeanmeldelse må innsendes til bygningsrådet før arbeidet settes i gang.

§ 16 Bygningsrådet kan dispensere fra disse regler når det foreligger begrunnet søknad om dette, og det skjer innenfor rammen av bygningsloven, kommunens vedtekter til samme, Sosialdepartementets forskrifter om hygieniske forhold i hytteområder og lov om vern mot vannforurensing og forskrifter til samme.

Planen omfatter 6000 daa og viser i alt 87 hyttepunkter.

En gjør spesielt oppmerksom på at plassering av de enkelte hytter og anvisning av grunnmurshøyde skal foretas av kommunens tekniske etat. Eventuelle endringer skal godkjennes av fylkesmannen.

Stadfesta av Fylkesmannen i Rogaland 2. april 1974.



# Nabolagsprofil

Bjørheimsheia 49

## Høyde over havet

362 m



## Offentlig transport

|                  |        |   |
|------------------|--------|---|
| ✈ Stavanger Sola | 49 min | 🚗 |
| 🚆 Leitevegen     | 10 min | 🚗 |
| Linje 140        | 4.9 km |   |
| 🚆 Marmorvegen    | 10 min | 🚗 |
| Linje 100        | 5 km   |   |

## Avstand til byer

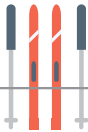
|           |          |   |
|-----------|----------|---|
| Jørpeland | 14 min   | 🚗 |
| Stavanger | 45 min   | 🚗 |
| Bergen    | 153.4 km |   |
| Oslo      | 279.9 km |   |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| 🔌 Recharge Jørpeland      | 16 min | 🚗 |
| 🔌 Tau-R13 (Handelsparken) | 17 min | 🚗 |

## Vintersport

Langrenn



## Aktiviteter

|                            |        |   |
|----------------------------|--------|---|
| Strand kino                | 14 min | 🚗 |
| Strand rideanlegg          | 14 min | 🚗 |
| Tjøstheim gård             | 15 min | 🚗 |
| Preikestolen Golfklubb     | 22 min | 🚗 |
| Klatresenter på Fossanmoen | 31 min | 🚗 |
| Eventyrskogen i Årdal      | 28 min | 🚗 |

## Sport

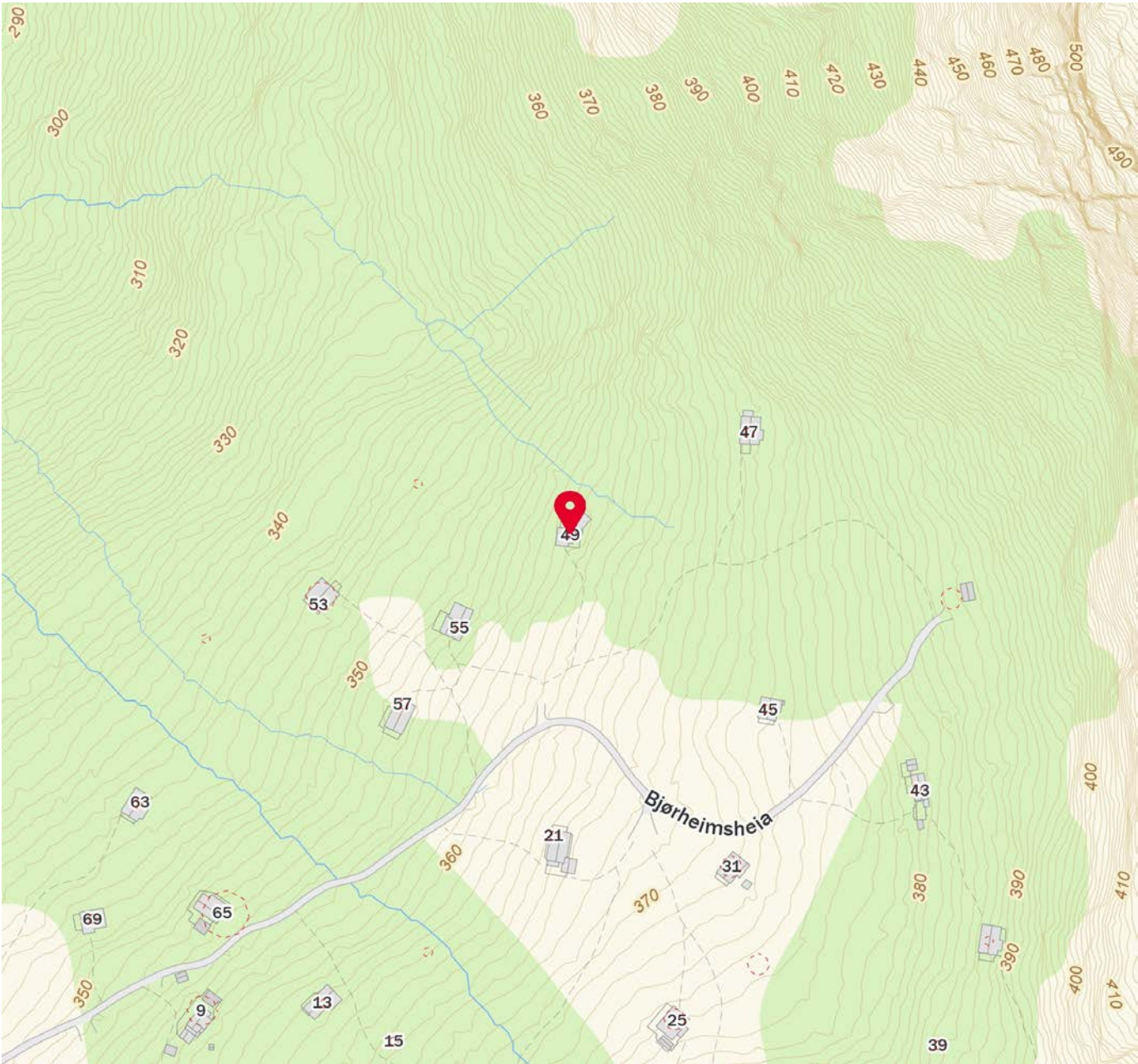
|                          |        |   |
|--------------------------|--------|---|
| ⚽ Sandsteinvegen         | 11 min | 🚗 |
| Ballspill                | 5.2 km |   |
| ⚽ Hellandsbanen          | 11 min | 🚗 |
| Ballspill, fotball       | 5.2 km |   |
| 🏃 Fitnesspoint Jørpeland | 16 min | 🚗 |
| 🏃 Akilles Treningssenter | 16 min | 🚗 |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Kiwi Jørpeland          | 14 min | 🚗 |
| PostNord                | 6.1 km |   |
| Coop Extra Jørpeland    | 15 min | 🚗 |
| Post i butikk, PostNord | 6.3 km |   |

## Varer/Tjenester

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| 🏪 Ryfylke Storsenter    | 14 min | 🚗 |
| 🏪 Vitusapotek Jørpeland | 14 min | 🚗 |





## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

**9. 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/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.

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekker 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://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](https://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](mailto: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.



## 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 eiendoms-  
megling § 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørheimsheia 49  
4121 TAU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland  
**Saksbehandler:** Helene Byberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 906 23 272  
**E-post:** helene.byberg@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: \_\_\_\_\_

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

Kopi av legitimasjon

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre