

An aerial photograph of a coastal property. In the foreground, there is a large green lawn with several houses, including a prominent white house with a red roof and a dark wooden house. A small harbor with several boats is visible in the middle ground. The background features a large body of water and distant mountains under a blue sky with light clouds.

aktiv.

Fossanhagen 40, 4110 FORSAND

Flott hytte med stor opparbeidet hage i skjønnne omgivelser! Fin sjøutsikt og gode solforhold!



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 3 490 000,-
Omkostn.:	Kr 88 600,-
Total ink omk.:	Kr 3 578 600,-
Selger:	Ivan Fossan
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2009
BRA-i/BRA Total	81/115 kvm
Tomtstr.:	1381.7 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 241, bnr. 149
Oppdragsnr.:	1401250147

Din nye drømmehytte?

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/ Helene Byberg har gleden av å presentere denne herlige fritidseiendommen i idylliske Fossanhagen ved Høgsfjorden.

Her har du en velholdt eiendom, med gjennomgående god standard både utvendig og innvendig, med stor hage, solrik terrasse, grillplass bak hytta, støpt plate og strøm lagt opp til jacuzzi med takoverbygg og praktisk utvendig bod. Godt med parkeringsmuligheter. Innlagt vann og strøm og fiber fra Telenor.

Hytta inneholder: Gang, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Stue/Kjøkken, Utestue med peis. Loft med 2 soverom* + loftstue* (*ikke målbart areal)

Eiendommen har gode solforhold fra morgen til sen kveld på sommeren, her oppleves de vakreste solnedgangene naturen har å by på.

Velkommen til visning.



Innhold

Velkommen2

Plantegning14

Om eiendommen30

Tilstandsrapport42

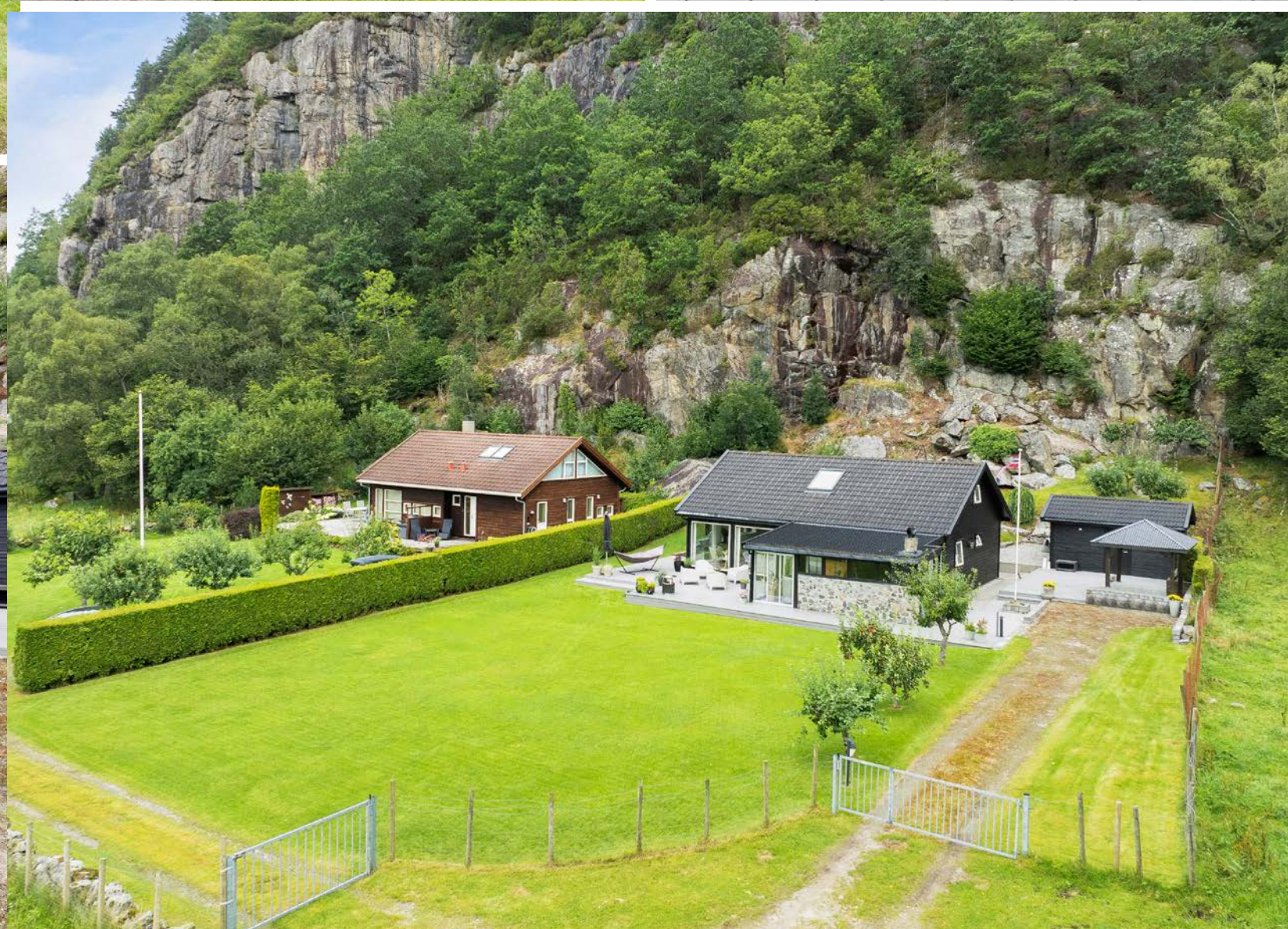
Egenerklæring62

Nabolagsprofil77

Forbrukerinformasjon82

Budskjema83











Plantegning

1. etasje

Fossanhagen 40
1. Etg.



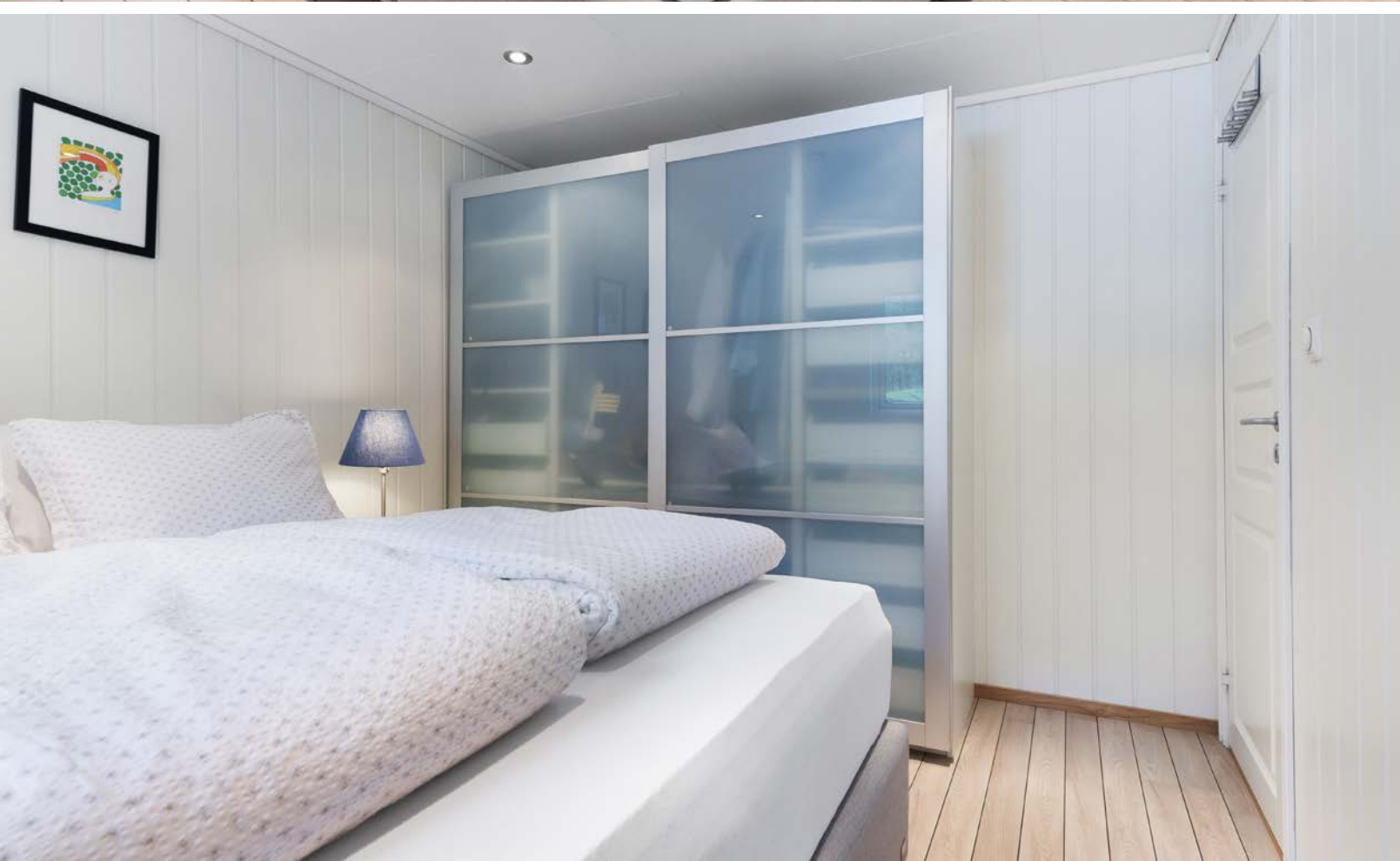
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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





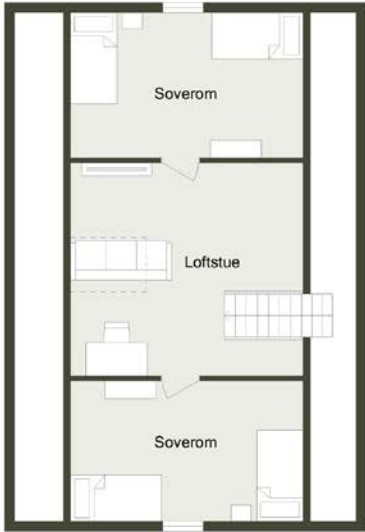






Loft

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
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: 81 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 121 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m²

BRA-e: 23 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

121 m²

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Ikke målbare arealer

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Utestue er vurdert som BRA-e og P-rom. Denne er utenfor boligens yttervegger, men har tilkomst fra stue. Den er vurdert som et oppholdsrom men er uisolert og dermed ikke egnet om vinteren.

Eiendommen har også en vedbod på 5m2, denne er ikke medtatt som bruksareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav

himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Utestue er vurdert som BRA-e og P-rom. Denne er utenfor boligens yttervegger, men har tilkomst fra stue. Den er vurdert som et oppholdsrom men er uisolert og dermed ikke egnet om vinteren. Eiendommen har også en vedbod på 5m2, denne er ikke medtatt som bruksareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1381.7 m²

Tomtebeskrivelse

Flott eiendom, med gjennomført og velholdt hage, med flott utsikt og gode solforhold.

Tomten består av hage, terrasseplatting, støpeplate med opplagt strøm og tak til Jacuzzi, og fin beplatning.

Tomten ligger i kort avstand til sjøen hvor bading, fiske og båtliv står høyt. Her kan en også nyte de vakreste solnedgangene!

Beliggenhet

Hytta ligger helt nydelig til i øvre del av Fossanhagen. Her ligger eiendommen skjermet og lunt mellom fjord og fjell. Fin utsikt utover Høgsfjorden. Barnehage og treningssenter finner du like i nærheten, samt skole, kulturhus med (basseng, idrettshall, bibliotek og ungdomsklubb), legesenter, helsestasjon, båthavn og butikk kun et par minutters kjøring unna. Ved siden av skole og kulturhus finner du også fortidslandsbyen Landa og Fossanmoen Islandshestsenter, hvor det tilbys bla. rideturer, klatrevegg og flere aktiviteter for store og små. Kun

en liten spasertur unna boligen finner du også Forsand bedehus og ballbinge.

Flotte turområder som Bergefjellet og majestetiske Uburen er også i kort avstand til hytta, samt utallige flere turmuligheter f.eks oppover Espedalen, som Røssdalen, Skåbet.. etc. Med båt kan en også nyte en nydelig tur innover Høgsfjorden og populære Lysefjorden, hvor en kan stoppe ved bl.a. Flørlitrappene, Dørvika (badestrand), Hellenen, Lysefjordsenteret for en god middag eller en is på bryggekannten, Sognesand, Lysebotn og ikke minst ta en titt opp på Preikestolen hvor det ikke var lenge siden selveste Tom Cruise hang dinglende ut fra kanten.. etc. Her er valgmulighetene mange.

Forsand kan friste med sin storslåtte natur og gode miljø.

Forsand stadion med klubbhus og fotballbane er kun et par minutters kjøretur unna boligen. Fossanhagen ligger kun en kort kjøretur fra Joker butikken i Bergevik og Coop Marked på Forsand kai. Det er ca. 6 km til Oanes ferjekai, med ferje over til Lauvik og ca. 20 min til Jørpeland og ca. 30min til Solbakk.

Eiendommen er derfor et ideelt sted for de som ønsker å ha en fritidseiendom i naturskjønne omgivelser med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter.

Butikk:

På Forsand finner man to butikker. En Joker og en Coop Marked. Joker har eget bakeri og post i butikk og per i dag har de åpent 07:00 til 20:00 mandag til fredag og 09:00 til 18:00 på lørdager. Joker har nylig

utvidet og har nå egen flott café del med store vinduer ut mot fjorden, hvor lunsjen kan inntas i flott natur.

Coop Marked har fått egen selvbetjenings løsning så her kan en låse seg inn selv og handle på hverdager fra 06-24.00.

Skole:

Ca. 3 km fra boligen ligger skolen. Skolen på Forsand har 1. til 10. trinn. Fra 1. til 4. trinn er det også tilrettelagt tilbud om SFO og leksehjelp. Skolebuss går forbi boligen. På skolen er det godt miljø, barna trives godt og de får bruke svømmebassenget allerede fra 1.klasse, samt flott idrettshall og bibliotek i samme bygg.

Barnehage og treningssenter:

Ca. 1 km fra boligen.

Omsorg og pleie:

Forsand, nå Sandnes kommune har et bredt tilbud innen omsorg og pleie, og tilbyr hjelp til alle innbyggere som har behov for det. På sykehjemmet har de tilbud både for korttids- og langtids-opphold.

Fritid:

Forsand har et fantastisk kulturhus som er mye brukt. Her finner man blant annet:

- Svømmehall på 25*13 meter og et terapibad som holder 35 grader.
- Bibliotek
- Idrettshall, her spilles det både fotball, håndball og badminton

- Café
- Fritidsklubben som er veldig populært blant de større barna. Dette er åpen fra 5.klasse og oppover, og er åpent hver torsdag fra kl.17.

Her finner du også fortidslandsbyen Landa rett ved siden av.

Ballbinge og nyere pump track like ved Forsand
Bedehus er også til glede for store og små.

I Bergekrossen like ved barnehagen og ballbingen er det også treningssenter, Sport 4 You som har de fleste apparater en trenger til en god økt til gode priser.

Adkomst
Følg hovedvegen (Fossanvegen) mot Forsand. Når du kommer til en rundkjøring tar en første avkjørsel til høyre. Ta deretter første til venstre ned Industrivegen. Følg denne vegen ned til småbatshavnen og hold til venstre der veien splittes og går over til grus, følg denne veien helt til du kommer til en port. Kjør gjennom porten (husk å lukke igjen), så kjører du op første bakke til venstre. Du vil da få hytta på høyre side etter kort tid.

Det vil bli satt opp Aktiv Eiendomsmegling visningsskilt under visning.

Bebyggelsen
Området består av bolig, fritidseiendom og industri.

Eiendommen grenser til LNF-område. Stranden er privateid, med leieavatale fra Sandnes kommune.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehagen ligger i Bergekrossen som er kun en

liten km. fra boligen.
Skole 1-trinn ligger i underkant av 3 km unna hytta.

Skolekrets
Forsand

Bygningssakkyndig
Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Generell beskrivelse utvendig:
Oppført med ringmur/støpt dekke.
Yttervegger i bindingsverk med liggende dobbelfalset kledning.
Saltak med sort dobbelkrummet betongtakstein.
2-lags NorDan vinduer og dører

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold
Hytta inneholder:

Gang, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Stue/Kjøkken, Utestue med peis. Loft med 2 soverom* + loftstue* (*ikke målbart areal)

Vedbod, utvendig bod og utestue.

Standard
Hytta fremstår med gjennomgående god standard og har hatt et godt vedlikehold gjennom årene.

Først kommer du inn i en åpen og lys gang, med plass til å henge fra seg klær og sko.
Fliser og varmekabler på gulv.

Hyttas første etasje har 2 gode soverom, vaskerom, bad og stue/kjøkken og utgang til en herlig utestue med peis.

På loftet er det innredet til 2 soverom og en loftstue.

Hele hytta er malt/beiset i lyse og behagelige farger og skipsgulvet er med å skape et moderne preg over hytta.

Store vindusflaetr som slipper inn godt med lys, og hvor en kan nyte de skønne omgivelsene fra både spisebordet og sofahjørnet.

2010 - Oppføring av utvendig bod
2015 - Oppføring av vedbod
2020 - Oppføring av Jacuzzi område m/takoverbygg
2012- Oppføring av utestue, påbygd i etapper. Nytt tak i 2024.

Generell beskrivelse av innvendige overflater:

Skipsgulv laminat i hele boligen bortsett fra våtrom og gang.
Gulvfliser i gang og gulvbelegg på bad og vaskerom.
Ferdigmalte panelplater på vegger i stue, kjøkken, gang og soverom 1.etg.
Baderomsplater på bad. Malt tapet på vegger i vaskerom.
Ferdigmalte takplater i alle tak i 1.etg.

Hvitlasert skyggepanel i hele loftsetasjen.
Hvitmalte 3-speils formpressede innerdører i hele 1.etg.
Spesialbygde heltredører i loftsetasje.

Teknisk:
120 ltr varmtvannsbereder, rør i rør system, opplagt strøm til jacuzzi, opplagt strømuttak v/ parkeringsplass, downlights i 1.etg (eks. vaskerom) Persiennner/lameller fra Sol & Skygge AS.

Det elektriske anlegget ble kontrollert av Elnett i 2024. Kontroll ble gjennomført uten anmerkninger

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Det er registrert fuktskade på bjelke v/inngang til utestue. Denne ligger i kontakt med bakken og er derfor utsatt. Det er også registrert noe skjevheter i plattingen, men det skyldes ikke svekkelser i konstruksjonen og det har liten betydning for bruken av plattingen.

Anbefalte tiltak
Holde påbegynt råteskade på bjelke under oppsyn og fjerne singel rundt den slik at den ikke ligger rett på bakken

Takkonstruksjon:

Det er ikke luftespalter i gesimskasser.

Anbefalte tiltak
Det bør etableres luftespalter i gesimskasser for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
Taktekking:
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Anbefalte tiltak
Taket bør rengjøres for mose for å hindre videre begroing.
Utstyr på tak:
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, siden takvinkelen er over 27 grader vil det være krav til snøfangere over inngangsparti. Boligen har ikke pipe og dermed ingen behov for adkomst. NB! Det er en peis i utestuen, denne er ikke vurdert som et ildsted som tilhører boligen.
Anbefalte tiltak
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.
Trapp:
Det registreres noe knirk i trappen.
Ventilasjon:
Vaskerom har kun ventilering gjennom spalteventil i vindu.
Anbefalte tiltak

Det bør etableres en ventil i vegg på vaskerom for bedre lufting.
Våtrom: Bad Oppsummering av overflater Montering av baderomsplater er ikke fagmessig utført. Det er dog ikke påvist fuktskader som følge av dette.
Anbefalte tiltak overflater Avvikene har ikke noen betydning for bruken av badet men baderomsplater bør holdes under oppsyn og da spesielt i bunnen inne i våtsone. Registreres det tegn til fuktskader bør det undersøkes grundigere av fagfolk.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Bunnlist og hjørnelist i våtsonen avviker fra monterings anvisninger. Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Våtrom: Vaskerom Oppsummering av ventilasjon Det er kun ventilering gjennom ventil i vindu.
Anbefalte tiltak ventilasjon Det bør etableres en ventil i vegg for bedre lufting.
Forhold som har fått TG3:
Vinduer og dører:
Det settes TG3 pga ytterdør har skader og er oppsvulmet. Resten av vinduene og balkongdør holder en bra stand i forhold til alder.

Anbefalte tiltak
Anbefaler å bytte ut ytterdør
Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.
Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.
Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.
TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Telenor.
Parkering
Parkering på egen eiendom.
Solforhold
Gode solforhold fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap
Fremtind
Polisenummer
18834798
Diverse
I 2019 etablerte Fossanhagen Hus- og hytteforening (24 medlemmer). Foreningen egen facebook side.
Småbåthavnen Hagavika Båtforening (ca 100 m fra huset) er privateid og er spesielt skjermet for alle vinder.
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget: - Help forsikring - Södeberg & Partners - Banker i Eika-alliansen - Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp) - Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
Energi
Oppvarming
Luft til luft varmepumpe (montert påske 2025), varmekabler i gang og på bad.
Energikarakter
Ikke angitt
Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 6 664

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Sandnes kommune.

Formuesverdi primær

Kr 748 688

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Det vil påløpe vanlige løpende kostnader til forsikring, strøm, internett, tv, kommunale avgifter,

etc.

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 241, bruksnummer 149 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/241/149:

14.11.2007 - Dokumentnr: 928939 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:241 Bnr:1

16.01.2009 - Dokumentnr: 32763 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 611927 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1129 Gnr:41 Bnr:149

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.01.2010.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidseiendom.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, datert 15.05.2023. Arealbruk: Fritidsbebyggelse, nåværende.

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H310_ - Ras- og skredfare som innebærer at sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Eiendommen grenser til LNFR- område.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (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 88 600

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 finansinstitusjo

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15900 ,- oppgjørshonorar kr 6500 ,- 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 i henhold til oppdragsvatalen. samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Ansvarlig megler bistås av

Helene Byberg

Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke,
organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

22.08.2025

Fossanhagen 40

4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2009
BRA: 104 m²
BRA-i: 81 m²



Samlet vurdering



GNR: 241 BNR: 149

Ole Thomas Bryn
Byggmester Ole Thomas Bryn AS

post@bmotb.no
97710657

Fossanhagen 40
4110 Forsand

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34566>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Det settes TG3 pga ytterdør har skader og er oppsvulmet. Resten av vinduene og balkongdør holder en bra stand i forhold til alder.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ut ytterdør.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er registrert fuktskade på bjelke v/inngang til utestue. Denne ligger i kontakt med bakken og er derfor utsatt. Det er også registrert noe skjevheter i plattingen, men det skyldes ikke svekkelser i konstruksjonen og det har liten betydning for bruken av plattingen.

Anbefalte tiltak

Holde påbegynt råteskade på bjelke under oppsyn og fjerne singel rundt den slik at den ikke ligger rett på bakken.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke luftespalter i gesimskasser.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres luftespalter i gesimskasser for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Taket bør rengjøres for mose for å hindre videre begroing.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, siden takvinkelen er over 27 grader vil det være krav til snøfangere over inngangsparti. Boligen har ikke pipe og dermed ingen behov for adkomst. NB! Det er en peis i utestuen, denne er ikke vurdert som et ildsted som tilhører boligen.

Trapp

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Oppsummering

Det registreres noe knirk i trappen

Ventilasjon

Oppsummering

Vaskerom har kun ventilering gjennom spalteventil i vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en ventil i veggen på vaskerom for bedre lufting.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Montering av baderomsplater er ikke fagmessig utført. Det er dog ikke påvist fuktskader som følge av dette.

Anbefalte tiltak overflater

Avvikene har ikke noen betydning for bruken av badet men baderomsplater bør holdes under oppsyn og da spesielt i bunnen inne i våtsone. Registreres det tegn til fuktskader bør det undersøkes grundigere av fagfolk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Bunnlist og hjørnelist i våtsonen avviker fra monterings anvisninger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drencåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun ventilering gjennom ventil i vindu.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør etableres en ventil i vegg for bedre lufting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod i 1.etg er nå vaskerom.
Utestue er ikke søkt inn til kommunen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu i loftsetasjen tilfredstiller ikke krav til rømningsvindu.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ivan Fossan

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Thomas Bryn

Telefon: 97710657

Firma: Byggmester Ole Thomas Bryn AS

Epost: post@bmotb.no

Adresse: Olabakken 14, 4460 Moi

Om bygningssakkyndig:

Byggmester med over 20 års erfaring som tømrer. Sertifisert taksmann igjennom Byggmesternes Takstforbund.

Egne premisser:

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av utvendig bod, vedbod og utestue.

Informasjon om boligen

Adresse: Fossanhagen 40, 4110 Forsand

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 241

Bruksnr: 149

Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2009

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen har en flott opparbeidet tomt og bærer preg av godt vedlikehold.

Generell beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur/støpt dekke.
Yttervegger i bindingsverk med liggende dobbelfalset kledning.
Saltak med sort dobbelkrummet betongtakstein.
2-lags NorDan vinduer og dører.

Generell beskrivelse av innvendige overflater:

Skipsgulv laminat i hele boligen bortsett fra våtrom og gang.
Gulvfliser i gang og gulvbelegg på bad og vaskerom.
Ferdigmalte panelplater på vegger i stue, kjøkken, gang og soverom 1.etg.
Baderomsplater på bad. Malt tapet på vegger i vaskerom.
Ferdigmalte takplater i alle tak i 1.etg.
Hvitlasert skyggepanel i hele loftsetasjen.
Hvitmalte 3-speils formpressede innerdører i hele 1.etg.
Spesialbygde heltredører i loftsetasje.

Teknisk:

120 ltr varmtvannsbereder, rør i rør system, opplagt strøm til jacuzzi, opplagt strømuttak v/parkeringsplass, downlights i 1.etg (eks. vaskerom)
Persiennner/lameller fra Sol & Skygge AS.

Oppvarming:

Luft til luft varmepumpe (montert påske 2025), varmekabler i gang og på bad.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Oppføring av utvendig bod	Nei
2015	Oppføring av vedbod	Nei
2020	Oppføring av Jacuzzi område m/takoverbygg	Nei
2012-2024	Oppføring av utedue, påbygd i etapper. Nytt tak i 2024.	Nei

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.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	104	81	23	0	121
Utebod	11	0	11	0	0
Totalt m²	115	81	34	0	121

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	81	23	0	121
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	104	81	23	0	121

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	55	0	55
Totalt m²	55	0	55

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	104	0	Gang, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Stue/Kjøkken, Utestue (uisolert)	
Totalt m²	104	104	0		

Bygning: Utebod

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Utestue er vurdert som BRA-e og P-rom. Denne er utenfor boligens yttervegger, men har tilkomst fra stue. Den er vurdert som et oppholdsrom men er uisolert og dermed ikke egnet om vinteren. Eiendommen har også en vedbod på 5m2, denne er ikke medtatt som bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
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	Plate på mark, Ringmur
Ringmur med støpt dekke.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting



Bjelke har påbegynte råteskader

Type	Platting
82m2 platting av terrassebord på fremsiden av boligen mot sørvest. 39m2 platting av terrassebord ved utvendig bod mot sørøst. Plattingene er knyttet sammen med ett trinns nivåforskjell	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at første del av plattingen ble lagt i 2010, og deretter utvidet i etapper de siste 10år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er registrert fuktskade på bjelke v/inngang til utestue. Denne ligger i kontakt med bakken og er derfor utsatt. Det er også registrert noe skjevheter i plattingen, men det skyldes ikke svekkelser i konstruksjonen og det har liten betydning for bruken av plattingen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Holde påbegynt råteskade på bjelke under oppsyn og fjerne singel rundt den slik at den ikke ligger rett på bakken.

6.4 Vinduer og dører



Dørblad har skader og oppsvulming

Beskrivelse	
Hvitmalte NorDan 2-lags vinduer fra byggeår. Gråmalt ytterdør m/glassfelt. Hvitmalt balkongdør m/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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det settes TG3 pga ytterdør har skader og er oppsvulmet. Resten av vinduene og balkongdør holder en bra stand i forhold til alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte ut ytterdør.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt mindre vedlikehold/repasjoner som å bytte ut et par dårlige kledningsbord.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av yttervegger		TG-1
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.		
Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei	
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei	
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)		TG-1

6.7 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-1	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon av sperr/takstoler. Belagt med sort betongtakstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

6.9 Taktekking

Oppsummering av takkonstruksjon		TG-2
Det er ikke luftespalter i gesimskasser.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det bør etableres luftespalter i gesimskasser for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.		
Type tekking	Betongstein	
Inspisert fra	Fra bakken	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei	
Oppsummering av taktekking		TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Taket bør rengjøres for mose for å hindre videre begroing.		

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, siden takvinkelen er over 27 grader vil det være krav til snøfangere over inngangsparti. Boligen har ikke pipe og dermed ingen behov for adkomst. NB! Det er en peis i utestuen, denne er ikke vurdert som et ildsted som tilhører boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Støpt plate på mark og etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ved stikkprøver ble registrert målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 8 mm. Det ble også stedvis registrert noe knirk.	

6.12 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
Ikea kjøkken fra byggeår med glatte overflater og sort laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som kjøleskap m/frys, mikrobølgeovn, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kitchenboard plater på vegg over benk. Oppvaskmaskin ble byttet i 2020. Platetopp ble byttet i 2023.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Vegghengt ventilator.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bod i 1.etg er nå vaskerom. Utestue er ikke søkt inn til kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvindu.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket sambatrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres noe knirk i trappen	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Downlights i utestue og utvendig bod er utført som egeninnsats. Eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert av Elnett i 2024 og at kontrollen ble utført uten anmerkninger.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2008	
Størrelse	
120 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Vaskerom har kun ventilering gjennom spalteventil i vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres en ventil i veggen på vaskerom for bedre lufting.	

6.20 Våtrom: Bad



Utførelse av baderomsplater er ikke i samsvar med produsentens anvisninger.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Montering av baderomsplater er ikke fagmessig utført. Det er dog ikke påvist fuktskader som følge av dette.	
Anbefalte tiltak overflater	
Avvikene har ikke noen betydning for bruken av badet men baderomsplater bør holdes under oppsyn og da spesielt i bunnen inne i våtsone. Registreres det tegn til fuktskader bør det undersøkes grundigere av fagfolk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Bunnlist og hjørnelist i våtsonen avviker fra monterings anvisninger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innebygd vegghengt toalett, Servantskap, Dusj m/innfellbare glassdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Ventilasjon	
Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.21 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, malt tapet på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Varmtvannsbereder, vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun ventilering gjennom ventil i vindu.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør etableres en ventil i vegg for bedre lufting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Rogaland

Oppdragsnr.

1401250147

Selger 1 navn

Ivan Fossan

Gateadresse

Fossanhagen 40

Poststed

FORSAND

Postnr

4110

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

17

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalennr.

18834798

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt rørleggerarbeid i hytta, inkludert montering av toalett, sluk, blandebatterier m.m., er utført av Fossan Rør. Gulvbelegg og membran er lagt av T. Lund ved Geir Jonassen. Alt elektrisk arbeid i hytta er utført av Ryfylke Elektriske. Oppsetting av vegger (våtromsplater) og himling i våtrom er utført som egeninnsats

Arbeid utført av

Fossan Rør, Ryfylke elektriske og T. Lund

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja , ble utført av Forsand Rør/T Lund når hytta var ny.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke egen byggemelding for badet, da dette ble oppført som en integrert del av det godkjente byggearbeidet ved oppføring av hytta

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forsand Rør har vært inne og kontrollert anlegget i forbindelse med en mindre lekkasje (drypp) fra en kobling inne i rør-i-rør-skapet. Pakningen ble skiftet, og anlegget ble samtidig kontrollert. Ingen videre feil er registrert

Arbeid utført av

Forsand Rør

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

Beskrivelse

Det var en mindre lekkasje Velux-takvindu på loftet i ~2014. Skaden ble umiddelbart utbedret, og vinduet har vært tett siden uten videre problemer. Taket over uestuen ble skiftet i 2024.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt elektrisk arbeid i hytta er utført av Ryfylke Elektriske også ettermontering av nye kurser til spa bad m.m Downlights i uestue og utvendig bod, samt stikkontakt montert på mur, er utført som egeninnsats.

Arbeid utført av

Ryfylke elektriske

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble kontrollert av Elnett i 2024. Kontroll ble gjennomført uten anmerkninger

Initialer selger: IF

2

63

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Tømrerarbeid: Hytta ble bygget på dugnad, med god hjelp fra min svoger som har mesterbrev i tømrerfaget. Han var med på og hadde kontroll på de viktigste delene av byggingen – blant annet reisverk, tak og montering av dører og vinduer. Resten av arbeidet, som utvendig bordkledning og innvendig innredning, er utført som egeninnsats.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppføring av vedbod, takoverbygg for badestamp, terrasser og utebod er utført som egeninnsats. Utestuen ble i første bygget som en overbygd uteplass. I 2013 ble det satt inn skyvedører og som har gjort det mer lukket. Dette er ikke byggemeldt som et eget tiltak. Takoverbygget til utestuen ble skiftet i 2024 av sønn med fagbrev som tømrer

Arbeid utført av

Markus Fossan (tak utestue)

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

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det foreligger en privatrettslig avtale med grunneier som gir veirett til eiendommen. I tillegg er det inngått en gjensidig avtale med naboen, som gir ham rett til å kjøre over vår tomt, og oss rett til å benytte gangadkomst over hans tomt frem til port

Document reference: 1401250147

Tilleggskommentar

Gjerde mot øst står ikke helt i tråd med dagens eiendomsgrense etter en mindre grensejustering i 2009. Gjerdeplasseringen er imidlertid uendret fra tidligere, og det foreligger enighet med grunneier om at gjerdet kan bli stående som det er.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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.

Document reference: 1401250147

Initialer selger: IF

3

64

Initialer selger: IF

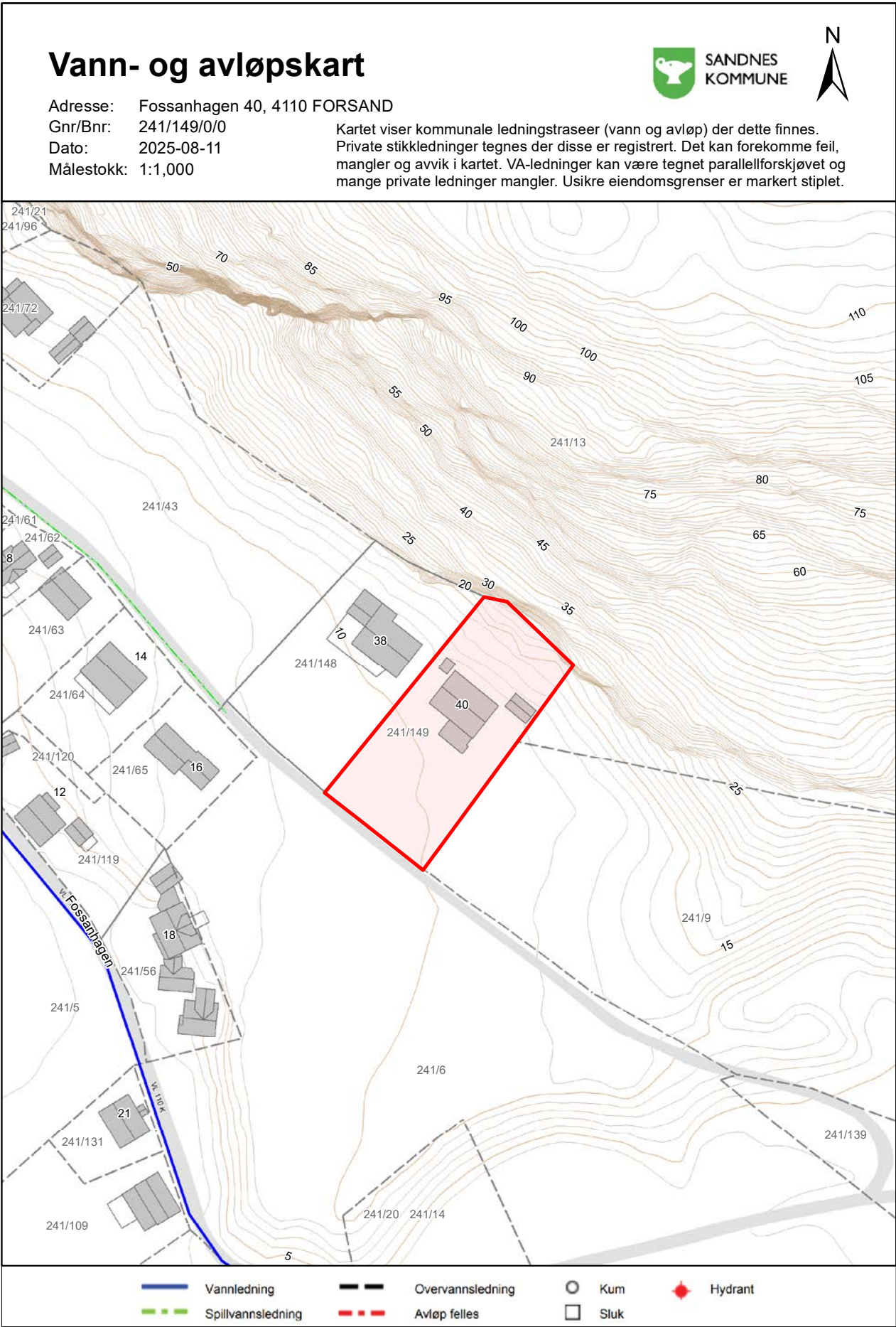
4

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivan Fossan	97e2e003f21954a2fc86a8 4bdf6d6479dd1d5b31	10.07.2025 13:40:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250147

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	241	Bruksnr	149	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Reguleringsplaner over bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner bunn
- Kommunedelplaner
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Reguleringsplaner i vannsøylen
- Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer	Areal	1381.66 kvm
	Bestemmelseomravn	Parkeringsone 4
	Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
	Areal	1.97 kvm
	Hensynsonenavn	H570
	Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetsens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhets:	Gårdsnr 241, Bruksnr 149	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:	Fossanhagen 40, gatenr 1018	Grunnkrets:	1105 Forsand
Veiadresse:	4110 Forsand	Valgkrets:	14 Forsand
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080901 Forsand

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fossanhagen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.11.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 381,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

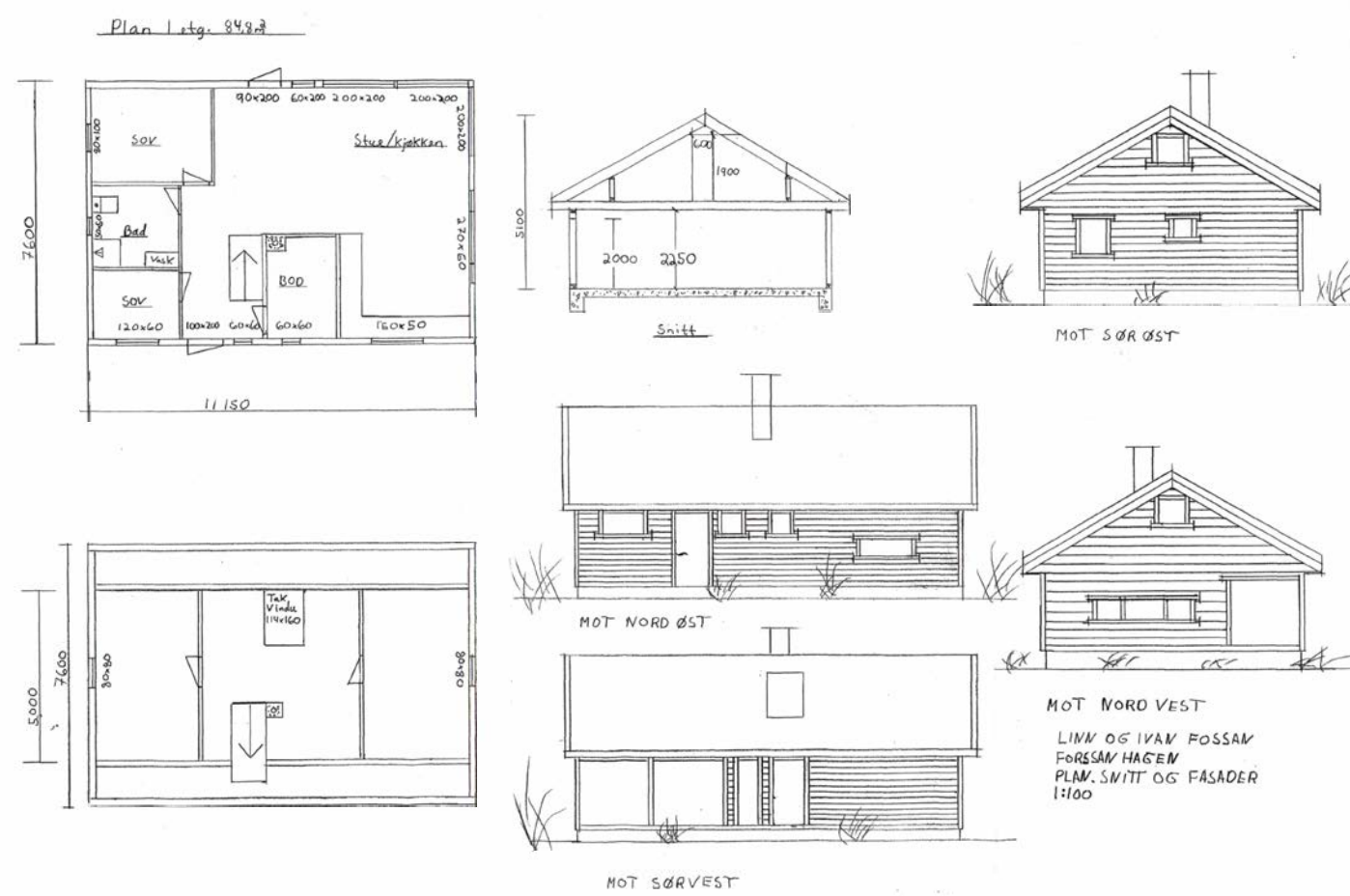
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning /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

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

E. 1



Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/241/149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	02.07.2008	Avgiver	1108/241/6	-1,0
	Matrikkelført:	28.10.2008	Avgiver	1108/241/149	-41,5
			Mottaker	1108/241/9	36,7
			Mottaker	1108/241/13	5,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.11.2007	Avgiver	1108/241/1	-1 423,7
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/241/149	1 423,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Fossanhagen 40		Fritidsbolig	81,0	Kjøkken	2	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	85,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.07.2008				
Energikilde:		BRA annet:	81,0	Ferdigattest:	07.08.2009				
Oppvarming:		BRA totalt:	81,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1				
Bygningsnr:	300032110			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				81,0	81,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	15,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	300835912			Antall etasjer:	1				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)

 - 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

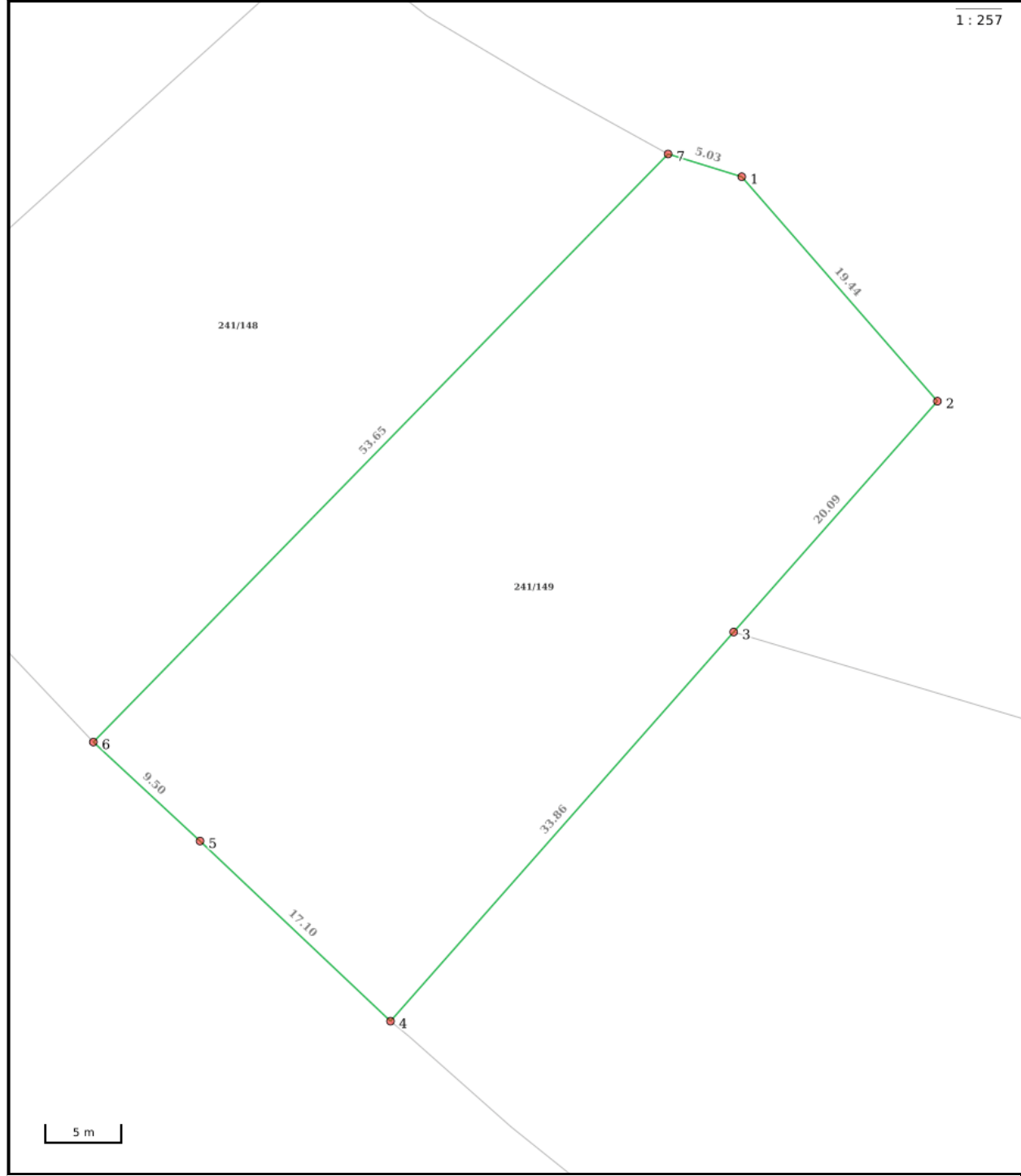
 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)

 - 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 381,70m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 531 941,89	333 286,63	19,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 531 928,44	333 300,66	20,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 531 912,24	333 288,78	33,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 531 884,94	333 268,76	17,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 531 895,53	333 255,33	9,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 531 901,34	333 247,82	53,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 531 942,93	333 281,71	5,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

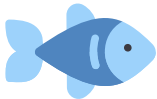
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Nabolagsprofil

Fossanhagen 40

Avstand til sjø

166 m



Offentlig transport

✈	Stavanger Sola	54 min 🚗
🚊	Langheim Linje 120, 121, 122	12 min 🚶 1 km
🚊	Forsand kommunehus Linje 120, 121, 122	15 min 🚶 1.2 km

Avstand til byer

Jørpeland	18 min 🚗
Stavanger	50 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗⚡	Preikestolen parkering	18 min 🚗
🚗⚡	W047084 - Preikestolen	18 min 🚗

Havner i området

- Øyren Gjestehavn - Forsand
Drivstoff, matvarer
- Lysefjorden Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Klatresenter på Fossanmoen	5 min 🚗
Preikestolen Golfklubb	17 min 🚗
Strand kino	18 min 🚗
Strand rideanlegg	20 min 🚗
Tjøstheim gård	30 min 🚗

Sport

⚽ Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg Ballspill	20 min 🚶 1.6 km
⚽ Forsand skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 🚗 3.1 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	15 min 🚗
🏊 Akilles Treningssenter	19 min 🚗

Dagligvare

Coop Marked Forsand PostNord	18 min 🚶 1.6 km
Joker Lysefjorden Post i butikk	4 min 🚗 2.3 km

Varer/Tjenester

📦 Ryfylke Storsenter	18 min 🚗
🏪 Vitusapotek Jørpeland	18 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fossanhagen 40
4110 FORSAND

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

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre