

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sauda
Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 390,-
Total ink omk.: Kr 1 846 390,-
Årlig festeavgift: Kr 12 000,-
Selger: Olav Tveitane Lovra

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 34/36 kvm
Tomtstr.: 324.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 112, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1402250090

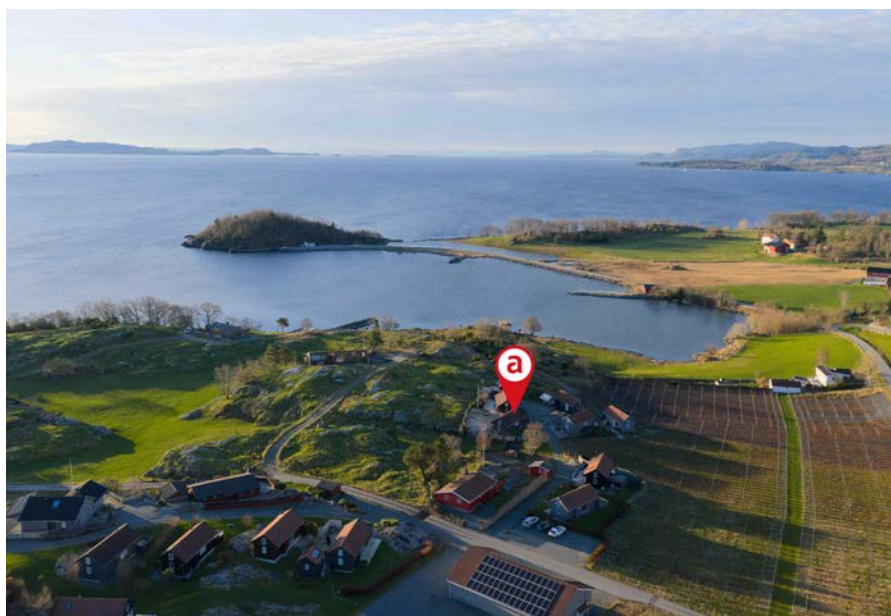
Hebnes / Ryfylke fjordhage Hytte med Barnevennlig beliggenhet - Godt utnyttet areal med hems

Ryfylke fjordhage - Hyttefelt med idyllisk beliggenhet ved sjøen. Her har en fredlige og landlige omgivelser med få minutter ned til sjøen. Hebnes Vingard med vinranker grenser mot hyttefeltet.

Effektivt utnyttet planløsning; hovedplan har gang, soverom med skyvedørsgarderobe, bad med dusj og opplegg vaskemaskin og stue/kjøkken med ekstra takhøyde som gir god romfølelse. Hems har ikke målbart areal pga takhøyde, men har 16 kvm gulvflate med oppholdsrom (åpent til stue), samt hemsrom benyttet for ekstra sengeplasser.

Romslig terrasse med plass til flere sittegrupper. Flott opparbeidet tomt og hyttefelt - svært barnevennlig.

Få minutter gange ned til sjøkanten; flott tilrettelagt med strand og brygge. Muligheter for å leie båtplass og naustbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	47
Festekontrakt	52
Avtale fellesareal	58
Vedtekter velforening	60
Eiendomsrapport	62
Bygningstegninger	64
Kommunale gebyrer	68
Vann og avløp	69
Renovasjonsgebyr	70
Boligmappa	71
Eiendomskart	72
Planopplysninger	74
Reguleringsplankart	76
Reguleringsbestemmelser	78
Kommuneplankart	85
Formuesverdi	87
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 36 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m² Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod utvendig og bod 2 utvendig

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Takhøyde hems er under 190 cm og blir derfor ikke medtatt i utregningen av bruksareal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

324.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet og oppmålt.

Årlig festeavgift

Kr 12 000

Festetid

Tidsubestemt. Tomtefesteloven legges til grunn.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.01.2027 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode. Prisendring fra feb.2016 til des.2025 er 36,2% (kr 16.348).

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ihht. tomtefesteloven har en rett til innløsning etter 30 år av festetiden. Bortfester har ihht festeavtale forkjøpsrett men har bekreftet at den ikke vil bli benyttet ved salg i denne omgang.

Festekontrakt datert

08.02.2016.

Beliggenhet

Hyttfeltet ligger idyllisk til mellom fjord og fjell på Hebnes ca. 100 meter fra sjøkanten, hvor det er et flott fellesområde med båtplasser, brygge, badestrand, sjøbod og samlested.

Trenger du noe på butikken er fylle drivstoff er dagligvaren og bensinstasjon ca. 10 minutters kjøretur unna.

Det er utallige turmuligheter i nærheten både sommer og vinter. Turmuligheter kan vi bla. nevne Grytenuten som en har 862 moh. hvor utsikten er fantastisk mot både Stavanger, Utsira, Ryfylkebassenget og Folgefonna. Barkåsen, Ramsfjell og mange flere. På vinterstid er det kun en liten times kjøretur til Sauda og Gullingen hvor du finner både skisenter og flotte langrennsløyper.

Eller en kan f.eks. sjekke ut Stranddalshytta i Gullingen 1000 moh.

En god halvtime til Sand hvor en har flott badeland og kino til glede for store og små. Det er også flere spisesteder på Sand.

Fra hyttefelter er det:

Ca. 2 timer med bil til Arsvågen.

Ca. 2 timer med ferje fra Finnøy.

Ca. 2 timer med bil fra Haugesund.

Ca. 50 min med bil til Sauda.

Ca.40 min med bil til Sand.

Ca. 50 min med bil til Gullingen.

Ca. 2 timer og 10 min med bil fra Stavanger.

Hebnes har fergeforbindelse mot sør og øst til Foldøy og mot vest til Nedstrand og videre til flere av øyene i Finnøy.

En god time med hurtigbåt fra Stavanger. Fra kaien er det ca.800meter lett gange opp til hyttefeltet.

Adkomst

Eiendommen Vardnesvegen 39 ligger på Hebnes i Suldal kommune.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig veg.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2016.

Byggegrunnen består av fjell, og grunnmuren er en støpt plate på mark. Drenering er utført.

Veggkonstruksjonen har malt kledning med god lufting via krysslekting. Det er montert museband mellom kledningsbord og inn mot asfaltplater.

Takkonstruksjonen har takpanner og en innvendig mønt himling med panel. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål.

Etasjeskillet mot grunn består av en støpt betongplate.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdørene er i god stand.

Eiendommen har en terrasse med rekkverk og levegg. Langs inngangssiden er det en terrengtilpasset terrasse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Eigeninnsats, 2017

Faglært snikker, 2019

Eigeninnsats, 2022

Eigeninnsats, 2024

Beskrivelse: Det vart dette året bygget ekstra vindvegg på ei side av terrassen. Arbeidet blei utført av eigeninnsats. Kostnad ca 3000

Bygging av platting på baksiden av hytta. Plattingen er oppvatra av faglært snikker som tok byrjंगा. Resten er gjort som eigeninnsats. Kostnad ca 8000,-

Bygget bod inntil hytteveggen. Arbeidet er utført som egeninnsatts. Vart kjøpt inn materiel og skruer for ca 6000.

Bygget bod inntil eine gjørne på inngangs partiet. Arbeidet var egeninnsatts. Kostnad ca 2000,-

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hebnes tre, 2016

Beskrivelse: Utbygger sto for drenering.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det er festeavgift på tomta.

Innhold

BRA-i 34 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e 2 kvm: Bod utvendig og bod 2 utvendig

TBA 50 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Hytten ligger i ett hyttefelt med ca 30 små like hytter på litt over 30 m2. Denne hytten ble målt til 36 m2 BRA.

Bygget er godt vedlikeholdt og praktisk innredet. Alt ok utvendig bortsett fra at det mangler terrassebordbeslag inn mot vegg.

Innvendig er hytten pent og praktisk innredet med fliselagt entregulv og bad med varmekabler i midten av bygget.

Det er soverom mot nord og stue/kjøkken mot vest med oppgang til en liten hems.

Stor takhøyde gir god romfølelse i en så liten hytte.

Hytten har generelt veldig liten slitasje. Badegulvet har litt dårlig fall til sluk. Se nærmere beskrivelse inne i rapport.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Kjøkken:

Kjøkkenet er i en åpen løsning med stuen og har kjøkkeninnredning. Det er ventilator

med lufting ut i yttervegg.

Bad:

Badet er fra 2010 og har fliser på veggene og malt trepanel i taket. Gulvet er flislagt. Dusjnisen er nesten ikke nedsenket, og det er noe lokalt fall til sluk. Gulvet utenfor dusjnisen er flatt. Badet er utstyrt med innredning og vegghengt toalett. Det er en elektrisk ventilasjonsvifte i veggen.

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett i stue og soverom, fliser i entré og bad.

Vegger: Malt trepanel.

Himling: Malt trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør-system med sentral montert på bad over vegghengt toalett. Eventuelt lekkasjevann har utløp i vegg og tilgang til sluk på gulv.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Ventilasjon via ventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank er montert på en hylle på bad.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra 2016. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen har seriekoblede røykvarslere, med minimum én i hver etasje, og et brannslukningsapparat.

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 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Våtrom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

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

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.

Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Begge brystvegger ble malt senest i år.

2024:

- Utvendig bod 1 Utvendig bod mot bilveg (1,5 m2)
- Utvendig bod 2 Utvendig bod mot terrasse (0,5 m2)

Parkering

Tinglyst rett til 1 parkeringsplass på anvist plass (like ved hytta).

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entre, bad og stuegulv. Isolert stålpipeline og vedovn. Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

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 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 4 371

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjons/avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 588 750 pr 2024.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis kr 21 671,- for denne boligen pr. år.

Kostnadene er fordelt som følger:

- Renovasjons og avløp/slamtømming gebyr IVAR , kr. 4.371,-
- Festeavgift kr. 12.000,-
- Felleskostnader vel/hytteforening kr. 3.600 (drift og vedlikehold fellesareal)
- Vannavgift kr. 1.700,-

Utover det som er nevnt påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

For leie av båtplass og naustbod:

- Båtplass kr. 6.000/år
- Naustbod kr. 4.000/år

Årlig velavgift

Kr 3 600

Vannavgift

Kr 1 700

Vannavgift år

2025

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 112, bruksnummer 10, festenummer 20 i Suldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1134/112/10/20:

04.04.2016 - Dokumentnr: 292101 - Bestemmelse iflg. skjøte

Gjelder feste

Rettighetshaver: Ryfylke Fjordhage AS

Org.nr: 997 014 235

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om leie og drift av fellesareal/fellesanlegg

04.04.2016 - Dokumentnr: 292101 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 12 000

Gjelder fra dato: 08/02-2016

Tomteverdi: NOK 300 000

Forkjøpsrett

Bestemmelser om regulering av leien

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2016 - Dokumentnr: 292101 - Forkjøpsrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Hebnes Arild

Født: 03/06-1969

04.02.2016 - Dokumentnr: 100284 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1134 Gnr:112 Bnr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "Hytte" på Vardnesvegen 39, datert 15.03.2016

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.2016.

Vei, vann og avløp

Felles vei på grunneiers eiendom til hyttefeltet. Vann fra felles privat anlegg i hyttefeltet.

felles avløpsanlegg for hyttefeltet. Kostnad/slamtømming er i faktura fra IVAR.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Kolonihagar; parsellhagar

Følger reguleringsplan Bakken (plan-ID 201010), som er en detaljregulering for kolonihage og parsellhage. Eiendommen er også berørt av eldre reguleringsplan Indre Varnes (plan-ID 050202_1).. 01.02.2011

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2023 - 2034, med ikrafttredelse 25.09.2023. Et delareal på 324 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende, med områdenavn FB.

Reguleringsplan 201010 'Bakken' definerer omsynssoner for friskt ved vegkryss og avkjørsler, samt for bevaring av steingarder. Reguleringsplan 050202_1 'Indre Varnes' definerer et fareområde for høyspentlinje med sikringssone.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

46 390 (Omkostninger totalt)

63 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 863 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 866 090 (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 46 390

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 fastpris vederlag tilsvarende kr 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 250 Digital annonsering

5 900 Oppgjørsvederlag

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Vederlag visninger per stk. og overtakelsesgjennomgang

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 78 740

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 18 750 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kurt Inge Nybru, Eiendomsmegler kurt.nybru@aktiv.no, Tlf: 915 23 026

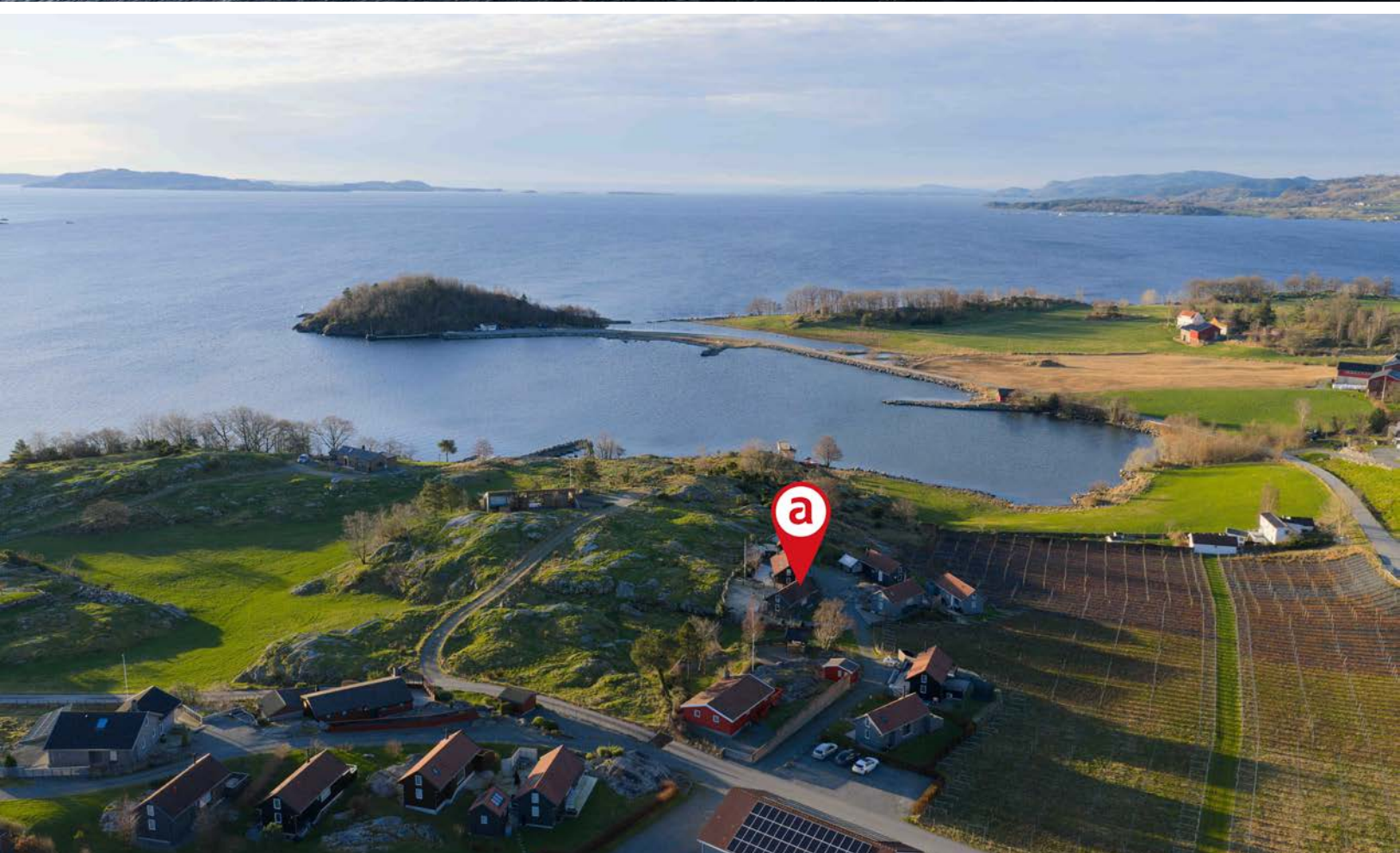
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204
Skulegata 13, 4200 Sauda

Salgsoppgavedato

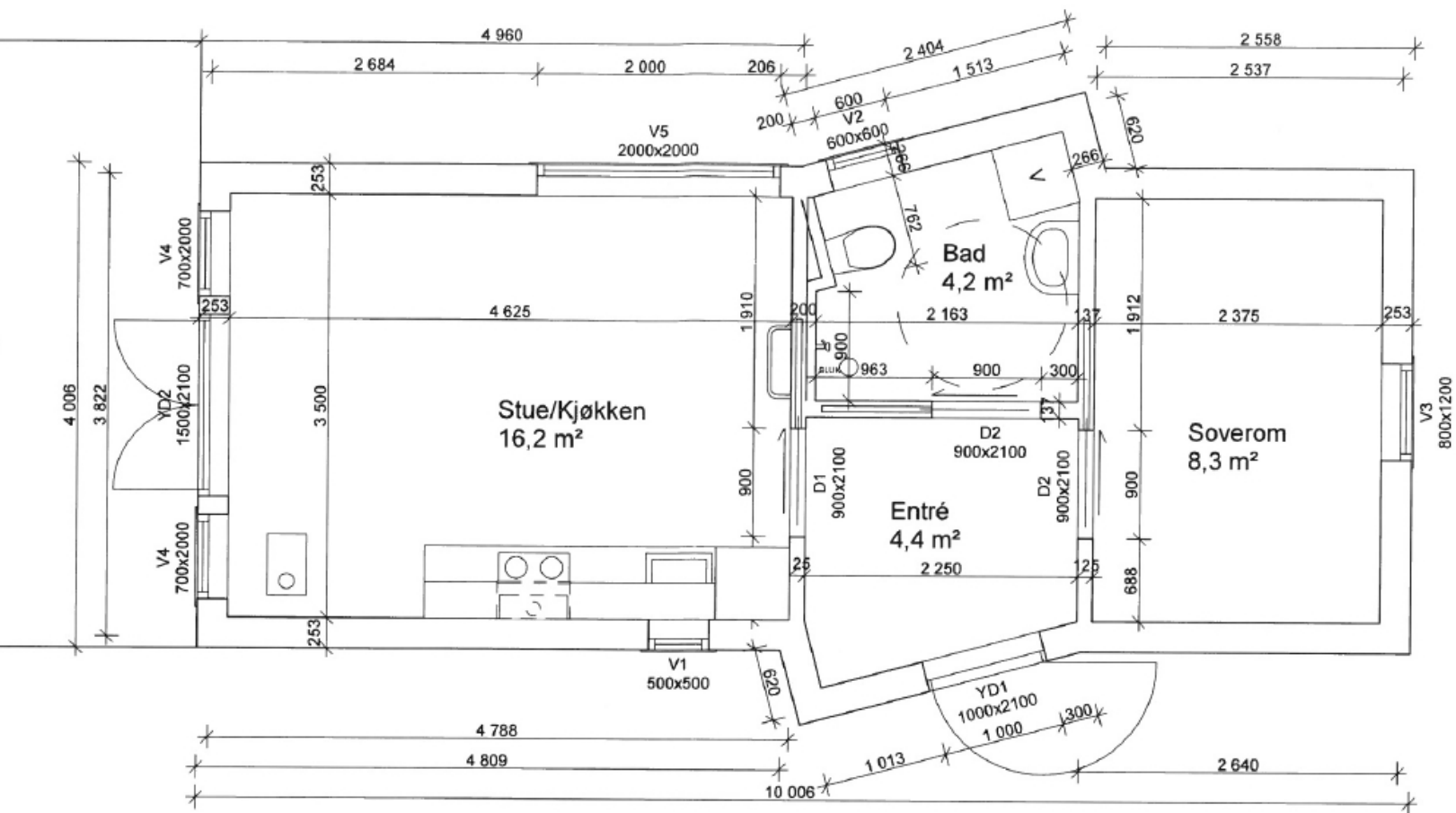
19.01.2026



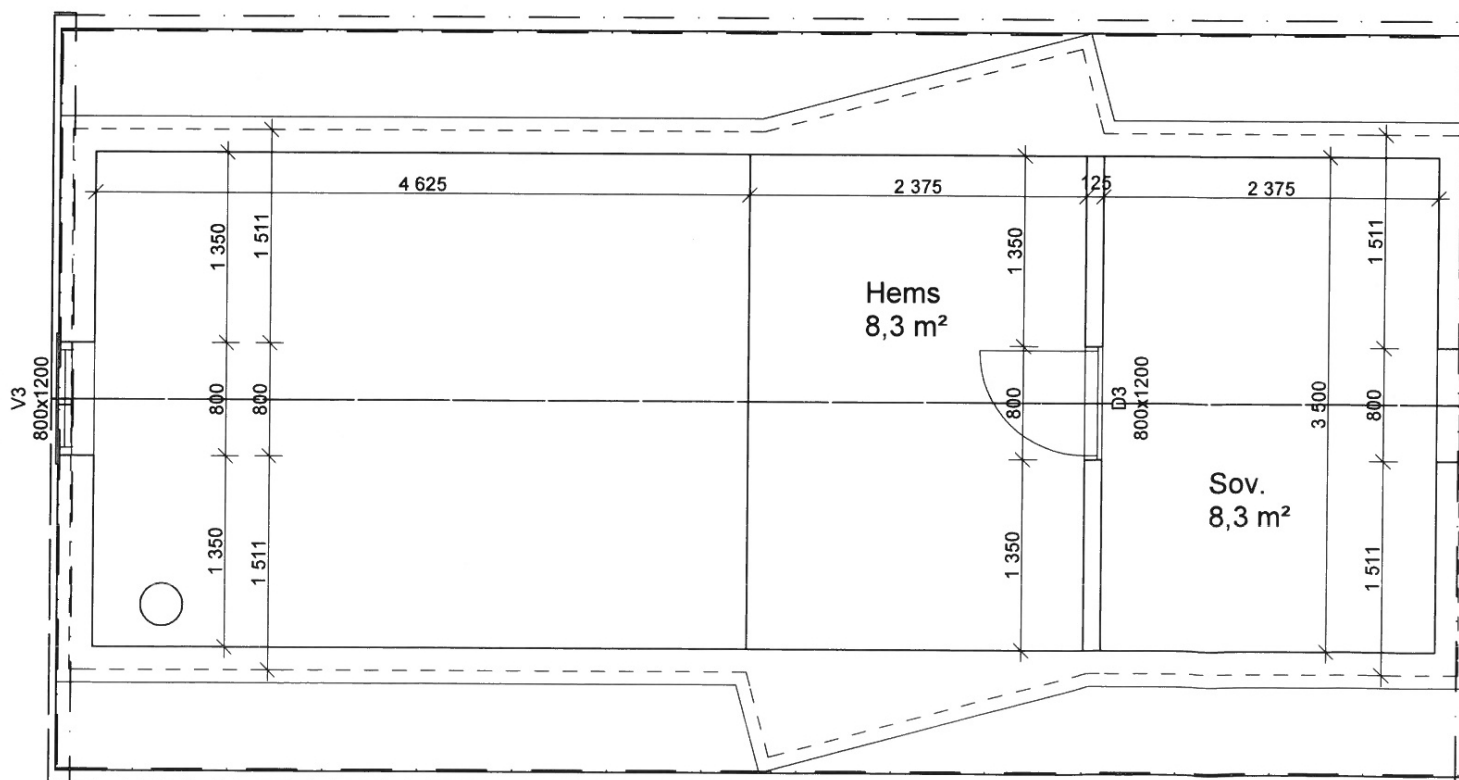








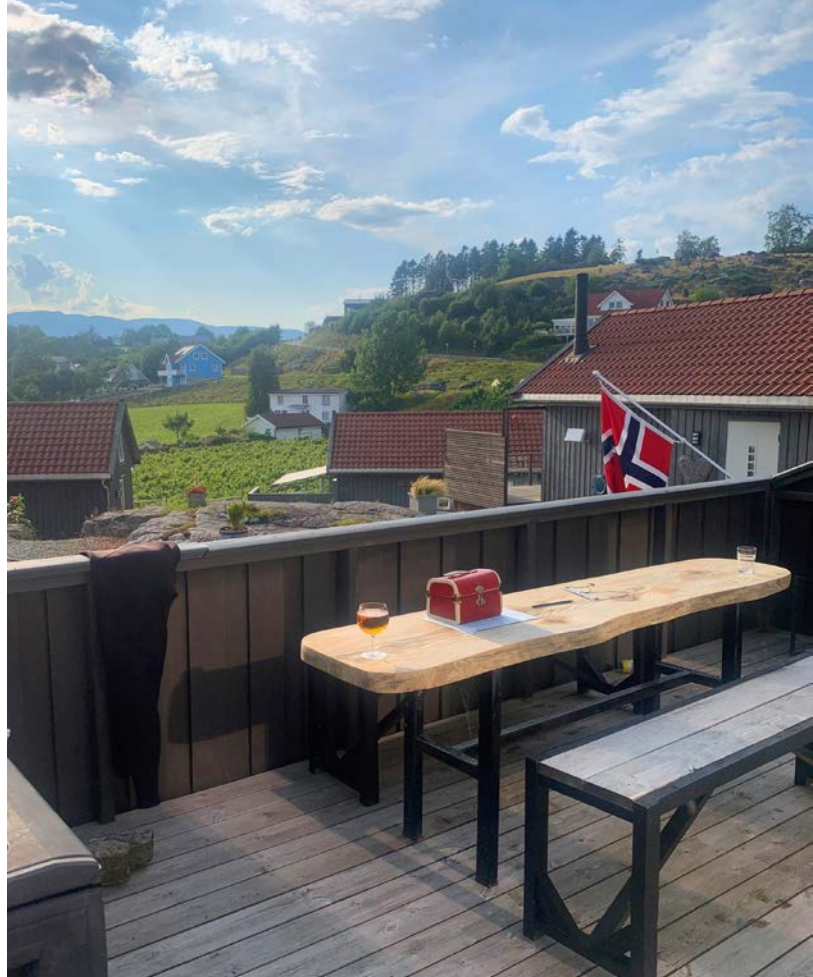
Hems

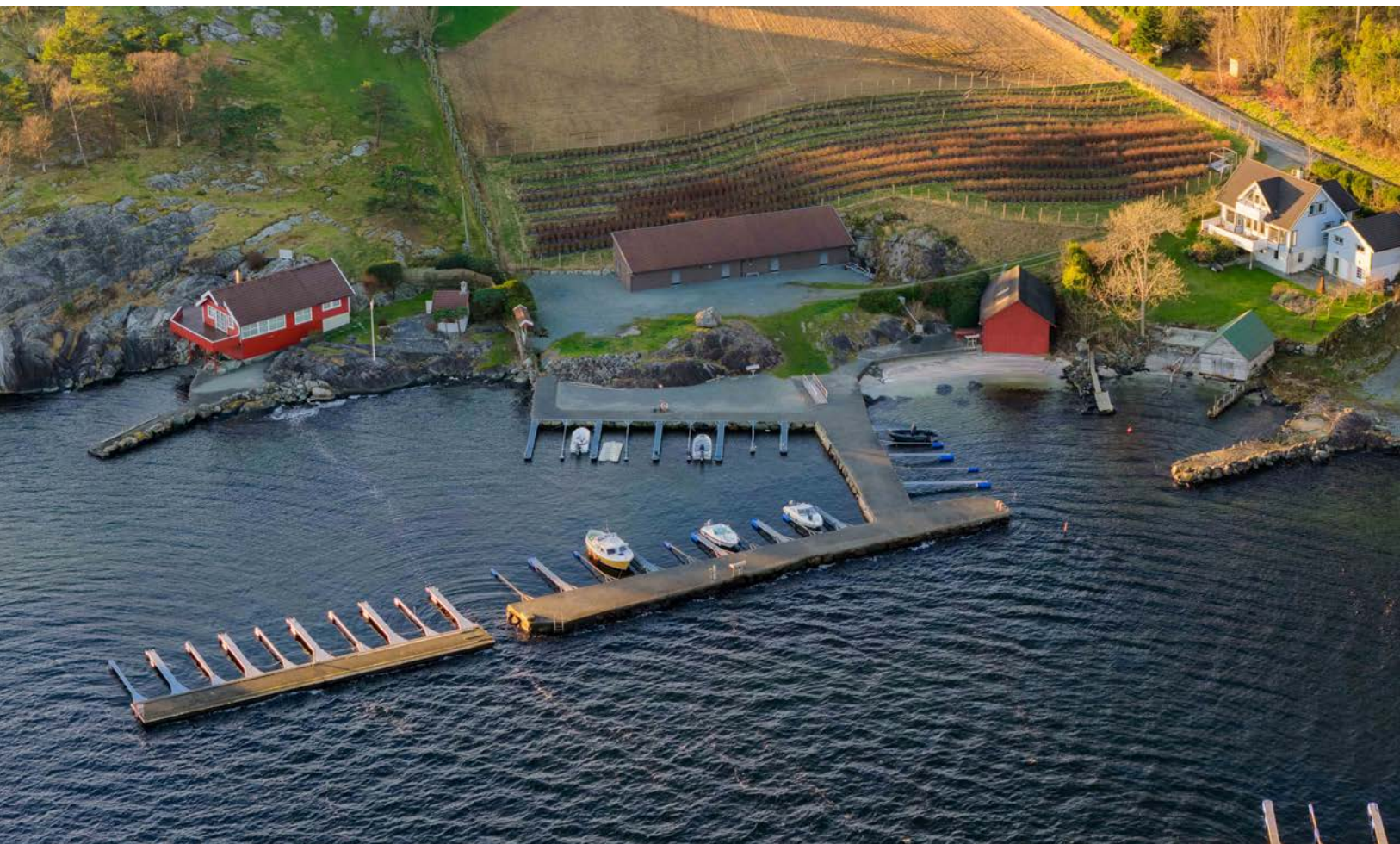


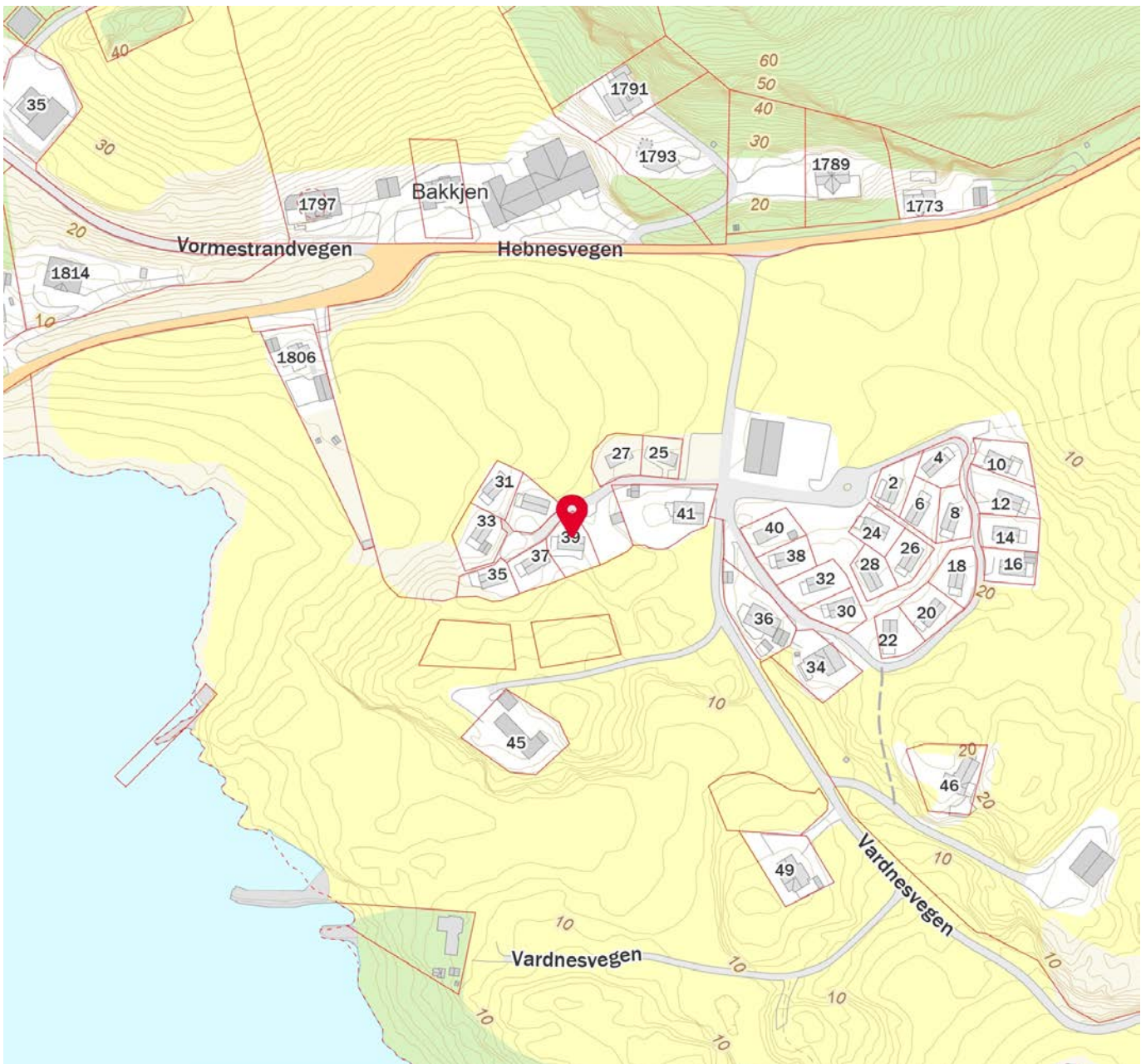
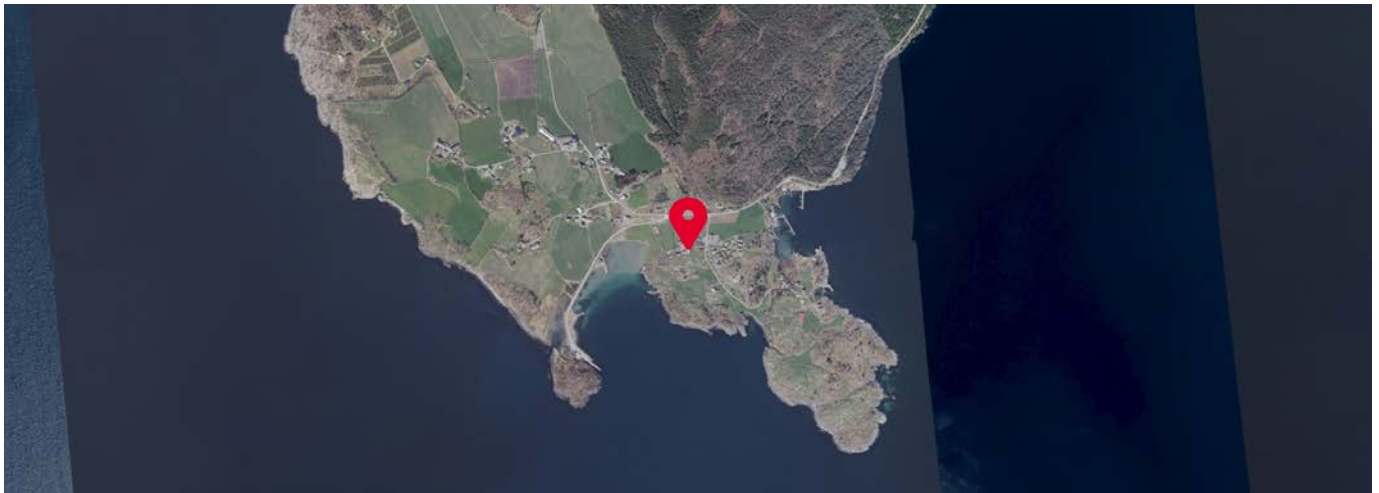












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vardnesvegen 39 , 4235 HEBNES

 SULDAL kommune

 gnr. 112, bnr. 10, fnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 20159-1461

Referansenummer: QC6140

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-handeland.no
479 06 276

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten ligger i ett hyttefelt med ca 30 små like hytter på litt over 30 m2. Denne hytten ble målt til 36 m2 BRA.
Bygget er godt vedlikeholdt og praktisk innredet. Alt ok utvendig bortsett fra at det mangler terrassebordbeslag inn mot vegg.
Innvendig er hytten pent og praktisk innredet med fliselagt entregulv og bad med varmekabler i midten av bygget.
Det er soverom mot nord og stue/kjøkken mot vest med oppgang til til en liten hems. Stor takhøyde gir god romfølelse i en så liten hytte.
Hytten har generelt veldig liten slitasje. Badegulvet har litt dårlig fall til sluk. Se nærmere beskrivelse inne i rapport.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det ble fjernet panner og innfestning og papp ble sjekket, mønebeslag ned i bølgene ble sjekket, inndekning rundt pipe ble sjekket. Det ble også avdekket luftegripe under gesims (Takutstikk) Takrenner og nedløpsrør av stål. Ok fall i takrenner.

Kledning er godt malt og vedlikeholdt. Begge brystvegger ble malt senest i år.
Det er god lufting med krysslekting. Museband er montert inn mot asfaltplater og mellom kledningsbord.

Taket har innvendig mønt himling som har panel helt opp til møne
Det var ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen

Malte trevinduer med 2-lags glass, ok.
Ok tilstand på ytterdører.
Det er terrasse med rekkverk og levegg i brystvegg, ok.
Langs hele inngangssiden er det terrengtilpasset terrasse hvor hvert terrassebord er tilpasset fjellberget. Men noen steder er det fall inn mot bygningen. Det mangler terrassebordbeslag inn mot vegg for å unngå at vann renner inn mot kledningen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er ok eikeparkett i stue og soverom, ok fliser i entre og bad på gulv.
Alle vegger og tak har ok malt trepanel.
Gulvet består av støpt betongplate på mark.
Det er varmekabler i entre, bad og stuegulv.
Isolert stålpipeline og vedovn med ok plate under.
Uttrekkbar hemsstige med håndrekke på vanger er ok.
Hvitmalte dører med profil er ok.
Det er ok skyvedør inn til stue og bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Hytten er byggemeldt iht. 2010 og skal vurderes iht. TEK 10
Ok fliser på vegg og malt trepanel i tak.
Dusjnise er nesten ikke nedsenket. Det er noe lokalt fall til sluk, men under kravet på 1:50.
Gulvet utenfor dusjnisen er flatt, men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp belegget ved dør, dvs .ok iht.forskrift.
Smøremembran er ok klemt under klemring i sluk.
Innredning er ok.
Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg med ok tilluft under dør.
Utført hulltaking og fuktmålinger i stuevegg bak dusjkabinett viste bare lave verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ok innredning.
Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør sentral er montert på bad over vegghengt wc.
Event. lekkasjevann har utløp i vegg og tilgang til sluk på gulv
Avløpsrør i plast fra byggeår.
Ventilasjon via ventiler i vinduer.
VV-tank er montert på en hylle på bad.
Elektrisk direkte tilkobling i vegg.
Elektrisk anlegg fra byggeåret 2016
Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet
I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell
Drenering er utført.
Grunnmur består av støpt plate på mark
Tomten har en liten helning. (skrå)
Det er felles privat vannkilde for byggefeltet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

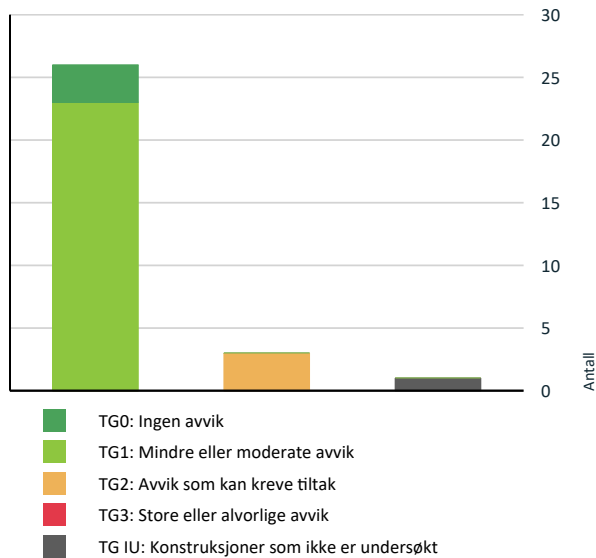
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.

- Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
- Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet , lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
- Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
- Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
- Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd.(gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring , oppløsning av mur
- Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

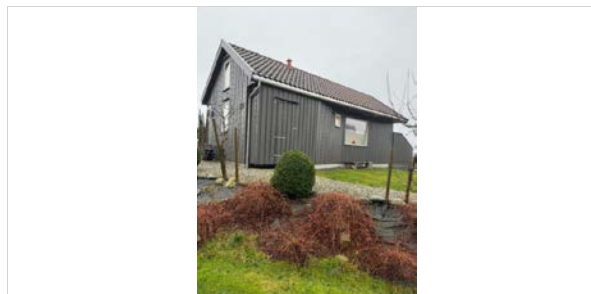
[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Utvendig bod 1	Utvendig bod mot bilveg (1,5 m2)
2024	Utvendig bod 2	Utvendig bod mot terrasse (0,5 m2)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Det ble fjernet panner og innfestning og papp ble sjekket. Takpanner og vannbord så bra ut. Det var brettet mønebeslag ned i bølgene.

Inndekning rundt pipe ble sjekket.

Det ble også avdekket luftegripe under gesims (Takutstikk)



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Hebnes er tilnærmet snøfri.

Det er derfor ikke behov for snøfangere

§2-21 i forskriftene til avhendingslova sier at hvis det er fare for helse, miljø og sikkerhet; skal det hensyntas. Event. snøfall på dette hyttetaket vil ikke utgjøre noen fare for helse, miljø og sikkerhet. Derfor er det ikke behov for snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Kledning er godt malt og vedlikeholdt. Begge brystvegger ble malt senest i år.

Det er god lufting med krysslekting. Museband er montert inn mot asfaltplater og mellom kledningsbord.

Tilstandsrapport



Museband

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har mønt himling som har panel helt opp til møne
Det var ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass

TG 1 Dører

Ok tilstand på ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med rekkverk og levegg i brystvegg.
Langs hele inngangssiden er det terrengtilpasset terrasse hvor hvert terrassebord er tilpasset fjellberget. Men noen steder er det fall inn mot bygningen. Her mangler det terrassebordbeslag for å unngå at vann renner inn mot kledningen.

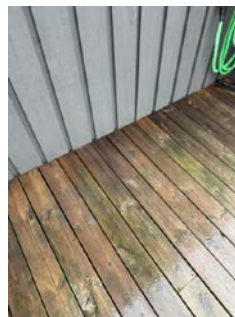
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag inn mot veggen.



Mangler beslag

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er eikeparkett i stue og soverom, fliser i entre og bad på gulv.
Alle vegger og tak har malt trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet består av støpt betongplate på mark.
Det er varmekabler i entre, bad og stuegulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipen og vedovn med ok plate under.

TG 1 Innvendige trapper

Uttrekkbar hemsstige med håndrekke på vanger.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte dører med profil.
Det er skyvedør in til stue og bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Hytter er byggemeldt iht. 2010 og skal vurderes iht. TEK 10

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ok fliser på vegg og malt trepanel i tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Dusjnise er nesten ikke nedsenket. Det er noe lokalt fall til sluk, men under kravet på 1:50.
Gulvet utenfor dusjnisen er flatt, men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp belegget ved dør, dvs. ok iht. forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ringen på gulvet rundt sluken bør fjernes.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran er klemmt under klemring i sluk.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning er ok.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ok innredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør sentral er montert på bad over vegghengt wc.
Event. lekkasjevann har utløp i vegg og tilgang til sluk på gulv

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

VV-tank er montert på en hylle på bad.
Elektrisk direkte tilkobling i vegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2016

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Nytt bygg i 2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alle dokumenter ligger i boligmappen.no
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke den nødvendige kompetansen.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet i tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunnen er av fjell

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er utført.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av støpt plate på mark

! TG 0 Terrengforhold

Tomten har en liten helning. (skrå)
Men det er gravd ned gode drenerende masser foran betongplaten.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er felles privat vannkilde for byggefeltet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

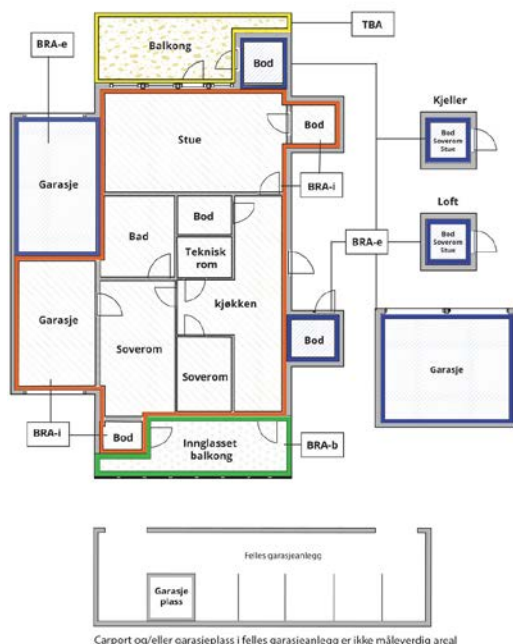
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	34	2		36	50		36
Hems						16	16
SUM	34	2			50	16	52
SUM BRA	36						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod utvendig, bod 2 utvendig	
Hems			

Kommentar

Takhøyde hems er under 190 cm og blir derfor ikke medtatt i utregningen av bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvendig boder , terrasse og levegg er bygd.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	34	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Olav Tveitane Lovra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	112	10	20	0	324.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vardnesvegen 39

Hjemmelshaver

Lovra Olav Tveitane

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hebnes

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Hytten får vann fra felles privat anlegg i hyttefeltet

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er litt skrå.

Tinglyste/andre forhold

Tomten er en festetomt.

04.04.2016 GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: RYFYLKE FJORDHAGE AS

ORG.NR: 997 014 235

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Bestemmelse om leie og drift av fellesareal/fellesanlegg

2016/292101-3/200 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

04.04.2016 GJELDER FESTE

ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 12 000

GJELDER FRA DATO: 08.02.2016

TOMTEVERDI: 300 000

Forkjøpsrett

Bestemmelser om regulering av leien

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/292101-4/200 FORKJØPSRETT

04.04.2016 GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: HEBNES ARILD

F.NR: 030669

2020/2752863-1/200 PANTEDOKUMENT

15.07.2020 21.00 GJELDER FESTE

BELØP: NOK 1 500 000

PANTHAVER: ROGALAND SPAREBANK

ORG.NR: 915 691 161

2024/1756995-1/200 ** ENDRING VED FUSJON

01.08.2024 10.17 FRA: HJELMELAND SPAREBANK

ORG.NR: 937 896 581

TIL: ROGALAND SPAREBANK

ORG.NR: 915 691 161

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/100284-1/200 REGISTRERING AV FESTENR.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.12.2025		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse	12.12.2025	Ordrebekreftelse sendt 12.12.2025	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Olav Tveitane Lovra

Boligen

Vardnesvegen 39

4235 Hebnes

1134-112/10/20/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det vart dette året bygget ekstra vindvegg på ei side av terrassen. Arbeidet blei utført av eigeninnsats. Kostnad ca 3000

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygging av platting på baksiden av hytta. Plattingen er oppvatra av faglært snikker som tok byrjinga. Resten er gjort som eigeninnsats. Kostnad ca 8000,-

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bygget bod inntil hytteveggen. Arbeidet er utført som eigeninnsatts. Vart kjøpt inn materieler og skruer for ca 6000.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bygget bod inntil eine gjørne på inngangs partiet. Arbeidet var eigeninnsatts. Kostnad ca 2000,-

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Hebnes tre

Beskrivelse av arbeidet: Utbygger sto for drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er festeavgift på tomta.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Festekontrakt

☐ Kontrakten gjeld framfeste ¹⁾

Innsendar sitt namn (rekurent): Arild Hebnes		 Doknr: 292101 Tinglyst: 04.04.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Hebnes		
Postnummer: 4235	Poststad: HEBNES	
Fødselsnr./org.nr. 030669 [redacted]		
Ref.nr.		

Opplysningane i felt 1-7 vert registrerte i grunnboka

1. Eieeigedomen(ane)				
Kommunenr. 1134	Kommunenamn Suldal	Gnr. 112	Bnr. 10	Festenr. 20
Er det bygningar på eigedomen? ²⁾ ☐ 1 Ja ☒ 2 Nei				
Arealet av tomta: 250 m2		Tomteverdi: NOK 300 000,-		
Kva skal grunnen brukast til? Bustad- Fritids- Forretning/ ☐ B eigedom ☒ F eigedom ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. veg ☐ A Anna				

2. Bortfesting frå		
Fødselsnr./org.nr. 030669 [redacted]	Namn Arild Hebnes	Ideell part 1/1

3. Til		
Fødselsnr./org.nr. 010358 [redacted]	Namn Marita Dørmøen Karlsen	Ideell part 1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 12 000

5. Festetid ³⁾	
Tal på år	Rekna frå – dato

6. Panterett for festeavgifta ⁴⁾	
Bortfestar har panterett i festeretten og bygningar på tomta for inntil	års forfallen festeavgift
☐ Bortfestaren sin panterett skal ha prioritet etter:	

7. Supplerande tekst ⁵⁾
Obs! Her skal berre opplysningar som skal og kan tinglysast førast på. Bruk eventuelt eit vedlegg.
1. Festar har pliktig medlemskap i Ryfylke Fjorhage Velforening
2. Bortfestar har forkjøpsrett og kan gå inn på høgaste bod etter bodrunde.

Dato 8/2-16	Bortfestar si underskrift Arild Hebnes	Festar si underskrift * Marita Dørmøen Karlsen
----------------	---	---

8. Rettar og vilkår			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslova § 2-6 frå kommunen	Datert	der tomta er vist på kart eller i terrenget.
Regulering av festeavgift	☒ Bortfestar kan regulera festeavgifta etter tomtefestelova sine føresegner, jf. § 15 ☐ Bortfestar kan regulera festeavgifta etter følgjande føresegner som fråvik frå tomtefestelova § 15:		
Innløysingsrett	☒ Rett til innløyasing og forlenging følgjer av føresegnene i tomtefestelova fullt ut, jf. tomtefestelova kap. VI ☐ Rett til innløyasing og forlenging avvik frå føresegnene i tomtefestelova kap. VI med følgjande føresegner:		
Overdraging og pantsetjing	Festarar har rett til å overdra og pantsetje festeretten. Pantsetjing av festeretten skal skje saman med alle rettane til festaren, samt bygningar som er eller vert oppførde, jf. tomtefestelova § 18 og pantelova § 2-3. Dei rettane og pliktene som er tillagt partane går ved overdraging over på rettsetterfølgjarane. NB! Avgrensingar i retten til overdraging må eventuelt førast under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavarar	Så lenge det eksisterer lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikkje gå ut, sjølv om kortare festetid er avtalt, b) ein ikkje kunne krevja at tomta vert rydda, c) bortfestaren berre ha prioritet for inntil eitt års forfallen festeavgift, forutan retten til framtidig avgift, med prioritet framfor panthavarane.		
Omkostningar	Utgifter i samband med tomta og festekontrakten skal dekkjast av: Festar (medrekna gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meklarprovisjon)		
Twistar etc.	Eventuelle twistar som måtte oppstå etter denne festekontrakten, skal løysast etter reglane i lov om tomtefeste, som gjeld heilt ut for denne kontrakten. Den rettskrinsen som eigedomen ligg i skal vere verneting. Det er eit vilkår for denne festekontrakten at festaren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partane samtykkjer i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestelova § 6a		
Andre rettar og vilkår (som ikkje skal tinglysast)	Festar har rett til 1 parkeringsplass på anvist stad.		

Dato 8/2-16	Bortfestar si underskrift <i>Andel Hebnes</i>	Festar si underskrift <i>*Marta Døhnen Karlgen</i>
----------------	--	---

Statens kartverk Tinglysing – rev 05/09

Festekontrakt - Nynorsk

Side 2 av 3

Denne festekontrakten er utferda i to eksemplar, eitt til kvar av partane.	
9. Underskrifter	
Stad <i>Hebnes</i>	Dato <i>8/2-16</i>
Bortfestar si underskrift <i>Arild Hebnes</i>	Gjenta med blokkbokstavar <i>ARILD HEBNES</i>
Stad	Dato
Festar si underskrift <i>* Marita Dolmen Karlsen</i>	Gjenta med blokkbokstavar <i>MARITA DOLMEN KARSEN</i>
Stad <i>Hebnes</i>	Dato <i>8/2-16</i>
Samtykke frå grunneigaren <i>Arild Hebnes</i>	Gjenta med blokkbokstavar <i>ARILD HEBNES</i>

Notar - Med framfeste er meint festeforhold der bortfestaren berre har ein leigerett til tomta, sjå tomtefestelova § 42. - Dersom det er bygningar på tomta skal det som hovudregel sendast inn eit skøyte på bygningane saman med festekontrakten. Det vert rekna dokumentavgift av salsverdien av bygningane. Avgiftsgrunnlaget skal setjast til salsverdien på tinglysingstidspunktet. Reglane følgjer av tinglysingslova §§ 13 og 15. - For nye festeavtaler som gjeld feste av tomt til bustad eller fritidshus gjeld festeretten til han vert sagt opp av festar, eller til tomta vert innløyst. Det same gjeld avtaler som er forlenga etter tomtefestelova § 33. I desse tilfella er det ikkje nødvendig å fylle ut punkt 5. For andre festeavtaler sjå tomtefestelova kapittel II. - Dersom dette feltet ikkje er fylt ut har bortfestaren lovfesta pant for 3 års forfallen festeavgift iht. tomtefestelova § 14. - Her skal berre vilkår som skal og kan tinglysast førast på, jf. tinglysingslova § 12. Eksempel kan vere avgrensingar i retten til å overdra festeretten, veg- og vassrettar, forkjøpsrettar og liknande. Rettshavaren skal identifiserast med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskrifta § 4a første ledd. Rettar og hefte som er knytt til delar av fast eigedom skal stadfestast, anten ved tekstleg framstilling eller ved å teikne det inn på kart eller skisse, jf. tinglysingsforskrifta § 4 sjette ledd.
--



Returneres til :

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
Postboks 250
4066 STAVANGER
Org. nr.: 992 577 401

Ref. nr.: 2691

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
70140602**1. Eiendommen(e) 2)**Kommunenr. Kommunenavn
1134 SULDAL

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel
112 10 20 1/1Overdragelsen gjelder bygg
på festet grunn

X Nei Ja

Overdragelsen omfatter
transport av festeretten

Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er
nødvendig i.h.t. tomtefesteloven

Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen

og underskrevet i felt for

underskrifter og bekreftelser

Nei Ja

kapittel 4 eller avtale

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder

eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens

§ 3-4 annet ledd bokstav d

Nei Ja

Beskaffenhet:

X 1 Bebygg 2 Ubebyggd

Bruk av grunn:

Bolig- eiendom X F Fritids- eiendom V Forretning/ kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

Type bolig:

X FB Frittligg- enebolig

TB Tomanns- bolig

RK Rekkehus/ kjede

BL Blokk- leilighet

AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.570.000,- ***EnMillionFemHundreSyttiTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked

X Ja Nei

Omsetningstype

X 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspro- priasjon 4 Tvangs- auksjon 5 Uskifte 6 Skifte- oppgjør 7 Opphør av samboerskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr Skjøte gjelder første gangs overskjøting av selvstendig og i sin helhet nyoppført bygg som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg.

4. Overdras fraFødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
99 7 01 4 235Navn
Ryfylke Fjordhage ASIdeell andel
1/1**5. Til**Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
01 03 88Navn
Marita Dolmen KarlsenFast bosatt i Norge
X Ja Nei 1/1

Ja Nei

Ja Nei

Ja Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i Ryfylke fjordhage velforening.

Eget vedlegg _ avtale vedr. leie og drift av fellesareal/fellessanlegg. Rettighetshaver Ryfylke Fjordhage org. nr. 997014235

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

8/1-16 And Helmer

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1 AS 8/1-16



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstедers underskrift 7)

Arild Hebnæs

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
RYFYLKE FJORDHAGE AS
v/ARILD HEBNES

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

* Camilla Teikari Bøe

Adresse

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Camilla Teikari Bøe

Eiendomsmegler MNEF

EiendomsMegler 1

2. vitneunderskrift

*

Adresse

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arild Hebnæs

8/1-16

ARILD HEBNES

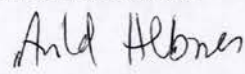
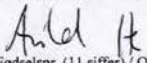
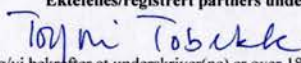
Utstедers dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 3

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1 8/1-16

A4

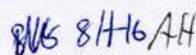
10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7) 1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen Sted, dato <u>Hebnes 8/11-16</u> Hjemmelshavers underskrift 		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver ARILD HEBNES  Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer) <u>030669</u> 
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato <u>8/11-16</u> Ektefelles/registrert partners underskrift 		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver TOYNI TOBEKK 
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. 1. vitneunderskrift 		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Camilla Teikari Bøe Eiendomsmegler MNEF 
2. vitneunderskrift Adresse		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter: 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	Skjema : R_SKJOTE1_20141105-A
--	-------------------------------

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 3 av 3



Rett kopi bekreftes
Eiendomsmegler  GBS/1-16

Avtale vedrørende leige og drift av fellesareal/fellessanlegg Ryfylke Fjordhage

1. Avtalepartar

- Gnr 112, bnr 10 v/Arild Hebnes (GR)
- Ryfylke Fjordhage Velforening (RFVF) som representant for hytteeigarar i Ryfylke Fjordhage

2. Formål

- 2.1. Regulere forholdet mellom grunneigar og hytteeigarar vedrørende drift og vedlikehald av fellesareal og –anlegg innan hytteparsellområdet.
- 2.2. Leggje grunnlag for vidare kontakt og samarbeid mellom grunneigar og hytteeigarar vedrørende forhold av felles interesse.

3. Drift av vegar og parkeringsplassar

- 3.1. RFVF er ansvarleg for framtidig drift av parkeringsareal, køyre- og gangvegar i feltet.
- 3.2. I drift inngår finansiering, organisering, samt å syte for at blant anna vedlikehald og brøyting vert utført.
- 3.3. Grunneigar eller det selskap han representerer har vederlagsfritt alle rettar til bruk av vegane.
- 3.4. Forhandling og avgjerder vedrørende naboeigedommar eller andre si eventuelle tilknytning til og bruk av veg ligg til GR.

4. Vassforsyning og avløpsanlegg

- 4.1. GR er ansvarleg for framtidig vedlikehald av anlegg for V/A som dekker behovet til RFVF.
- 4.2. I drift inngår finansiering og organisering, samt å syte for nødvendig og forsvarleg tilsyn og vedlikehald i tråd med til ei kvar tid gjeldande lovverk.
- 4.3. GR eller det selskap han representerer fakturerer årleg for kostnadar med vassforsyning og avløpsanlegg. Beløpet skal dekke drift og vedlikehald, samt eventuelle kostnadar som følgje av offentlege pålegg til desse anlegga.
- 4.4. Eiendomsrett for V/A kan overførast til RFVF når/dersom dette er hensiktsmessig. Anlegget kan overførast til kommunen dersom det skulle bli aktuelt.

AH

**5. Fellesareal**

5.1. Årleg leige for fellesareal i hytteparsellområdet er kr. 3.600,- pr hytte/medlem i RFVF. GR fakturerer RFVF årleg innan 20. januar. Leigebeløpet regulerast årleg i takt med konsumprisindeksen. Summen skal dekke jordleige, stell og vedlikehald av fellesareala.

5.2. Fellesareala består av areal for grønststruktur, leikeareal og friluftsområde.

6. Andre forhold

6.1. GR eller det selskap han representerer har førsterett, men ikkje plikt til å utføre alt arbeid (vedlikehald, brøyting osv.) som RFVF og/eller den enkelte hytteeigar kjøper inn.

6.2. GR eller det selskap han representerer har førsterett til vedleveransar til hyttene i Ryfylke Fjordhage.

6.3. Arbeid og varer som GR eller det selskap han representerer utfører/leverer skal skje til marknadspris.

6.4. Ryfylke Fjordhage ligg i eit jordbruksområde. Hytteeigarane aksepterer at dette arealet vert aktivt og rasjonelt drive med omsyn til blant anna gjødsling og hausting.

6.5. Kvar enkelt hytteeigar er ansvarleg for kommunale avgifter (t.d slamtømming, renovasjon).

6.6. GR har møte- og talerett i årsmøte og medlemsmøte i RFVF.

Avtalen er i to eksemplar, eit til kvar av partane

Hebnes den 8/2-16

Ald Hebnes
For Ryfylke Fjordhage Velforening

*Marita D. Karsen
Grunneigar Gnr 112 Bnr 10 Fnr. _____
MARITA D. KARSEN

VEDTEKTER FOR RYFYLKE FJORDHAGE VELFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte den 27.08.2015

§ 1. Medlemsgrunnlag

Hytteegarar i Ryfylke Fjordhage. Fram til feltet er fullt utbygd representerer utbyggjar ikkje-utbygde tomter.

§ 2. Formål

a)

Vere hytteegarane sitt organ for å ivareta ansvar for felles drift i området og samarbeidsforholdet til grunneigar slik dette er nedfelt i avtale av 27.08.15 og eventuelt seinare avtalar. Referert avtale inngår som vedlegg til vedtektene.

b)

Vere samarbeidsorgan for hytteegarane seg imellom vedrørende forhold av felles interesse.

§ 3. Arbeidsår og forpliktelser

Rekneskaps- og arbeidsåret følgjer kalenderåret. Laget er utad representert av styret. Laget er forplikta av styreleiar og eitt styremedlem i felleskap.

§ 4. Innmelding

Hytteegarane i Ryfylke Fjordhage har rett og plikt til medlemskap i foreningen.

Innmelding skjer for hytteegarane automatisk ved inngått kjøpekontrakt med utbyggjar.

Medlemskapet er knyttet til heimelshavar for det aktuelle tomtefeste. Ved overdraging av hytter pliktar seljar å informere ny eigar om medlemskapet i foreningen.

§ 5. Årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. mai kvart år.

Kvart medlem har ei stemme på årsmøtet. Medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt.

Saker som ein ønskjer behandla på årsmøtet må vere styret i hende innan 1. februar.

Årsmøtet vert innkalla av styret. Innkalling skal skje skriftleg til medlemmene minst to veker før årsmøtet. Sakliste med årsrekneskap og andre nødvendige bilag skal vera vedlagt innkallinga.

Vedtak på årsmøtet gjerast med vanleg fleirtal blant dei frammøtte. Til

vedtektsendring må det vera $\frac{3}{4}$ fleirtal. Det kan ikkje gjerast endringar i §4.

Ved skriftleg avstemming vert blanke stemmer betrakta som ikkje avgitte stemmer. Dersom ein stemmeberettiga krever det føretas skriftleg stemming.

Årsmøtet vert leia av styreleiar.

Årsmøtet skal:

- velje to personar som saman med leiar skal underskrive protokollen.
- behandle årsmelding, revidert rekneskap og arbeidsplan, samt budsjettforslag for neste år.
- avgjere behandling av rekneskapsmessig resultat.
- behandle innkomne saker.
- velje leiar for eit år om gongen.

AH

Rett kopi bekreftes
Eiendoms Medler 1

- velje det antall styremedlemmer og varamedlemmer som står på val. Styremedlemmene vert valde for to år. Ved første gongs val skal to medlemmer veljast for eit år
- velje revisor

Vidare kan årsmøtet:

- gjere vedtektsendringer.
- fastsetje vederlag for tillitsverv.

Årsmøtet kan ikkje gjere bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemde i innkallinga.

§ 6. Ekstraordinært årsmøte

Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når styret eller minst 1/3 av medlemmene krev det.

Ekstraordinært årsmøte skal innkallast med minst tre vekers varsel. Sakliste skal følgje innkallinga.

Det kan berre gjerast vedtak i saker som er nevnt i innkallingen.

§ 7. Styret

Laget har eit styre på 3 medlemmer. Det skal veljast to varamedlemmer i nummerrekkefølge. Styret er vedtaksført når minst to av medlemmene er tilstades.

Ved stemmelikhet har leiar dobbeltstemme.

Styret organiserer sjølv sitt arbeid. Det skal førast protokoll frå styremøte. Styret skal avgi årsmelding med revidert rekneskap og utarbeide budsjettforslag og arbeidsplan for komande år.

Styret kan innkalle til medlemsmøte med to vekers varsel for behandling av viktige saker.

§ 8. Inntekter, utgifter og ansvar

Medlemmene har like rettar og er solidarisk ansvarlege for foreningen sine økonomiske plikter.

§ 9. Tvist

Alle tvistar knytt til forståing og gjennomføring av desse vedtektene vert gjort med bindande verknad for alle partar av ein voldgiftsrett på 3 medlemmer oppnemd av Sorenskrivaren.

VEDLEGG:

Avtale vedrørende leige og drift av fellesareal/fellessanlegg Ryfylke Fjordhage

And Helnes

Marita Dolmen Karlsen
* *Marita Dolmen Karlsen*

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.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	324.9
Etablert dato	04.02.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.11.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Etablering av feste Oppmålingsforr.	24.08.2016 26.08.2016		Tinglyst 01.09.2016	112/10 (-264,5), 112/10/21 (264,5) 112/6, 112/10/20
Etablering av feste Oppmålingsforr.	27.01.2016 28.01.2016	jnr.55/11	Tinglyst 09.02.2016	112/10 (-324,9), 112/10/20 (324,9) 112/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583752.1	327548.51		Ja	324.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LOVRA OLAV TVEITANE F261180*****	Fester (F) 1/1	INDRE RYFYLKEVEGEN 2642 4233 ERFJORD	Bosatt (B)
HEBNES ARILD F030669*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HEBNESVEGEN 1797 4235 HEBNES	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vardnesvegen 39

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4235 HEBNES	Kirkesogn	06110404 Jelsa
Grunnkrets	307 Hebnestrand	Tettsted	
Valgkrets	6 Ropeidhalvøya		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300507820		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	15.03.2016

1: Bygning 300507820: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 15.03.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	39
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

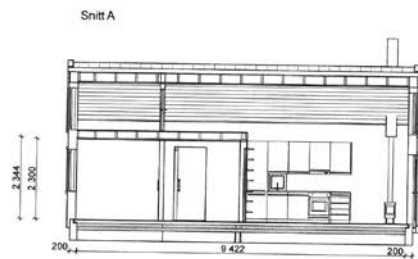
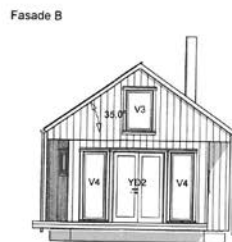
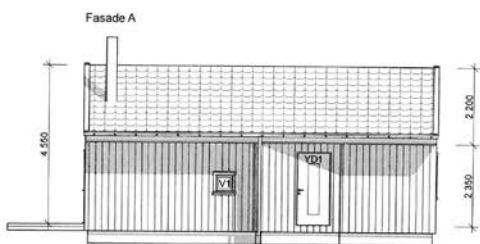
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	08.07.2015	08.07.2015	
Ferdigattest	15.03.2016	17.03.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vardnesvegen 39	H0101	112/10/20	35	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

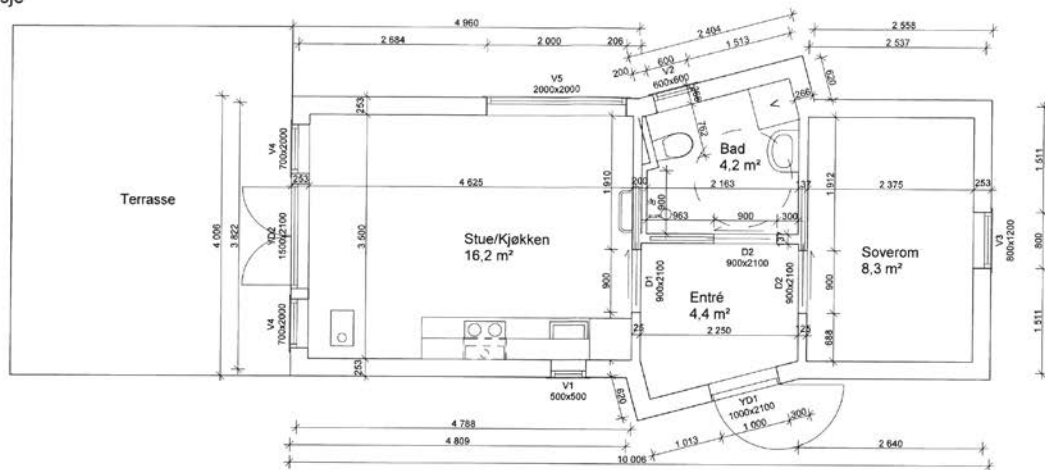


TEKNING:	Kolonihagehytte, Fasader & Snitt	MALESTOKK:	1:100	DATE:	15.10.14
OPPDRAG:	Ryfylke Fjordhage AS: A. Hebnes & T. Tobekk 4235 Hebnes	TEKNOLOGI:	BYGGERI, KJØP, PÅS PÅS, KJØP, PÅS	KONTROLT:	
		DRUKT:	P.G.T.		
		OPPRAGNR:	10001		
		TEKNING NR:	3627	REV:	

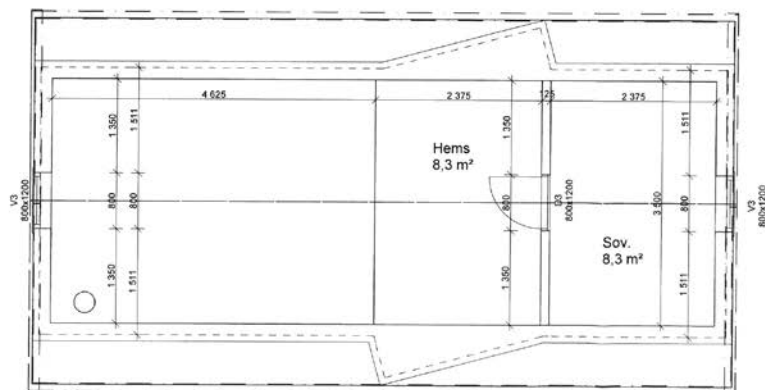


Kon-Sul a.s
ARKITEKT- OG BYGGELEVERANDØR
Lagehuset 3, 4235 SANDE
TF 82750676

Plan 1. etasje



Hems



Teikningen er målsatt bl.a. iht. utvendig bindingsverk
NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERAST PÅ STADEN

TEIKNING	Kolonihagehytte, Plan 1. etasje & Hems	MÅLSTOKK:	1:50	DATE	15.10.14
OPPRAG	Ryfylke Fjordhage AS A. Heibnes & T. Tobekk 4235 Heibnes	TEIKNING	SV. ARK. MÅL. PÅL. PROJEKTERING	KONT.	
		DAT. OP.	P. G. T.		
		OPPRAG NR.	10001		
		TEIKNING NR.	3626	REV.	



Kon-Sul a.s.
ARKITEKT- OG RÅDGIVERFIRMA
Lagerveien 8, 4235 HEBNES

Kommune: Suldal Vår ref.: 16/3220 Sak ID: 11/882 A.nr.:	Ferdigattest Etter plan og bygningslova av § 21 - 10
Ansvarleg søker(namn/adresse) Hebnes Tre as Hebnesvegen 650 4235 Hebnes	Tiltakshavar(namn/adresse) Ryfylke Fjordhytter as Hebnesvegen 1797 4235 Hebnes
Ferdigattest er gjeve for Eigedom/adresse Vardnesvegen 39, gnr 112 bnr 10 fnr 20 Gnr/bnr - 112/10/12, K2 - L99	
Kva slag bygg/tiltak Hytte	Bygningsnr. 300507820
Vedtak dato: 19.07.2011 Saksnr.: 203/77	
Merknader Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. Pbl. § 20). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl. § 20-1).	
Underskrift Stad: Dato: Stempel/underskrift Sand, 15.03.2016 Helge Haatveit	
Kopi sendt til: Suldal kommune, KB Ryfylke Miljøverk, Ryfylkevegen 7040, 4130 Hjelmeland Matrikkelansvarleg i Suldal kommune	

Postadr.
Eidsvegen 7, 4230 SAND
Besøksadresse
Garaneset

Sentralbord
52 79 22 00
Direkte tlf.
52 79 24 16

Telefaks
52 70 24 05
E-post
postmottak@suldal.kommune.no

Bankgiro
3202.07.01152
Org. nr.
964979189



Suldal kommune

Adresse: Eidsvegen 7, 4230 Sand

Telefon: 52 79 22 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Suldal kommune

Kommunenr.	1134	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	10	Festenr.	20	Seksjonsnr.	
Adresse	Vardnesvegen 39, 4235 HEBNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Suldal kommune

Adresse: Eidsvegen 7, 4230 Sand

Telefon: 52 79 22 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Suldal kommune

Kommunenr.	1134	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	10	Festenr.	20	Seksjonsnr.	
Adresse	Vardnesvegen 39, 4235 HEBNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei
---------------------	-----

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

IVAR Renovasjon Ryfylke
Fiskåvegen 265
4120 Tau

Org.nr. 871 035 032
Telefon: 51 75 95 50
E-post kundeservice@ivar.no



Dato: 12.12.2025

RENOVASJONGEBYR Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1134.112.10.20.0

Adresse: Vardnesvegen 39

Eierkontakt: Lovra Marita Dolmen dødsbo

Kommunale avgifter for år 2025: kr 4 371,08 *

Renovasjons- og evt. slamgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig (januar og juni).

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen som er ansvarlig for at fakturaen blir betalt. I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. IVAR Renovasjon Ryfylke fordeler ikke denne kostnaden. Vi fakturerer kun hele terminer - i eiers navn. Vi minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro i sin nettbank ved salg.

På hjemmesiden vår: www.ivarryfylke.no finner du oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for 2025.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 12.12.2025

Merknader: Av restansen er kr 0,- oversendt til inkassoselskapet Kredinor for inndrivelse.
Ta kontakt med dem for totalt utestående beløp.

*Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende abonnement. Beløpet kan bli endret i løpet av året.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AHJ1794
Matrikkel: 1134-112/10/20/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Olav Lovra



Adresse:
Vardnesvegen 39,
4235 HEBNES

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Ordredokumentasjon.pdf	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2016-04-13

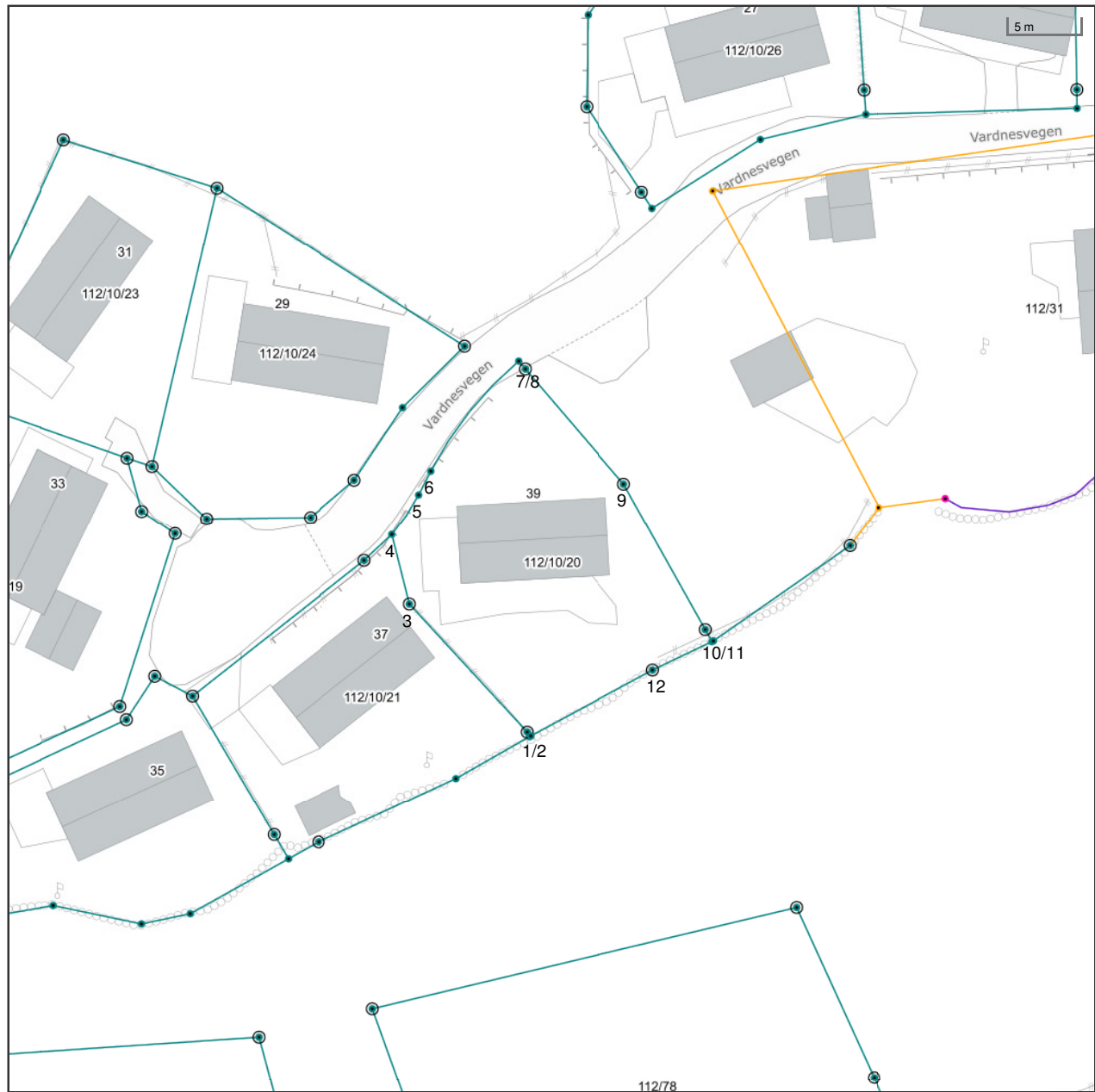
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





Eiendomskart for eiendom 1134 - 112/10/20/



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	324,90 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6583752,09776889 Øst 327548,5137975601

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6583738,98553778	327546,552522982	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,72	
2	6583739,268	327546,315	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,37	
3	6583748,583	327538,482	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,17	
4	6583753,51	327537,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
5	6583756,21	327539,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,37	19,70
6	6583757,83	327540,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,87	
7	6583765,21	327546,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,89	25,63
8	6583764,641	327547,345	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,72	
9	6583756,307	327553,881	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,59	
10	6583745,852	327559,117	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,69	
11	6583744,9922078	327559,54759512	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,96	
12	6583743,198	327555,311	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,60	



Suldal kommune

Adresse: Eidsvegen 7, 4230 Sand

Telefon: 52 79 22 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Suldal kommune

Kommunenr.	1134	Gårdsnr.	112	Bruksnr.	10	Festenr.	20	Seksjonsnr.	
Adresse	Vardnesvegen 39, 4235 HEBNES								

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL202201		
Navn	Kommuneplan 2023 - 2034		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.09.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1134/dokumenter/1287/F%3c3%b8resegner%20arealdel%202023-2034.pdf		
Delarealer	Delareal	323 m ²	
	KPHensynsonenavn	201010	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	2 m ²	
	KPHensynsonenavn	050202_1	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	324 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	FB	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201010
Navn	Bakken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1134/dokumenter/895/Gnr%20112%20bnr%2010%20Bakkjen%20p%c3%a5%20Hebnes%20-%20F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 317 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 5 m ²
	Formål Parsellhage
Id	050202_1
Navn	Indre Varnes
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1134/dokumenter/575/050202_1_Indre%20Varnes%20F%c3%b8resegner.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1)
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)
 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)
 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:
 Fritidsbebyggelse

 Avløpsanlegg

 Parsellhage

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
 Kjøreveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
 Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder
 Jordbruk

 Friluftsmål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Frisiktslinje

 Regulert parkeringsfelt

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsføresegner for kolonihage m.v. på gnr 112 bnr 10 "Bakken", Hebnes i Suldal kommune – Planid 201010.

Dato for siste revisjon av planen : 01.03.2016 LMT-sak 018-16

Dato for kommunestyret sitt vedtak : 01.02.2011

Desse føresegnene gjeld innafor det området som er vist med plangrense på plankartet datert 25.05.2010. Planen er ein detaljplan (jfr. pbl § 12-3).

Planen omfattar desse arealføremåla (pbl § 12-5) :

1. Bygningar og anlegg

Kolonihagar; parsellhagar;

2. Samferdslesanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg, parkering; gangveg; teknisk infrastruktur
(VA-anlegg, pumpestasjon; trafo)

3. Grønstruktur

Grønstruktur; gangsti

5. Landbruks-, natur- og friluftsføremål

Landbruk; friluftsføremål

6. Sjø- og vassdragsføremål

Småbåthamn; båtopplag på land / parkering; sjøbu(er)

§1 FELLESFØRSEGNER

1.1. Utbyggingsrekkefølge

- a. Oppgradering av avkøyrsla / vegkrysset med fylkesvegen skal vera godkjent av vegvesenet før det kan gis byggeløyve for parsellhytter innan kolonihageområda på aust- og vestsida av Varnesvegen.
- b. Det skal ligga føre godkjent plan for vatn- og avlaupsanlegget for byggeområda før det kan gjevast byggeløyve. Det gis ikkje ferdigattest eller bruksløyve før Va-anlegga er ferdigstilt og godkjent av kommunen.

1.2. Matjordressursar

Det skal gjerast greie for handtering av matjordressursar i samband med søknader om rammeløyve. Matjord som evt. blir til overs etter utbygging skal sikrast forsvarleg gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksføremål.

1.3. Energiforsyning

Det bør leggst til rette for vannboren varme i parsellhyttene.
All ny forsyning av straum o.l. skal førast fram som jordkabel.

1.4. Universell utforming

Uteareal og bygningar skal så langt det høver leggst til rette etter prinsippa om "universell tilgjengelighet". 75% av hyttene bør kunne få trinnfri tilkomst. Minst 50% av hyttene skal ha, eller enkelt kunna få universell utforming.

1.5 Estetikk

Ved utbygging skal det leggst vekt på stadtilpassing, god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Sterk eksponering skal unngåast. Terrengeingrep i samband med nyanlegg skal skje skånsamt, og evt. reperasjon av overflater skal utførast på ein god måte.
Rekkverk og levegger skal vere måla i same farge som hovudfarge på hytta (kledning).

Eksisterande buskar og tre skal i størst mogeleg grad takast vare på. Framtredande materialbruk i evt. støttemurar skal vera naturstein. Drivhusa skal ha ein materialbruk og fargebruk som er tilpassa hyttene. Drivhusa skal vere av glas, med konstruksjon av tre, rustfritt stål eller aluminium. Listverk og konstruksjon skal vere måla i same farge som hovudfarge på hytta (kledning). Konstruksjon i matt rustfritt stål/matt aluminium treng ein ikkje måla.

1.6 Radon

Parsellhyttene skal utformast slik at radonnivå i innelufta ikkje overstig gjeldande tiltaksgrense.

1.7 Støy

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga, rundskriv T-1442 ligg til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

1.8 Renovasjon

Lagring og handtering av avfall skal skje avskjerma, - og hentast på samleplass iht. eigen plan og avtale med renovatør.

Max henteavstand er 20 m frå køyreveg med sнопlass for renovasjonsbil

§2 BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 Kolonihage

Innan kvar kolonihageparsell kan det førast opp frittliggande hytte plassert som vist på plankartet. Hyttene skal byggast på uproduktivt areal, og ha pelefundament. Maks. bruksareal på hovudplan er 35 m² (BRA), + evt. hems / loft med areal som ikkje skal reknast etter NS 3940.

Parsellhyttene skal utformast iht. illustrasjonsteikningane vedlagt plandokumenta (dok. 16), eller vera formspråklege variantar av desse.

Hyttene skal høve på staden, både i seg sjølv og i høve til samla miljø.

Maks. tillaten mønehøgde er 5,5 m over gjennomsnittleg terreng.

Til kvar hytte kan det etablerast inn til 15 m² terrasse, med < 0,5m høgde over terreng (d.e. ikkje målbart bruksareal etter NS 3940).

Til kvar hytte kan det førast opp eit drivhus på inntil 10 m² BYA. Slikt drivhus kan byggjast som tilbygg til hytta, eller som sjølvstendig bygg. Drivhus som vert bygd som tilbygg skal vere plassert langs ein av langveggene på hytta. Drivhus skal ha same takvinkel som hytta. Drivhusa skal elles vere utforma i tråd med krava til estetikk (jfr. u. §1, pkt. 1.5). Drivhus kan ikkje nyttast til varig opphald for personar (dvs. ikkje innreiiast med soveplass). Drivhus, anten det er som tilbygg eller frittstående bygg, er søknadspliktig. I søknaden skal det liggja ved situasjonsplan med kotehøgder som viser tilgrensande tomter med nabohytter. I situasjonsplanen skal drivhuset vera teikna inn.

2.2. Parsellhagar

Del av dyrka område som kan nyttast til dyrkingsparsellar.

Det kan ikkje reisast nokon form for permanent bygning på parsellane.

§§ 12 og 9 i jordlova skal gjelde innan desse områda.

§3 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1. Køyreveg, køyrbar veg (Jfr. § 6 Omsynssoner, pkt. 7.1)

Omfattar avkøyrslø / kryss med eksisterande fylkesveg og del av kommunal veg (mot Varnes), samt nye vegar innan planområdet:

- Ny avkøyrslø / kryss med fylkesveg 681 skal utformast iht. handbok N100 og godkjennast av vegvesenet.
- eksisterande veg mot Varnes med regulert breidde 3,0 m; d.e.: 2,5m køyrebane + skulder.
- ny tilkomstveg til felles parkering og snuplass for kolonihageparsellane med 5,0m regulert breidde; d.e.: 4,0m køyrebane + skulder.
- gangveg innan kolonihageområda med 3,0m regulert breidde; d.e. 2,0m breidde, køyrbar for nyttekøyring.

3.2. Gangsti

Omfattar gangsti fram til parsellane med regulert breidde 2,0 m;

3.3. Parkeringsplassar

Kolonihageområda aust og vest har eigne parkeringsplassar med snuplass for personbil. Parkeringsnorm er 1,0 plass pr. parsellhytteeining. 26 parkeringsplassar er satt av til parsellinnnehavarane. 5 plassar reservert for rørslehemma. (I tillegg parkeringsplass tilknyta småbåthamna, jfr. pkt 6.3).

3.4. Trafo pumpestasjon, reinseanlegg

Omfattar område med bygg og anlegg for tekniske infrastruktur.

§4 GRØNSTRUKTUR

4.1 Grønstruktur

Grøntsoner innan hytteparsellområda for tilplanting, ferdsel og leik.

Det kan utførast enkle tilretteleggingstiltak for gangtilkomst og stiar m.v.

Gangstiar til parsellane i kombinasjon med grunne va-anlegg; med b= 2,0m.

Tunge terrenginngrep i form av sprenging skal unngåast, så langt mulig.

4.2. Gangsti

Området omfattar gangsti frå kolonihageområdet til småbåthamna i Leirvika.

Innan området kan det gjerast enkle tilretteleggingstiltak.

§5 LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

5.1 Jordbruk

I områda aust og vest for Varnesvegen skal det drivast tradisjonelt jordbruk.

5.2 Friluftsføremål

Mindre område i vestre og austre del av planområdet. Vestre område skal ha låg grad av tilrettelegging. Områda ved småbåthamna kan i større grad leggjast til rette for sjørette opphalds- og aktivitetsområde ved Leirvika.

§6 SJØ- OG VASSDRAGSFØREMÅL

6.1 Evt. tiltak i sjøen som kjem inn under "havne- og farvannsloven" skal godkjennast av hamnestyresmakta.

6.2 Småbåthamn

Området omfattar eksisterande småbåthamn med ca. 30-35 småbåtplassar.

6.3 Båtopplag på land

Kombinert vinteropplagsplass for småbåt og parkeringsplass for personbil ved småbåthamna / sjøbuområde / friluftsområde.

6.4 Sjøbu(er)

Område disponert for sjøbu(er). D.e. fellesbygg med lagerplass til utstyr for sjøretta fritidsverksemd, med 3m² lagerplass pr. hytteeining.

Bygningen (-ane) skal leggest inn i bakken og utformast med pulttak med takfall mot sjøsida for best mulig innpassing i landskapet.

§7 OMSYNSSONER

7.1 Frisiktsoner ved vegkryss og avkjørsler (jfr. u. §3, u.pkt. 3.1)

Innan frisiktsona skal det vera fri sikt frå 0,5 m over tilstøytane vegbanar.

7.2 Steingardar

Eksisterande steingardar innan planområdet skal sikrast og takast vare på som kulturminne.

Kon-Sul AS 19.08.2015.

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTER PÅ INDRE VARNES, DELER AV GNR. 112 BNR. 6 OG GNR. 112 BNR. 10, PÅ HEBNES I SULDAL KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av føresegner : 19.06.2012

Dato for siste revisjon av planen : 21.01.05

Dato for kommunestyret sitt vedtak : 02.02.2005

- I Disse føresegnene gjeld innafor det området som er vist med plangrense på plankartet d.s. 15.05. 2004, revidert 21.01.2005.
- II Området vert disponert til desse føremåla :
1. Byggeområde (hytter)
 2. Landbruksområde
 3. Trafikkområde, off. (kommunal veg)
 5. Fareområde (høgspenline m. sikringssone)
 6. Spesialområde (friluftsområde; bevaring; priv. veg, småbåthamn)
 7. Fellesområde (leik, parkeringsplass)
1. BYGGGEOMRÅDE
- 1.1 Hytter, nye
Innan områda kan det førast opp til saman 5+5= 10 nye, frittliggande hytter plassert på tomter iht. planen.
- Kvar hytte skal ikkje ha større bruksareal enn 90 m² (BRA).
(Maks. bruksareal er 90 m² BRA, målt iht. reglene i NS 3940).
 - Hyttene skal oppførast i ei høgde + evt. hems/loft, og ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 °, evt. pult-tak med takvinkel ned til 15 °. Tekking helst av tegl, tre, torv eller skifer. Maks. mønehøgde: 5,5 m. For hyttepunkt 1 gjeld at maksimal gesimshøgde i fasade mot sjø ikkje skal vera større enn 2,70 m.
- 1.2 Hytter, eksisterande
Omfattar 3 eksisterande fritidstomter med hytter og tilhøyrande anlegg. Det kan ikkje oppførast nye bygningar eller anlegg innan desse områda.
- 1.3 Nausthytte / sjøhus, eksisterande
Området omfattar eksisterande nausthytte med tilhøyrande anlegg.
- 1.4 Estetikk
Kommunen skal sjå til at bygningane får god form og materialbruk, - og at desse som gruppe får harmonisk utforming og høver på plassen.
Utvendig materialbruk og fargar skal godkjennast av kommunen.
I det særmerkte natur- og kulturlandskapet skal det i planleggings- og byggefasen leggst sterk vekt på god landskaps - og klimatilpassing. Nybygga bør vera låge, og sterk eksponering mot sjøen skal unngåast.
- Berørt, ubebygt areal skal gjevast ei tiltalande handsaming. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på, og saman med evt. ny vegetasjon nyttast som skjerming mellom ulike aktivitetsområde, og for å oppnå gode uterom.
- 1.5 Plassering av bygningar
Kommunen fastset endeleg plassering og høgde på bygningane.
2. LANDBRUKSOMRÅDE
- 2.1 Område nytta til tradisjonelt landbruk. Steingardane skal tas vare på.

3. TRAFIKKOMRÅDE
 - 3.1 Kommunal veg
Området omfattar del av eksisterande kommunal veg på Varnes.
Avkøyrsla frå fylkesvegen skal ha kryssutforming i tråd med vegvesenet sin vegnormal.
5. FAREOMRÅDE
 - 5.1 Høgspenline med sikringssone
Område med høgspenline og 8m brei sikringssone.
6. SPESIALOMRÅDE
 - 6.1 Friluftsområde
Område til bruk som friluftsområde, der vegetasjon og naturkvalitetar skal takast vare på. Området kan nyttast til tradisjonell beiting.
Det kan drivast nennsom rydding av kratt / uttak av enkelt-tre, men snauhogst er ikkje tillate. Steingardar skal tas vare på.
Det kan gjerast enkle tilretteleggingstiltak for naturleg innpassa stiar.
 - 6.2 Bevaringsområde (fornminner)
Områder satt av for sikring og bevaring av fornminner.
Kulturminna er freda i medhald av Lov om kulturminne §3 og 4 jfr §8.
Terrengmessige inngrep og andre tiltak innfor føremåls grensa, som nemnd i §3 i denne lova, er ikkje tillate.
 - 6.3 Private vegar
Omfattar tilkomstvegar til hyttegruppene.
 - 6.4 Privat småbåthamner
Sjø- og landområde disponert til småbåthamner. Sjøområda omfattar opplagsplassar med festeandordningar for småbåt. Framtredande materialbruk i anlegget skal vera "tørrmurt" gråstein og / eller tre.
Tiltak i sjøen som fell inn under havne- og farvannslova sine føresegner skal godkjennast av Kystverket. Det må derfor sendast eigen søknad med detaljplanar for slike tiltak til Kystverket og Suldal kommune.
7. FELLESOMRÅDE
 - 7.1 Felles parkeringsplassar
Omfattar felles parkeringsplassar for hyttene.
Hytteparkeringa skal skje på felles parkeringsplass.
For kvar av dei nye hyttene skal det vera opparbeidd 2 parkeringsplassar, dvs. til saman 20 parkeringsplassar.
Plassane skal etablerast utan tunge terrenginngrep, og vera ferdigstilt før det kan gis byggeløyve.
 - 7.2 Felles leikeplassar
To områder er satt av til felles leikeplassar.

III FELLESFØRESEGNER

- a) Hyttene skal ha godkjent vatn-, avlaups- og renovasjonsordning.
- b) Terrenginngrep i samband med nyanlegg skal skje mest mogeleg skånsomt, og overflater skal handsamast på tiltalende måte, - såast til og evt. plantast til med stadeigen vegetasjon. Eksisterande vegetasjon, buskar og tre skal i størst mogeleg grad

takast vare på.

- d) Kommunen (v/planutvalet) kan tillata mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene når særlege grunnar talar for det, og det skjer innafor ramma av bygningslovgevinga.



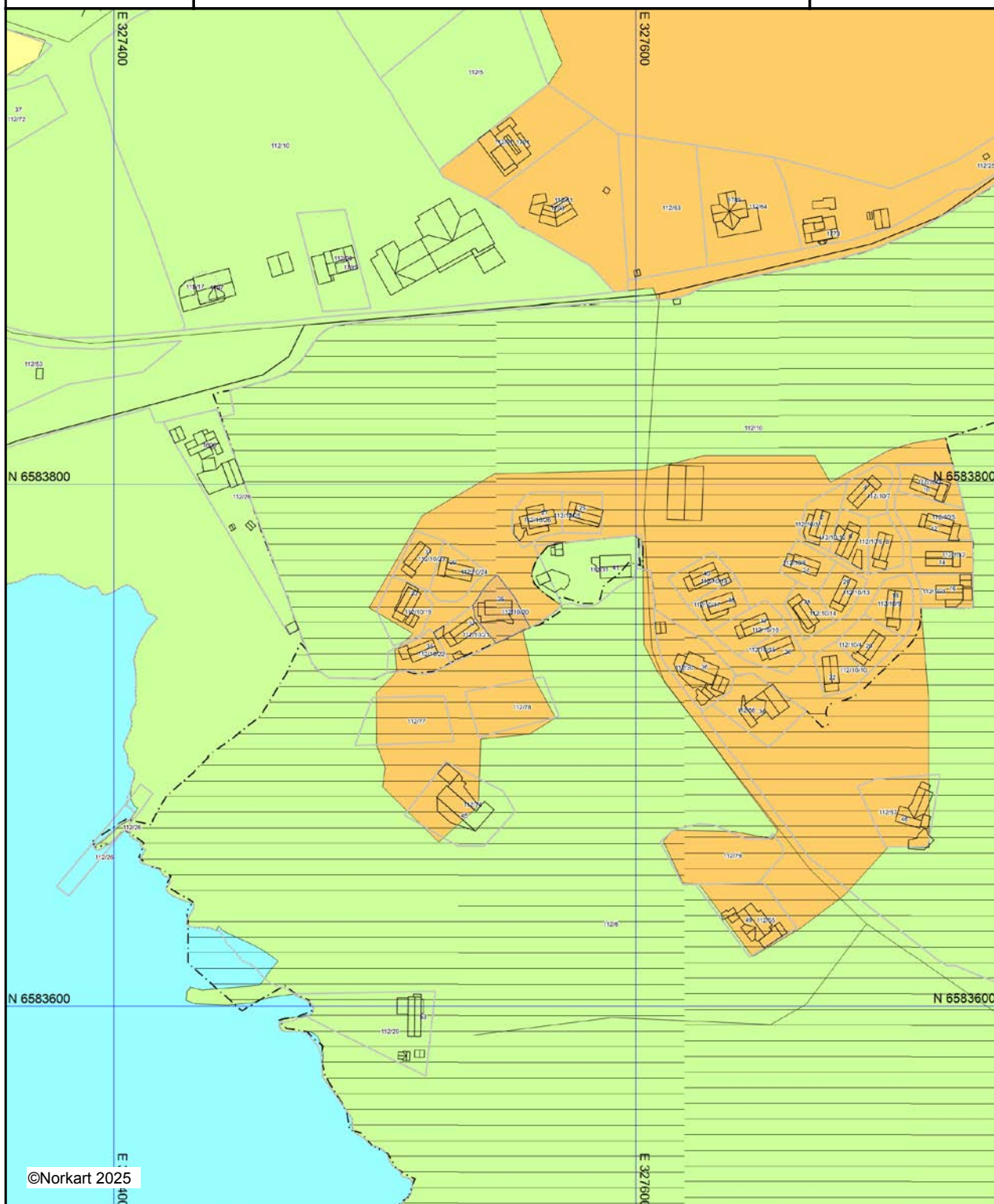
Suldal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 112/10/20
Adresse: Vardnesvegen 39
Dato: 11.12.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Angittthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende



Skatteetaten

Dato
11.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1134 SULDAL

Gnr 112 Bnr 10 Fnr 20 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vardnesvegen 39, 4235 HEBNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 588 750

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vardnesvegen 39
4235 HEBNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Telefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre