PRIVATMEGLEREN

KALVAKNUTVEGEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Fritidsbolig

Kalvaknutvegen 14 , 4134
JØSENFJORDEN

SULDAL kommune

gnr. 6, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3155 **Eiendomsverdi ref nr:** UQ2452

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Jone Ladstein

ROGATAKST

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein

Uavhengig Takstingeniør

Jone@rogatakst.no

903 60 881

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fritidsbolig oppført på Gullingen i Suldal kommune.
Oppført i 2009

TOMT:
Bebygd med terrasser og gruslagt biloppstillingsplass.

PARKERING
Utvendig biloppstillingsplass.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en isolert bindingsverkkonstruksjon, på støpt plate av betong med ringmur.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Fasader er kledd med liggende vilmarkskledning.
Tak er utformet som et saltak, tekket torv.

OPPVARMING
Elektrisk, vedfyrt og vannbåren gulvvarme.

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Fritidsboligens tak er utformet som et saltak, fra byggeår.
Taket er oppført som en sperrekonstruksjon.
Taket er innvendig igjenkledd av panel.

Fritidsboligens tak er av torv, fra byggeår.
Erfaringsmessig består slike tak av diffusjonsåpent undertak, luftesjikt, bærende taktro med tekking før torv.

Fritidsboligen har takrenner av metall, fra byggeår.

Fritidsboligen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon av tre, fra byggeår.
Fasader er kledd med liggende vilmarkskledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er datert 2009

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2009.

Boligen er utstyrt med to terrasser.
Terrassen er oppmålt til 48 m2 og 44 m2.
Terrassen består av bjelkelag av tre, med platting av terrassebord.
Terrassene er etablert over søyler/mur av betong .

INNVENDIG Gå til side

Fritidsboligens gulvflater består av flis i entre og parkett på øvrige gulvflater.
Loft har furugulv.
Fritidsboligen tak og vegger består av panel av furu.

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Fritidsboligen er ustyrt med vedovn i stue/kjøkken, tilkoblet pipe av element.
Pipevanger og brannvegg er kledd med stein.

Fritidsboligens innvendige trapp er av furu.
Trappen er utført med lukkede trinn.

Fritidsboligen innvendige dører består av fyllingsdører av furu.

Fritidsboligen har en bod med vaskeromsinnredning.
Boden har flis på gulv med panel på vegger og tak.
Gulvsluk er av plast.
Det er registrert stedvise tegn på at det er smøremembran på gulvet.
Rommet er innredet med bereder og vaskemaskin.
Rommet er ventilert via elektrisk vifte i veggen,
Gulvet har fall mot sluk rundt sluket, med avtakende fall mot dør.

VÅTROM Gå til side

Fritidsboligens våtrom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 97 2007-versjonen legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

Fritidsboligens våtrom har våtromsplater av trykklaminat på veggflater med ubehandlet furupanel i taket.
Boligen bad har fliselagte gulvflater, med vannbåren varme som varmekilde.

Sluk er av plast.

Våtrommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt servant.

Våtrommet er ventilert via elektrisk vifte med avtrekk ut via vegg samt tilluft fra luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og furupanel på vegger.
Innredning er utstyrt med malte profilerte fronter og benkeplate i tre utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap

Beskrivelse av eiendommen

-Oppvaskmaskin
-Stekeovn
-Steketopp

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash er av trykklaminat.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Kjøkken har kjøkkenvifte med avtrekk ut , montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av plast.
Besiktiget i vannskap, lokalisert i bod med vaskeromsinnredning.
Stoppekran er lokalisert nede ved gulvet.

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Fritidsboligen er ventilert via vindusventiler.

Fritidsboligen har en kombi bereder på totalt 300 liter.
Bereder er lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

Fritidsboligen har vannbåren varme i gulv til stue og bad.
Opplegg for vannbåren varme er lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i bod med vaskeromsinnredning.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fritidsboligens fuktsikring er av ukjent utførelse.
Utvendig er det registrert drenerende masser av stein rundt boligen.

Fritidsboligens grunnmur består av støpt plate av betong.

Utvendig terreng er etablert med fall vekk fra bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Tilstandsgrad er gitt ut fra forventet levetid.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

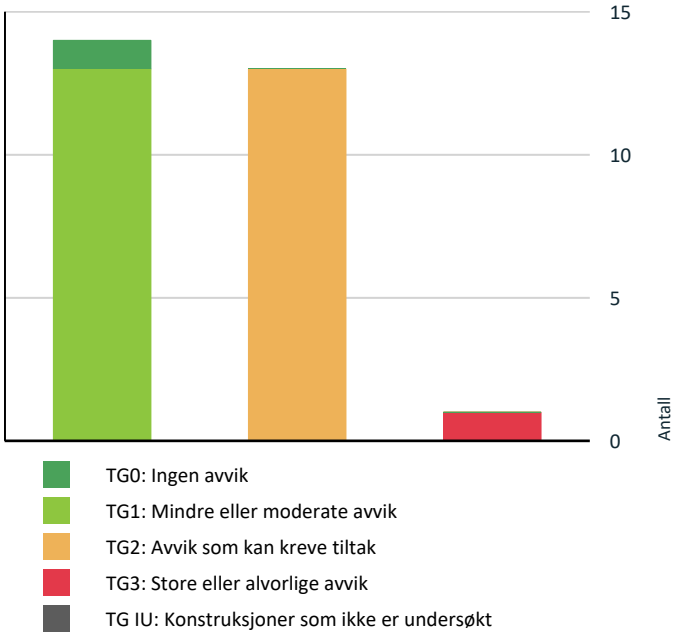
Tegninger er fremvist etter endt befaring.
Tegninger er datert 31.03.2009

Følgene avvik er registrert:

Hytten er utvidet mot nordvestlig hjørne fra opprinnelig tegninger. Endringen er søknadspliktig.
Deler av nåværende loft er tegnet åpnet ned mot 1 etasje.
Endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

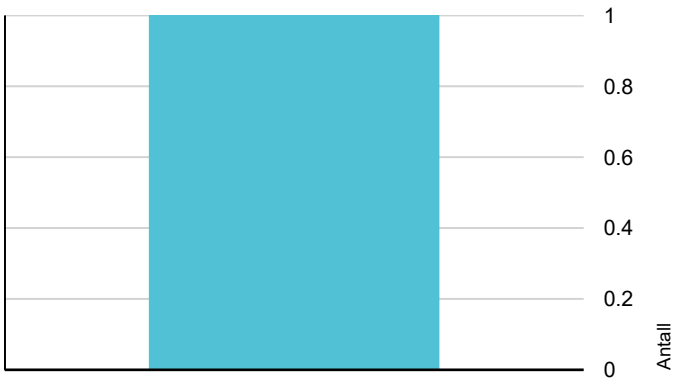
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Gå til side

Håndslukkerutstyr har oppnådd en alder som tilsier at disse bør byttes/kontrolleres.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligens tak er av torv, fra byggeår.
Erfaringsmessig består slike tak av diffusjonsåpent undertak, luftesjikt, bærende taktro med tekking før torv.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og takfot, 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men man bør være oppmerksom på at undertaket kan ha redusert restlevetid som følge av alder. Etter hvert som materialet eldes, øker risikoen for svekkelser og utettheter, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader i takkonstruksjonen. Undertaket bør derfor holdes under jevnlig oppsyn. Ved fremtidig omtekking av taket bør undertaket skiftes samtidig.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Fritidsboligen har takrenner av metall, fra byggeår.
Pipe over tak er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er registrert punktvise lekkasjer fra fritidsboligens takrenner.
Lekkasjen er lokalisert på inngangsside, ved rennens endebunn.

• Fra boligens innside er det registrert saltutslag på pipe i 2 etasjen.
Årsaken skyldes trolig fuktinnsig i pipe fra utside.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.

• Endebunn bør fjernes og ny remonteres, for å forhindre lekkasjer fra takrenner.

• Nærmere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsaken til saltutslag i pipe.
Pipegjennomføring bør kontrolleres fra boligens utside, før eventuell pipehatt monteres for økt beskyttelse utvendig.

• Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fritidsboligens tak er utformet som et saltak, fra byggeår.
Taket er oppført som en sperrekonstruksjon.

Taket er innvendig igjenkledd av panel.
Tilstandsgrad er basert på innvendige og utvendige observasjoner av taket.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn til fuktinnsig i loftstue, ved tversgående takbjelke mot vest.
Basert fuktmålinger er fuktskjolden av eldre dato, da det ikke er registrert skadelige fuktverdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkskjold må holdes under oppsyn for å kartlegge utvikling.
Ved videre utvikling av fuktskjold må tiltak iverksettes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført som en bindingsverkkonstruksjon av tre, fra byggeår.
Fasader er kledd med liggende vilmarkskledning.

Musebånd og lufting er sjekket tilfeldige steder på fasaden.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader i fritidsboligens hjørnebord ved inngangsparti og ved terrasse mot nordvestlig hjørne.
Det er også registrert noe råte i søyle av tre mot nordøst.

• Det er noe begrenset lufting på inngangside, mot terrasse.

• Det er påvist stedvise gliper i fritidsboligens musesikring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskadde konstruksjoner bør byttes ut for å forhindre videre fukt og råteskader.
Videre bør taknedløp ledes vekk, for å forhindre økt fuktbelastning på fasader, som beskrevet under punkt om nedløp og beslag og fasadens overflatebehandling fornyes.
Samtidig bør enkeltbord med sprekker/skader vurderes byttet.

• Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terrasse for å redusere kledningens fuktpåkjenning, og forbedre fasadens lufting.

• Det anbefales å gå over boligens gnagesikring for å kontrollere at gliper ikke overstiger 5 mm for å hindre tilgang for skadedyr.









TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er datert 2009

Normal vedlikehold som maling og smøring av bevegelige deler må påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har adkomst via en fabrikkmalt hoveddør.
Døren er fra byggeår.

Boligen har også en terrassedør med utgang fra stue.
Døren er utstyrt med 2-lags glass datert 2009

Vurdering av avvik:
• Hovedytterdør tar i karm ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Hoveddøren bør justeres noe for økt brukervennlighet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med to terrasser.
Terrassen er oppmålt til 48 m2 og 44 m2.

Terrassen består av bjelkelag av tre, med platting av terrassebord.
Terrassene er etablert over søyler/mur av betong .

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fritidsboligens gulvflater består av flis i entre og parkett på øvrige gulvflater.
Loft har furugulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Fritidsboligens tak og vegger består av panel av furu.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av tre, fra byggeår.
Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Stue:
Det er registrert en høydeforskjell på 2 cm over hele flaten og 6 lokalt rundt laser

Soverom:
Det er registrert en høydeforskjell på 7 mm på over hele flaten og 6 lokalt rundt laser.

Loft:

Soverom:
Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm på hele flaten og 5 mm lokalt rundt laser

Loftstue:
Det er registrert en høydeforskjell på 16 mm over hele flaten og 8 mm lokalt rundt laser.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Fritidsboligen er ustyrt med vedovn i stue/kjøkken, tilkoblet pipe av element.
Pipevanger og brannvegg er kledd med stein.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fritidsboligens innvendige trapp er av furu.
Trappen er utført med lukkede trinn.

Rekkverk er målt til 90 cm. Åpninger er målt til 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fritidsboligen innvendige dører består av fyllingsdører av furu.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen har en bod med vaskeromsinnredning.

Boden har flis på gulv med panel på vegger og tak.
Gulvsluk er av plast.
Det er registrert stedvise tegn på at det er smøremembran på gulvet.

Rommet er innredet med bereder og vaskemaskin.
Rommet er ventilert via elektrisk vifte i veggen,
Gulvet har fall mot sluk rundt sluket, med avtakende fall mot dør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fritidsboligens våtrom er fra byggeår.
Teknisk forskrift 97 2007-versjonen legges til grunn for vurderinger gjort på våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fritidsboligens våtrom har våtromsplater av trykklaminat på veggflater med ubehandlet furupanel i taket.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har ett vindu i dusjens våtsone.
- Våtromsplater mangler tilstrekkelig fug i nedre del av plater i våtsone.
Fug mangler i deler av våtsone ved dusj og hele våtsonen ved vask.
- Sokkelflis i dusjsone mangler tilstrekkelig murfug.

Konsekvens/tiltak

- Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.
- Våtromsplater må demonteres for å få montert tilstrekkelig bunnlist med tilhørende fugemasse i våtrommets våtsoner.
Dette bidrar til å forhindre fuktopptak i nedre del av våtromsplatene ved fuktbelastning.
- Tilstrekkelig murfug bør etableres, for å lukke avviket.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Boligen bad har fliselagte gulvflater, med vannbåren varme som varmekilde.

Fall til sluk er målt til 14 mm, fra inngangsdør til sluk, fordelt over 198 cm.
Fallet er ikke jevnt fordelt.
Lokalt i dusjen nedslagsfelt er det målt ett fall på 19 mm fall pr meter.
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er målt til 3,6 cm

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Fra toalett mot vegg er det fall inn mot veggen på 2-3 mm, fremfor fall mot dusjsone med sluk.

• Det er registrert en sprukket flis i våtrommets dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler.
Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkene, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran som tettesjikt på gulv på våtromsplater på vegger.
Slukmansjett er delvis synlig i sluket.
Sluk er av plast.

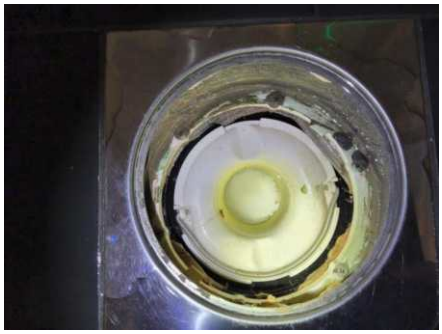
Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Slukets mansjett er kun synlig i deler av sluket.

Som resultat av dette kan en derfor ikke bekrefte at overgang mansjett og sluk er tilstrekkelig tett.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll av våtromsplater med tilhørende skjøter og fugemasse, for å ivareta platenes vanntette egenskaper.
- Murer bør rekvireres for å få kartlagt om slukmansjett er tilstrekkelig ført inn under slukets klemring.



1.ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist lekkasje fra våtrommets vask, samt noe mindre svelling i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å stanse lekkasjen og utbedre feilen umiddelbart. Defekt utstyr eller komponenter må repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det har oppstått følgeskader som må utbedres. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: Under 20 000





1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er ventilert via elektrisk vifte med avtrekk ut via vegg samt tilluft fra luftespalte under døren.
Elektrisk vifte er ikke funksjonstestet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad.
Bilde av måleapparatet viser 10,4 vektet fukt%, som anses som tørre fuktverdier.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og furupanel på vegger.
Innredning er utstyrt med malte profilerte fronter og benkeplate i tre utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Oppvaskmaskin
-Stekeovn

-Steketopp

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash er av trykklaminat.
Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenvifte med avtrekk ut , montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av plast(rør-i-rør).
Besiktiget i vannskap, lokalisert i bod med vaskeromsinnredning.
Stoppekran er lokalisert nede ved gulvet.

Vurdering av avvik:

• Kursfortegnelse for vannrør mangler

Konsekvens/tiltak

• Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er kun registrert en vakumventil under kjøkkenvask. Normalt sett skal avløpsrør ha en lufteledning som også føres ut i det fri.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
Tilstrekkelig lufting bør etableres.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen er ventilert via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Fritidsboligen har en kombi bereder på totalt 300 liter.
Bereder er lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fritidsboligen har vannbåren varme i gulv til stue og bad.
Opplegg for vannbåren varme er lokalisert på bod med vaskeromsinnredning.

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i bod med vaskeromsinnredning.
Kursfortegnelse og samsvarserklæring for automatisk måler henger på innsiden av skapet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring,alder og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon bør forsøkes innhentes.
En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument som bekrefter at utført arbeid og installasjoner er i henhold til gjeldende lover, forskrifter og sikkerhetskrav samt at arbeidet er utført av et godkjent,sertifisert virksomhet.

• Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451





Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Håndslukkerutstyr har oppnådd en alder som tilsier at disse bør byttes/kontrolleres.

Konsekvens/tiltak
• Håndslukkerutstyr bør leveres til kontroll eller byttes

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligens fuktsikring er av ukjent utførelse.
Utvendig er det registrert drenerende masser av stein rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligens grunnmur består av støpt plate av betong.

TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig terreng er etablert med fall vekk fra bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Basert på informasjon fra matrikkel er fritidsboligen tilknyttet privat vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Håndslukkerutstyr har oppnådd en alder som tilsier at disse bør byttes/kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Håndslukkerutstyr bør leveres til kontroll eller byttes

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

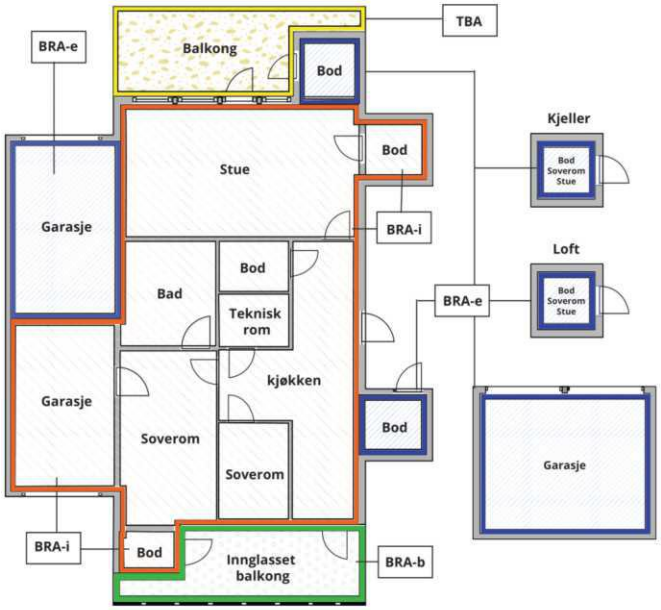
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft	29			29		43	72
1.etasje	69			69	92		69
SUM	**98**				**92**	**43**	**141**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom		
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod med vaskeromsinnredning, entré, gang		

Kommentar

Deler av fritidsboligens loft har lav takhøyde. Areal er opplyst om under ALH.
Fritidsboligen er tilknyttet utvendige terrasser. Areal er opplyst om under TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er fremvist etter endt befaring.
Tegninger er datert 31.03.2009

Følgene avvik er registrert:

Hytten er utvidet mot nordvestlig hjørne fra opprinnelig tegninger. Endringen er søknadspliktig.
Deler av nåværende loft er tegnet åpnet ned mot 1 etasje. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	6	43		0	700.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kalvaknutvegen 14

Hjemmelshaver
Murphy Kevin James, Murphy Mari Paulsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidsbolig beliggende i Ulladalen i Suldal kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk, basert på matrikkel

Tilknytning avløp
Tilknyttet privat avløp, basert på matrikkel.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten
Bebygd med terrasser og gruslagt biloppstillingsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fremvist	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot hvor dette ble ansett som forsvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260177
Addresse	Kalvaknutvegen 14		
Postnr.	4134	Sted	JØSENFJORDEN
Selgers navn	Kevin James Murphy		
Selgers navn	Mari Paulsen Murphy		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Watercircles

Polise/avtalenr.:

kunde nr 1386162

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Approx 6 år

Når kjøpte du eiendommen?

2020

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	01.10.2026
Signert av	*Kevin James Murphy*
Signert av	*Mari Paulsen Murphy*

Initialer selger:
K J
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kalvaknutvegen 14
Postnr	4134
Poststad	JØSENFJORDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300058431
Bustadnr.	H0101
Merkenr.	A2020-1198931
Dato	05.11.2020



Innmeld av	Geir Viken

Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, mens G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

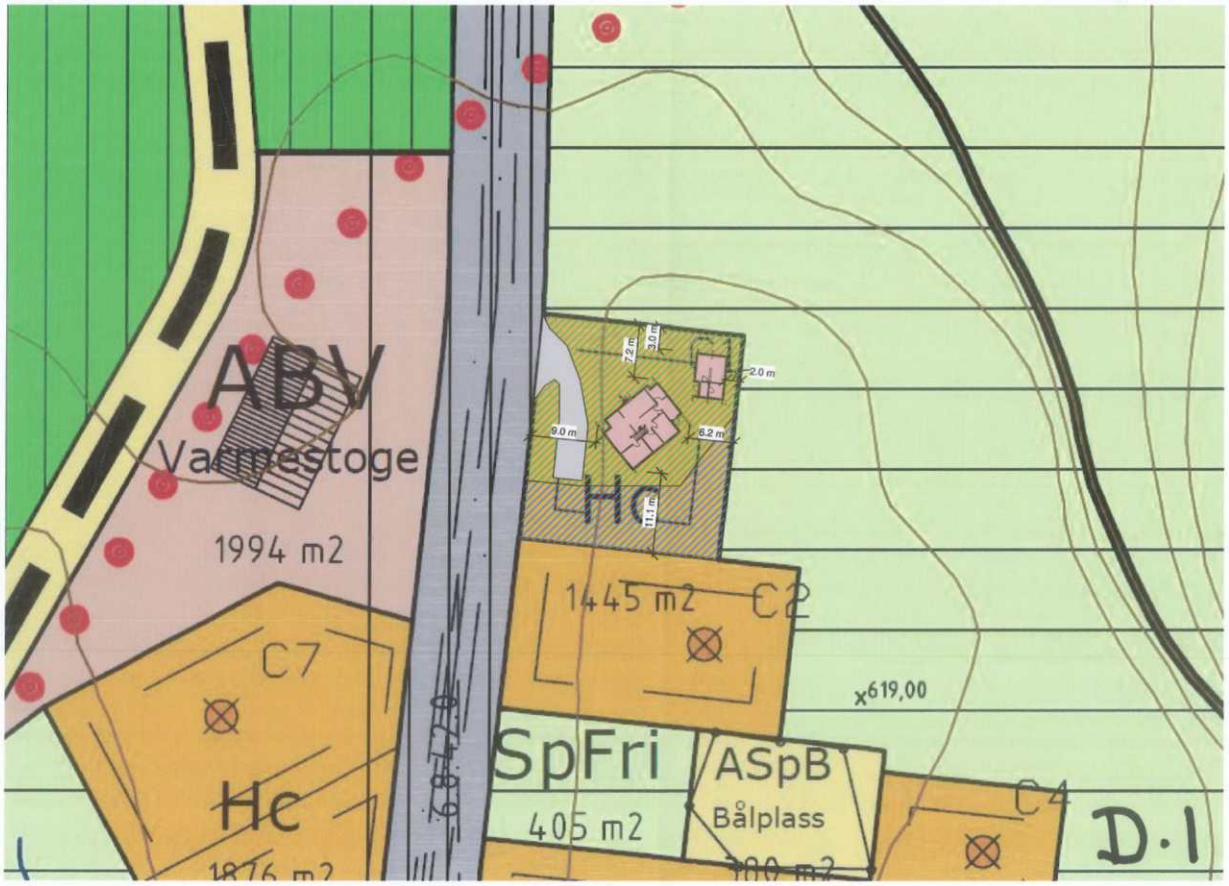
Om bakgrunnen for berekningane, sjå **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukaren har valt å ikkje gje opp målt energibruk.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forstagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
K500	Situasjonskart



Grønn skravur = revegetert

Blå skravur = inngrepsfritt

Situasjonskart 1 : 500

REV	DATO:	SIGN:	REVISJON:
1	14.04.09	oh	Justert plassering

MESTERHUS
Hjelmeland Bygg AS
Telefon 51 75 11 50

TILTAKSHAVER: Geir Viken
BYGGEPLASS: Fjellbergskaret - tomt C1
G.Nr. / B.Nr.: 6 / 43
KOMMUNE: Suldal

Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tlf. 51 40 50 00 - Fax 51 40 50 09
E-mail: ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

TEGN. INNHOLD: Situasjonskart
TILTAKSART: hytte
MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: Fritidsbolig

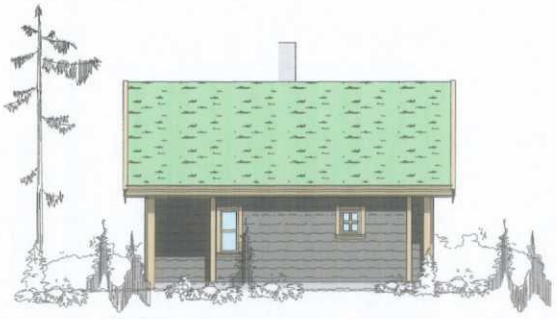
ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	31.03.2009	oh	09089	K500

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller tilhørende tegnekontor ikke medvirker i.

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader
A102	Planer og snitt
A103	Perspektiv
A120	Massberegning



Fasade 2 1 : 100



Fasade 3 1 : 100



Fasade 1 1 : 100



Fasade 4 1 : 100

Giljenut

E.1

REV.	DATO	SIGN	REVISJON

MESTERHUS
Hjelmeland Bygg AS
Tlf. - 51 75 11 50

TILTAKSHAVER: Geir Viken
BYGGEPLASS: Fjellbergskaret - tomt C1
G.No. / B.No.: 6 / 43
KOMMUNE: Suldal

Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tlf. 51 40 50 00 - Fax 51 40 50 09
E-mail: ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

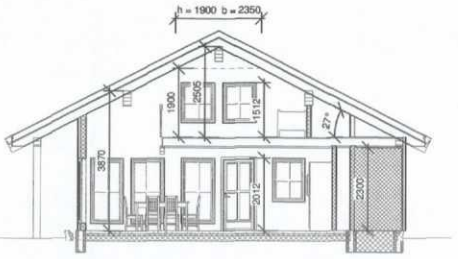
TEGN. INNHOLD: Fasader
TILTAKSART: hytte
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Fjellbergskaret

ARKITEKT	DATO	SIGN	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	31.03.2009	mnh	09089	A101

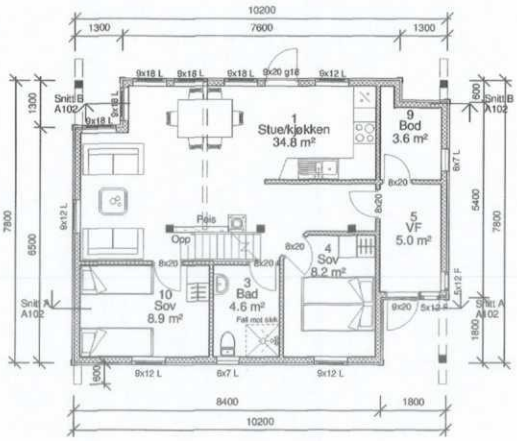
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forelagender som Mesterhus Norge eller tilhørende tegnekontor ikke medvirker i.



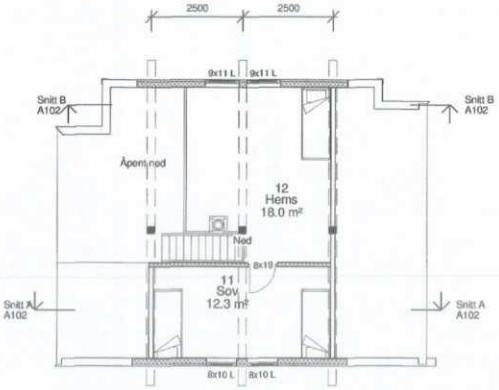
Snitt A 1 : 100



Snitt B 1 : 100



1.1 - 1.Etasje 1 : 100



2.1 - 2. Etasje 1 : 100

E·2

Bruttogrunnflate hovedetasje 73,85m2

Areal	BRA	BYA
Kjeller	0,00	0,00
Hovedetasje	68,19	79,56
Loft	16,78	0,00
Sum bolig	84,97	79,56

Giljenut

REV.	DATO:	SIGN	REVISJON:

MESTERHUS
Hjelmeland Bygg AS
Tlf. - 51 75 11 50

TILTAKSHAVER: Geir Viken
BYGGEPLASS: Fjellbergskaret - tomt C1
G.Nr. / B.Nr.: 6 / 43
KOMMUNE: Suldal

Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tlf. 51 49 50 00 - Fax 51 49 50 09
E-mail: ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

TEGN. INNHOLD: Planer og snitt
TILTAKSART: hytte
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Fjellbergskaret
ARKITEKT: Ola Hetland
DATO: 31.03.2009
SIGN: mnh
PROSJEKT Nr.: 09089
TEGN.Nr: A102

***Kommune**: Suldal* Vår ref.: 2009015456 Sak ID: 2009000646 A.nr.:	***Ferdigattest*** ***Etter plan og bygningslova av 14. juni 1985 § 99 nr.1***
Ansvarleg søkjar(namn/adresse) Hjelmeland Bygg as 4130 HJELMELAND	***Tiltakshavar(namn/adresse)*** ***Geir Viken*** ***4130 Hjelmeland***

Ferdigattest er gjeve for	*Eigedom/adresse*	*gnr*	*bnr*	*fnr*	*Seksjonnr.*
		6	***43***		

Kva slag bygg/tiltak	*Bygningsnr.*
Fritidsbustad	***300058431***

Vedtak dato: 11.05.09	***Saksnr:. 152/09***

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. § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl. § 93).

Underskrift

Stad:	*Dato:*	*Stempel/underskrift*
Sand	***04.12.2009***	***Kari Lofthus***

Kopi sendt til:

Skatt Vest Sand, Postboks 13, 4239 Sand

Ryfylke Miljøverk, Sande næringsbygg, 4130 Hjelmeland

Matrikkelansvarleg i Suldal kommune

Utskriftsdato: 28.09.2026

Suldal kommune

Adresse: Eidsvegen 7, 4230 Sand

Telefon: 52 79 22 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Suldal kommune

Kommunenr.	1134	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kalvaknutvegen 14, 4134 JØSENFJORDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

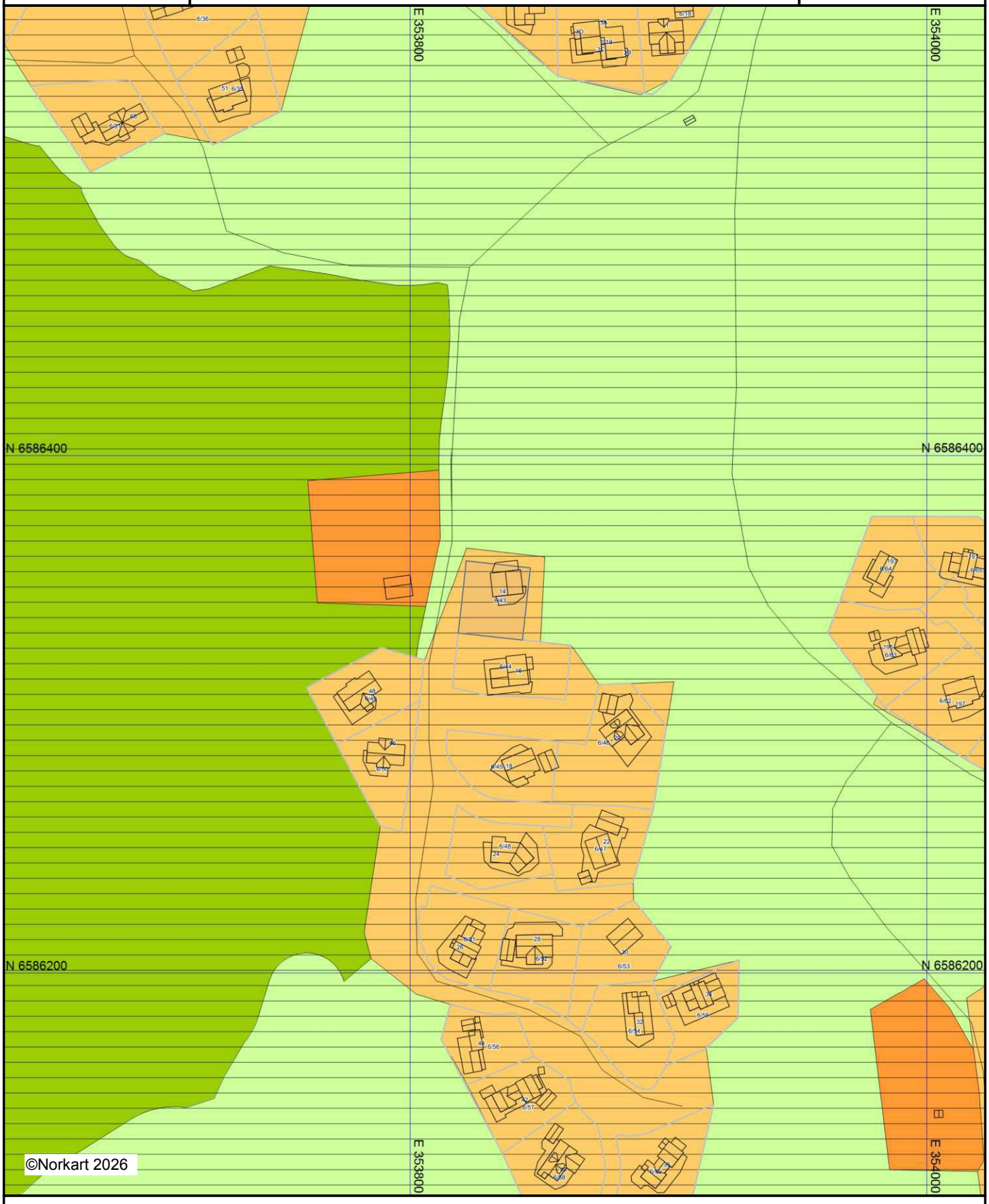
Suldal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 6/43
Adresse: Kalvaknutvegen 14
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome 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-

- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

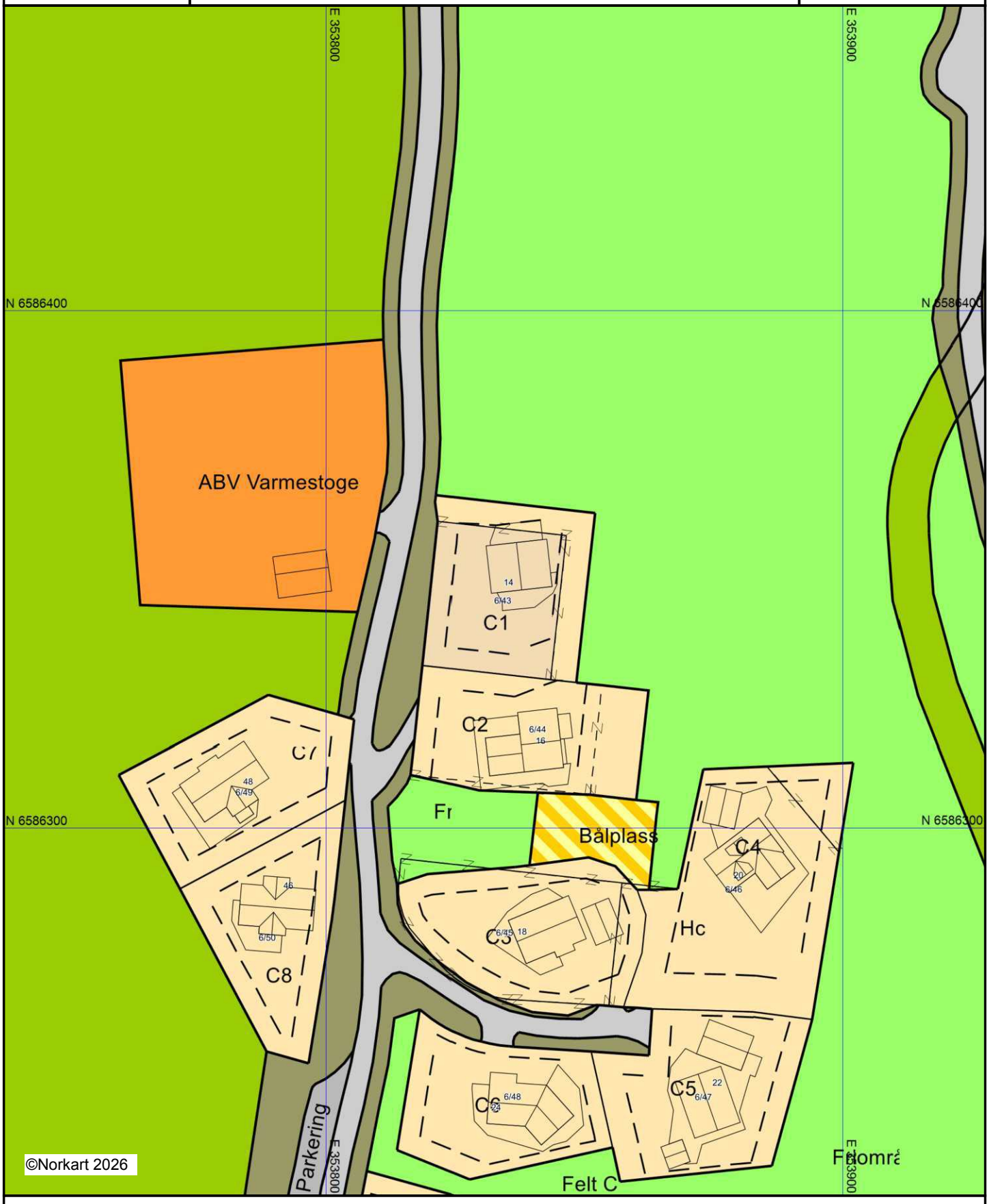
Suldal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 6/43
Adresse: Kalvaknutvegen 14
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome 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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Skiløype
- Andre idrettsanlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anq

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

- Friluftsformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Føresegner

Eigengodkjent i Suldal kommunestyre den 21.06.2011
Siste revisjon 19.11.2014
Revidert etter høyringsrunden, mindre endring, datert 11. april 2016

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008 er det utarbeidd Detaljplan for Fjellbergskardet, del av Gnr/Bnr 6/2+3 m.fl, Suldal kommune, Rogaland. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedlagde i arealdelen til kommuneplanen for Suldal og i godkjend reguleringsplan for Fjellbergskardet.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Reguleringsplan for Fjellbergskardet, del av Gnr/Bnr 6/2+3 m.fl.», Suldal kommune, målestokk 1:2.000, datert 11. april 2016. Innafor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen. Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

1.1 Rekkefølgjeføresegner

a) Plassering av høgdebasseng til drikkevassforsyning av området Kalvanuten, samt tilkomstveg skal godkjennast av kommunen gjennom endring av reguleringsplan dersom føremålet vert aktuelt
b) Det skal utarbeidast plan for avlaup for planområdet, som skal godkjennast av kommunen før det kan gjevast byggjeløyve. Dersom planen vedkjem eigedomar utanfor planområdet skal det dokumenterast at det ligg føre avtalar som sikrar tilkomst og rett til resipient.
c) Detaljplanen for hytteområda F og G kan ikkje godkjennast før det planlagde sti- og løypenetet innanfor planområdet er ferdig utbygd.
d) Før iverksetting av detaljplan skal det føretakast arkeologisk utgraving av det berørte automatisk freda kulturminnet, ei kolgrop id 100037.

1.1.1 Rekkefølgjeområde, RekIdr

a) Avslutningsplan for SM1 skal disponere arealet under føremålet RekIdr til føremål knytt til I.

1.1.2 Rekkefølgjeområde, RekLøyp

a) Avslutningsplan for SM1 skal disponere arealet under føremålet RekLøyp til føremål knytt til L.

1.1.3 Mellombels trafikkområde, MTO

a) Området kan nyttast som køyretilkomst til SM1 inntil massetaket er avslutta. Det er ikkje høve til å brøyte vegen i perioden frå 20. desember til 2. mai.

b) Vegen skal byggast på ein slik måte at den kan fjernast etter avslutta drift i massetaket. Låge fylingar skal byggast med fiberduk i botnen. Høge fyllingar skal byggast slik at evt. restar etter vegen kan jamnast ut i terrenget. Skjeringar skal fyllast att opp til skjeringstoppen.

c) Bekkefaret skal kryssast med bru eller røyr + fylling som fjernast etter bruk. Brukar i naturstein er det høve å la stå att etter fjerning av vegen, alle element av betong eller metall skal derimot fjernast.

1.2 Felles føresegner

a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal vegeterast innan 1 år etter slutten på anleggsverksemd. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

b) Anleggsarbeid skal ikkje skje i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), pinse (pinseaftan – 2.pinsedag), jul (julaftan - 2. juledag), eller nyttårshelg.

c) For grøntanlegg og område som det er stilla krav om revegetering, skal stadeigen plantemateriale i størst mogleg grad nyttast.

d) For kvar tomt skal det ved byggemelding av **første** bygning lagast situasjonsplan som syner den ferdig utbygde tomta, inkludert inngrepsfrie område på tomta.

e) Det skal i byggesøknad gjerast greie for korleis tiltaket ivaretek omsynet til klima og miljø.

1.3 Bygningar og anlegg (Pbl. 12-5, nr. 1)

1.3.1 Generelle føresegner

a) I byggeområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg.

b) Forandre bygningar enn hytter gjeld føresegnene sitt punkt 1.3.2.b.

c) Dersom kommunen under byggjesakshandsaminga finn at omsøkt bygg er for dominerande, har for dårleg landskapstilpassing eller byggeskikk, kan ein nekte byggeløyve sjølv om søknaden er i tråd med føresegnene.

1.3.2 Fritidsbusetnad, frittliggjande, H, felta A, B, C, D, E, F og G.

a) Takvinkelen skal vere mellom 27 og 37 grader. Mønehøgde, tal på tilletne bygg og seksjonar og maksimal tillete % BYA er nedfelt i tabellform lagt ved reguleringsplanens tekstdel og er ein del av desse føresegnene. I same tabell er oppgitt tilrådde høgder på OK.golv. Desse er ikkje juridisk bindande, men rettleiande. Ikkje overbygde parkeringsplassar på byggeområde inngår ikkje i %BYA-berekninga.

b) Alle bygningar skal vere av tre med ståande eller liggande kledning eller laft. Eventuelt anna materiale skal forblenda med naturstein eller tre. Bygningane

skal ha farge i tråd med gjeldande fargekart. Tak skal tekkast med torv. Bygningane skal ha følgjande fargar:

utvending kledning: mørke jordfargar
utside på dører og vindu, inkl. karmar og sprosser):
Grå NCS S 2502-Y
Rød NCS 4060-Y80R
Grøn NCS 8020 - G10Y
Blå NCS S 6030 – R90B
Svart NCS 9000
Kvite vinduer og/eller dører er ikkje tillatt utvendig

Grunnmuren skal ikkje vera over 60 cm. Terrasse skal ikkje liggje høgare enn 0,6 m frå bakkenivå. Alle vindauge skal ha gjennomgåande sprosser.

c) Koordinatpunkt for kvar tomteeining som er oppført i vedlagde tabell skal stå innafor veggene i hovudbygget.

d) Tomteutnytting:
- største bygningskropp kan maksimalt vera 120 m2 BYA. Sekundær-bygningar kan vere inntil 60 % BYA av hovudbygning.
- sekundærbygg kan ha mønehøgde inntil 4,2 m frå o.k. golv.
- det tillatast sett opp fleire bygningar på tomta. Antalet kjem fram av tabell om tomteutnytting. Med bygning forstår ein i dette tilfellet bygningskroppar som er frittståande eller kjeda saman med mellom-gang/sluse

e) Det er ikkje høve til å montere opp parabol-anlegg på den enkelte hytte eller tilhøyrande uthus, heller ikkje som frittståande anlegg. Parabol-anlegg og antenneanlegg skal monterast berre der det er regulert til føremålet.

f) Det skal etablerast 2 parkeringsplassar per. oppført bueining. Det er ikkje høve til å oppstille campingvogner for eige bruk eller til utleige innan planområdet.

g) Før byggje- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar og skisser, inkludert illustrasjonsplan og teknisk plan, som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Illustrasjonsplanen skal gjere greie for korleis biloppstilling er tenkt på tomta, innehalde korrigerte høgdekoter og syne inngrepsfrie areal. Teikningar skal vera ferdige før utbygging tar til og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.

h) Ikkje utbygde delar av tomta skal vera mest mogeleg naturmark.

i) Det er ikkje tillete å setje opp gjerde på tomta, unntatt dersom det er sakleg grunnlag for å sikre farleg område på tomtegrunn (ved fare for menneske og eller dyr, samt for å halda husdyr på beite borte frå delar av tomta, eller styra uønska ferdsel som ikkje er heimla i planen.

1.3.3 Steinbrot og masseuttak (SM1+2)

a) Det er høve til å take ut steinmassar til produksjon av steinprodukt til gjennomføring av tiltak innanfor planområdet. Det er høve til å produsere steinmassar til sals utanfor planområdet i eit omfang tilsvarande innkjøpte massar til etablering av veganlegget fram til steinbrotet.

b) Før tiltak kan setjast i verk skal det føreligge ein godkjend drifts- og avslutningsplan for området under føremålet.

c) Tilkomsten til området skal ligge i mellombels trafikkområde **MTO** (*sjå eigne føresegner*)

d) Driftsplanen skal regulere ei nedre uttakshøgde på 635 m.o.h. Drifta skal take omsyn til etterbruken. Under drifta skal vinterløypa gjennom området leggast utanfor føremålsområdet.

e) Avslutningsplanen skal spesielt take omsyn til rekkefølgjeområdet **RekIdr** (*sjå eigne føresegner*), som regulerer tillete føremål etter avslutning av uttaksdrifta.

f) Det vert også høve til å ta ut steinmassar i eit avgrensa område som utviding av vegskjering for tilkomstveg i sving lengst sør. Før uttak kan starte her må det utarbeidast uttaksplan som skal behandlast politisk.

1.3.4 Skiløypetrasé

a) Det er høve til å etablere løypetraséar til vinter- og sommarbruk. Det er høve til å føretake mindre terrenginngrep for løypeetablering og preparering.

b) Det er høve til å etablere ljosanlegg. Kablar dertil skal gravast ned i bakken. Det er ikkje høve til å drifte ljosanlegget mellom kl. 23 og 6.

c) Det er høve til å grave ned straumkablar og vass- og avlaupsleidningar.

1.3.5 Andre idrettsanlegg

a) Det er høve til å etablere akebakke, miniskitrekk og –nedfart, skileikområde, half-pipe, og turløyper til vinterbruk, islagt flate, skiarena/stadion.

b) Det er høve til å etablere sykkelløyper, ballbinge, grillplass og tursti til sommarbruk.

c) Arealet skal tilretteleggast på ein slik måte som ikkje sjenerar området i barmarkssesongen. Det er høve til å sette opp mindre bygg til drift av evt. skitrekk og til lager av evt. materiale og innretningar til bruk innan området.

d) Det skal utarbeidast detaljplan for dette området som skal godkjennast av kommunen som del av byggjemelding.

e) Det er høve til å etablere varmestoge i samband med Grøntstruktur.

f) Det er høve til å grave ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg innan føremålet.

1.3.6 Vassforsyningsanlegg

a) Det er høve til å etablere brunnar og vassreinseanlegg innan føremålet til fritidsbustader innan planområdet. Innafor same føremålet kan det og etablerast varmesentral (biovarmeanlegg) for forsyning av varme og energi til området.

b) Det er høve til å etablere høgdebasseng i området. Konstruksjonen skal ikkje vere synleg i meir enn 1,2 m over terrenget.

1.3.7 Avløpsanlegg

a) Det er høve til å etablere reinseanlegg innan føremålet til reinsing av grå- og svartvatn frå fritidsbustader innan planområdet. Innafor same føremålet kan det og etablerast varmesentral (biovarmeanlegg) for forsyning av varme og energi til området.

1.3.8 Andre kommunaltekniske anlegg i grunnen

a) Det er høve til å etablere grøftetraséar innan føremålet til framføring av straum, tele-, fiber-, tv-, vass og kloakkleidningar til og frå fritidsbustader innan planområdet.

b) Etter avslutta anleggsverksemd skal området revegeterast med stadeigne plantemateriale.

1.3.9 Andre særskilt angitte bygningar og anlegg (renovasjon/ toalett, ABR)

a) Det er høve til å etablere bygningar og anlegg til den til ein kvar tid gjeldande renovasjonsordninga i kommunen.

b) Det er høve til å etablere servicebygg med toalett, dusj og garderobe.

1.3.10 Leikeplass

Ingen føresegn

1.3.11 Angitte byggje- og anleggsføremål, kombinert med andre angitt føremål (garasjeanlegg og leilegheitsbygg (ABR)

a) På tomta kan det oppførast garasjeanlegg for trakkemaskinar og løypeutstyr i sokkeletasje utført i betong kombinert med leilegheitsbygg i overbygg.
b) Total BYA kan vera 600 m2, mønehøgde 9,5 m målt frå gjennomsnittleg terreng.

c) Utomhusområdet innan føremålet skal utformast attraktivt, i tråd med terrengets føringar og med lokal vegetasjon.

1.4 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. 12-5, nr. 2)

1.4.1 Køyreveg, privat veg

a) Køyrearealet kan etablerast innanfor streksymbolet "regulert kant køyrebane". Parkeringsareal kan etablerast innanfor streksymbolet "regulert parkeringsfelt". Areal innan føremålet ut over dette kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft).

b) Areal som ikkje nyttast til køyrebane eller parkeringsfelt skal revegeterast.

c) Det er høve til å grave ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg innan føremålet.

d) Køyreveg kan etablerast i ei breidde på maks 4,5 m inkludert skulder. Areal innan føremålet ut over dette kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft). Samla inngrepsbreidde må ikkje overstige 14 m.

1.4.2 Annan veggrunn, grøntareal, privat veg

Annan veggrunn -grøntareal. Skråningar og grøfter som skal revegeterast.

1.4.3 Privat parkering, P

a) Området skal nyttast til parkering for dagsturistar og til reserverparkering for hyttene.

b) Det er høve til å grave ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg innan føremålet.

1.5 Landbruks- natur- og friluftsføremål (Pbl 12-5, nr. 5)

1.5.1 Landbruksføremål

- Landbruksområde, jordbruk: Stølsområde og beiteområde.

Ingen føresegn

1.5.2 Friluftsføremål

Spesielt:
Ein lokal topp med naturleg setting av kampesteinar ikring regulerast til ***friluftsområde, bålplass.*** Det skal vere ein lett tilrettelagd lokal møteplass med høve til bålbrenning og grilling. Føremålet merkast **FriområdeBålplass** på plankartet.

1.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

Ingen føresegn

1.7 Omsynsområde – (Pbl 12-6)

1.7.1 Rasfare, skred

Ingen føresegner

1.7.2 Høgspenningsanlegg, inkl. høgspenningskablar

Ingen føresegner

1.7.3 Bevaring av bygningar og anlegg, stølsanlegg

a) Kulturlandskapet med vegetasjonen, bygningane, steingjerde- og røysar, murar og stigar skal haldast i hevd.

b) Alle nye tiltak skal utformast på ein slik måte, som ikkje forringar kulturlandskapets verdi.

1.7.4 Bandlegging etter lov om kulturminne, kolgroper

a) Innafor omsynssona er det registrert automatisk freda kulturminne i form av kolgroper med id 102084, 102093 og 102095, jfr. kulturminnedatabasen Askeladden .Kulturminna er freda i medhald av lov av 9. juni 1978 om kulturminne §§ 3 og 4 (jfr. § 8). Tiltak innafor omsynssona jfr. §3 er ikkje tillete. Det skal takast kontakt med Rogaland Fylkeskommune i god tid før tiltaka skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologisk utgravinga kan fastsettast. Før i verksetting av detaljplanen skal det føretakast arkeologisk utgraving av det berørte automatisk freda kulturminnet, ei kolgrop med id 100037. Objekt H 730-1, 3 kolgroper er automatisk freda.

Tomteutnyttingstabell

Juridisk bindande i høve til føresegnene.
Oppgitt Z-verdi for ferdig golv er rettleiande og IKKJE juridisk bindande.

Tomt nr	Areal m²	BYA %	Tal tilletne anneks	Tal tillete seksjonar				Z (ferdig golv i h.bygn.)	Møne-høgde. frå o.k. golv
A									
A1	967	12	2	1					
A2	954	15	2	1					
A3	1012	15	2	1					
A4	UTGÅR		2	1					
A5	595	15	2	1				640.0	7,0
A6	1168	14	2	1				642.0	7,0
A7	1237	14	2	1				647.3	7,0
B									
B1	1049	15	2	1				630.2	5,5
B2	888	15	2	1				634.5	5,5
B3	1215	15	2	1				640.0	7,0
B4	1206	15	2	1				648.7	7,0
B5	1488	15	2	1				650.6	7,0
B6	1231	14	2	1				648.2	6,3
B7a	1186	15	2	1				638.9	5,5
B7	901	15	2	1				638,9	5,5
B8	1018	15	1	1				628.0	7,0
B9	1000	20	1	4				612.3	8,5
B10	1070	20	1	4				609.6	8,5
B11	1046	20	1	4				609.0	8,5
B12	1054	20	1	4				608.2	8,5
B13	1016	20	1	4				608.6	8,5
B14	1023	20	1	4				612.2	8,5
B15	997	20	1	4				617.8	8,5
B16	1069	15	2	1				616.8	7,0
B17	1250	15	2	1				625.1	5,4
B18	1330	15	2	1				637.9	4,6
B19	1047	15	2	1				641.2	5,8
B20	1145	15	2	2				615.5	7,0
B21	1183	15	2	2				621.4	7,0
B22	928	15	2	2				626.2	7,0
B23	653	15	2	2				628.5	7,0
B24	1014	15	2	2				625.5	7,0
B25	910	15	2	2				629.4	7,0
B26	1147	15	2	2				637.5	5,5
C									
C1	994	15	2	1				616.1	7,0
C2	962	15	2	1				616.9	5,5
C3	1096	15	2	1				616.1	5,5
C4	1550	15	2	1				613.5	5,5
C5	1060	15	2	1				613.3	5,7
C6	911	15	2	1				612.6	5,5
C7	999	15	2	1				613.2	5,5
C8	877	15	2	1				613.1	5,5

C9	1000	15	2	2				603.7	5,5
C10	1001	15	2	2				603.2	5,5
C11	1002	15	2	2				601.4	5,5
C12	1000	15	2	1				597.4	5,5
C13	854	15	2	1				593.1	6,2
C14	717	15	2	1				600.7	5,3
C15	886	15	2	1				598.2	5,5
C16	1291	15	2	1				596.0	5,5
C17	1021	15	2	1				592.9	7,0
C18	1181	15	2	1				592.4	5,5
C19	UTGÅR								
C20	UTGÅR								
C21	UTGÅR								
D									
D1	984	15	2	1				576.6	5,4
D2	1133	15	2	1				580.0	5,6
D3	1236	15	2	1				583.4	5,6
D4	989	15	2	1				585.0	5,6
D5	951	15	1	2				586.4	7,0
D6	936	15	1	2				584.3	7,0
D7	1380	15	1	2				584.5	7,0
D8	1290	15	1	2				578.1	7,0
D9	997	15	1	2				573.3	7,0
D10	1112	15	1	2				573.3	6,9
D11	1029	15	1	2				572.4	6,9
D12	1129	15	1	2				571.2	7,0
D13	892	15	1	2				563.1	7,0
D14	1034	15	1	2				570.1	7,0
D15	1045	15	1	2				572.5	7,0
D16	1445	15	1	2				563.6	7,0
D17	UTGÅR	15	1	2				563.2	7,0
D18	993	15	1	2				565.2	7,0
D19	1263	15	1	2			562.2	563,0	7,0
E									
E1	754	15	2	1				571.5	4,4
E2	920	15	2	1				570.0	5,4
E3	808	15	2	1				570.0	5,4
E4	896	15	2	1				573.6	5,5
E5	857	15	2	1				574.5	5,6
E6	771	15	2	1				567.9	7,0
E7	853	15	2	1				570.2	5,5
E8	676	15	2	1				565.5	5,5
E9	889	15	2	1				568.9	5,5
E10	1083	15	2	1				563.0	5,5
E11	822	15	2	1				560.9	5,6
E12	937	15	2	1				558.2	5,5
F									
1	1417	15	2	1			553.5	553,0	7,0
2	1193	15	2	1			548.0	548,4	7,0
3	896	15	2	1			547.3	547,8	5,0
4	986	15	2	1			545.0	545.5	7,0
5	1390	15	2	1			538.6	539.5	7,0
6	1361	15	2	2			545.4	545,0	7,0
7	UTGÅR	15	2	1			551.6	551,0	7,0
8	1438	15	2	2			549.4	549,0	7,0

9	1354	15	2	2			546.9	547,0	7,0
10	1525	15	2	2			553.4	552,3	7,0
11	1192	15	2	2			567.0	567,0	7,0
12	1007	15	2	1			548.5	549,0	7,0
13	UTGÅR	Utgår pga av rasfare							
14	1251	15	2	1			550.7	565,0	7,0
15	1634	15	2	1			556.0	572,0	7,0
16	1539	15	2	1			571.2	570,0	7,0
17	1195	15	2	1			573.3	572,5	7,0
18	1264	15	2	1			543.2	541,5	7,0
19	1117	15	2	1			542.5	541,0	7,0
20	1575	15	2	2			542.8	541,0	7,0
21	1428	15	2	2			537.8	535,5	7,0
22	1498	15	2	2			536.8	535,0	7,0
23	1289	15	2	2			536.5	534,5	7,0
24	UTGÅR	15	2	1			532.8	531,0	7,0
25	UTGÅR	15	2	1			533.2	531,2	7,0
26	UTGÅR	15	2	1			532.9	531,0	7,0
G									
1	1022	15	2	1			524.3	522,3	7,0
2	1105	15	2	1			524.7	522,3	7,0
3	UTGÅR								
4	1122	15	2	1			522.2	521,3	7,0
5	UTGÅR								
6	1322	15	2	1			519.1	517,0	7,0
7	1523	15	2	1			518.1	516,0	7,0
8	1492	15	2	1			517.7	515,2	7,0
9	LEIKEPLASS								
10									
11	1221	15	2	1			517,6	518,5	7,0
12	UTGÅR								
13	1340	15	2	1			518.4	519,5	6,5
14	1164	15	2	1			518.7	519,5	6,5
15	UTGÅR								
16	1361	15	2	1			514.8	515,6	7,0
17	1492	15	2	1			514.2	515,0	7,0
18	1367	15	2	1			512.9	514,0	6,0
19	1156	15	2	1			511.8	513,0	7,0
20	1296	15	2	1			512.3	513,0	7,0
21	1177	15	2	1			521.5	520,0	7,0
22	UTGÅR								
23	1392	15	2	1			521.8	521,0	7,0
24	1622	15	2	1			522.2	521,0	7,0
25	1124	15	2	1			524.3	523,0	6,0
26	1067	15	2	1			527.0	525,5	7,0
27	1184	15	2	1			527.4	526,0	7,0
28	UTGÅR								
29	1158	15	2	1			536.4	537,0	7,0
30	1260	15	2	1			539.5	539,0	7,0
31	1180	15	2	1			541.6	542,0	7,0
32	UTGÅR								
33	UTGÅR								
34	UTGÅR								
35	1222	15	2	1			547.2	546,5	6,5
36	1306	15	2	1			546.4	545,5	6,5

37	UTGÅR								
38	UTGÅR								
39	1393	15	2	1			543.6	544,0	7,0
40	1253	15	2	1			539.5	537,0	7,0
41	1084	15	2	1			535.4	536,0	7,0
42	1396	15	2	1			534.7	535,5	7,0
43	1314	15	2	1			539.5	537,5	7,0
44	1111	15	2	1			542.0	542,2	7,0
45	1146	15	2	1			541.8	543,0	7,0

På kvar tomt er det eit toleransekrav på +/- 30 cm i høve til ok. golv.

Valle den 11. april 2016
Plankontoret Hallvard Homme AS

Plankontoret Hallvard Homme AS

Varsel om oppstart av planarbeid:	15.11.2009
1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	26.08.2010
Utlagt til offentleg ettersyn i tidsromet:	juni og juli 2010
2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:	17.02.2011
Eigengodkjent i kommunestyret den:	21.06.2011

_____

Stad, Dato Sign. Stempel

Suldal kommune

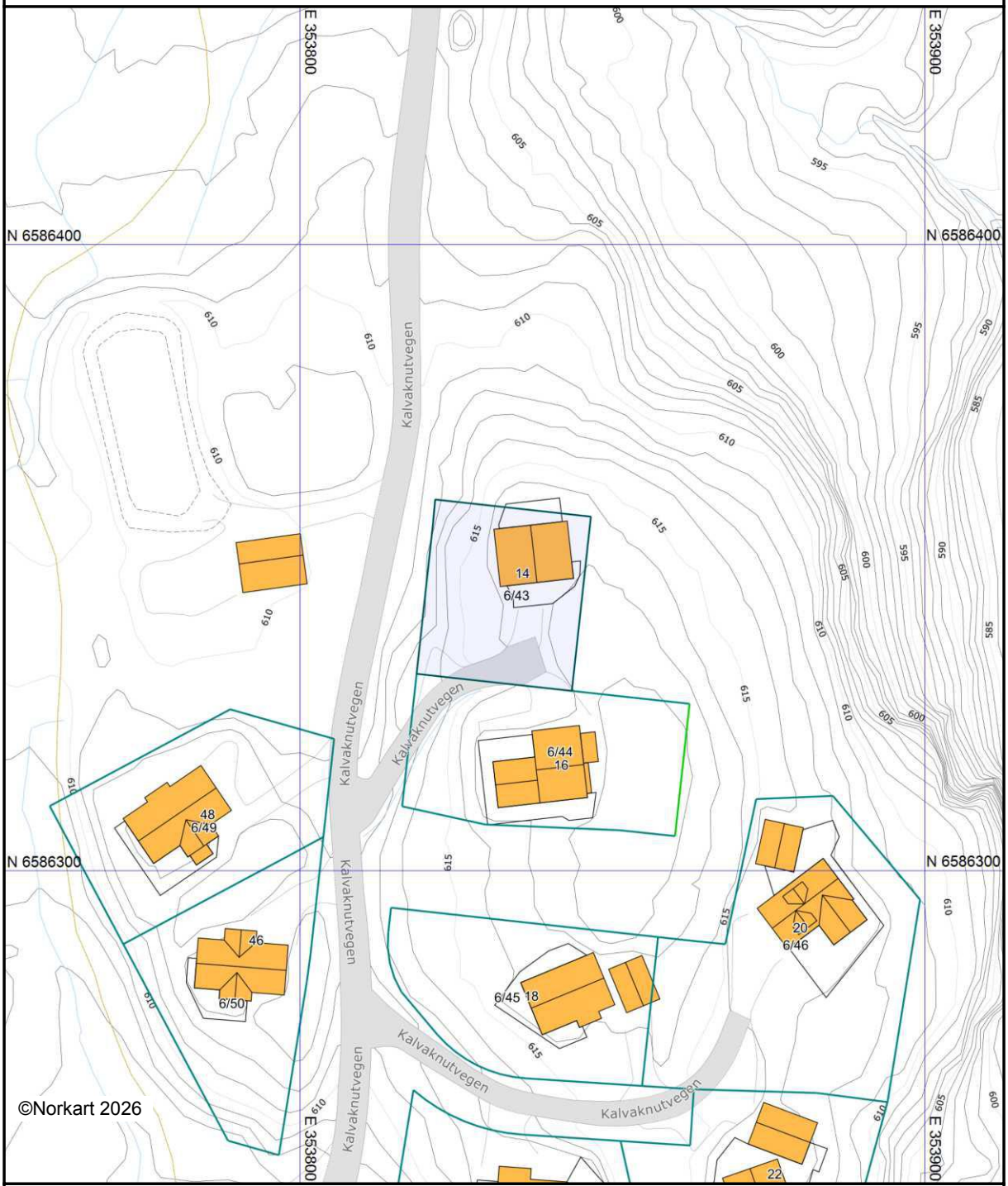
Grunnkart

Eiendom: 6/43
Adresse: Kalvaknutvegen 14
Dato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Returneres til :
Ryfylke Eiendomsmegling AS
Oldeidegården
4100 JØRPELAND
Org. nr.: **987 031 204** Ref. nr.: **2167**

Doknr: 366478 Tinglyst: 25.05.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

øte 1)
dragsnr.
409057

1. Eiendommen(e) 2) ken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1134	SULDAL	6	43			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser [ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet:
[ ] **1** Bebygd [X] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[ ] **B** 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 550.000,- ***FemHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utlyst 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 550.000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
24 05 52 [redacted]	Gunnar Vårvik	1/4
24 01 69 [redacted]	Ingebjørg Steinnes	1/4
28 09 78 [redacted]	Jonathan Lamoureux	1/4
07 10 52 [redacted]	Helgunn Karin Vårvik	1/4

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
210765 [redacted]	Geir Viken	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

På eiendommen hefter plikt til kjøp av fjernvarme fra Ryfylke Bioenergi org nr 990203814 i henhold til egen avtael, samt pliktig medlemskap i Fjellbergskardet velforening.

Ved salg av eiendommen plikter selger å veidere føre "avtale med Fjellbergskardet Hyttegrend as om infrastruktur"
Byggeklausul til fordel for Hjelmeland Bygg as, org nr: 981 928 806

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs 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/erververs 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
Fjellberg. 13/5/2009

Utstederes underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gunnar Vårvik
Ingebjørg Steinnes
Jonathan Lamoureux
Helgunn Karin Vårvik
GUNNAR VÅRVIK
INGEBJØRG STEINNES
JONATHAN LAMOUREUX
HELGUNN KARIN VÅRVIK

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 | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ryfylke Eiendomsmegling AS
Merete L. Livastøl
Eiendomsmegler MNEF / faglig leder
Tlf. 51 74 55 00 - Mob. 45 48 58 88

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Tillegg til kjøpekontrakt – hyttetomt – Fjellbergskardet:

Denne avtale gjeld bruksrett av infrastruktur og vil bli tinglyst på skøyte.

Kvar bustad, definert gjennom eige gards-, bruks-, og evt. seksjonsnummer, i Fjellbergskardet Hyttegrend skal betale ei årleg avgift til Fjellbergskardet Hyttegrend as, org. nr 991 392 939.

Avgifta skal dekke følgjande leveransar og tenester frå Fjellbergskardet Hyttegrend as:

1. Levering av drikkevatn i samsvar med relevante lovar og forskrifter og standardvilkår.
2. Mottak og behandling av spillvatn, også i samsvar med relevante lovar og forskrifter og standardvilkår.
3. Sumarvedlikehald av heile vegnettet fram til tomtegrenser innafor planområdet, jfr. reg.plan Fjellbergskardet, godkjent av Suldal kommunestyre den 20.06.2007.
4. Vintervedlikehald av hovudvegnettet i same området.

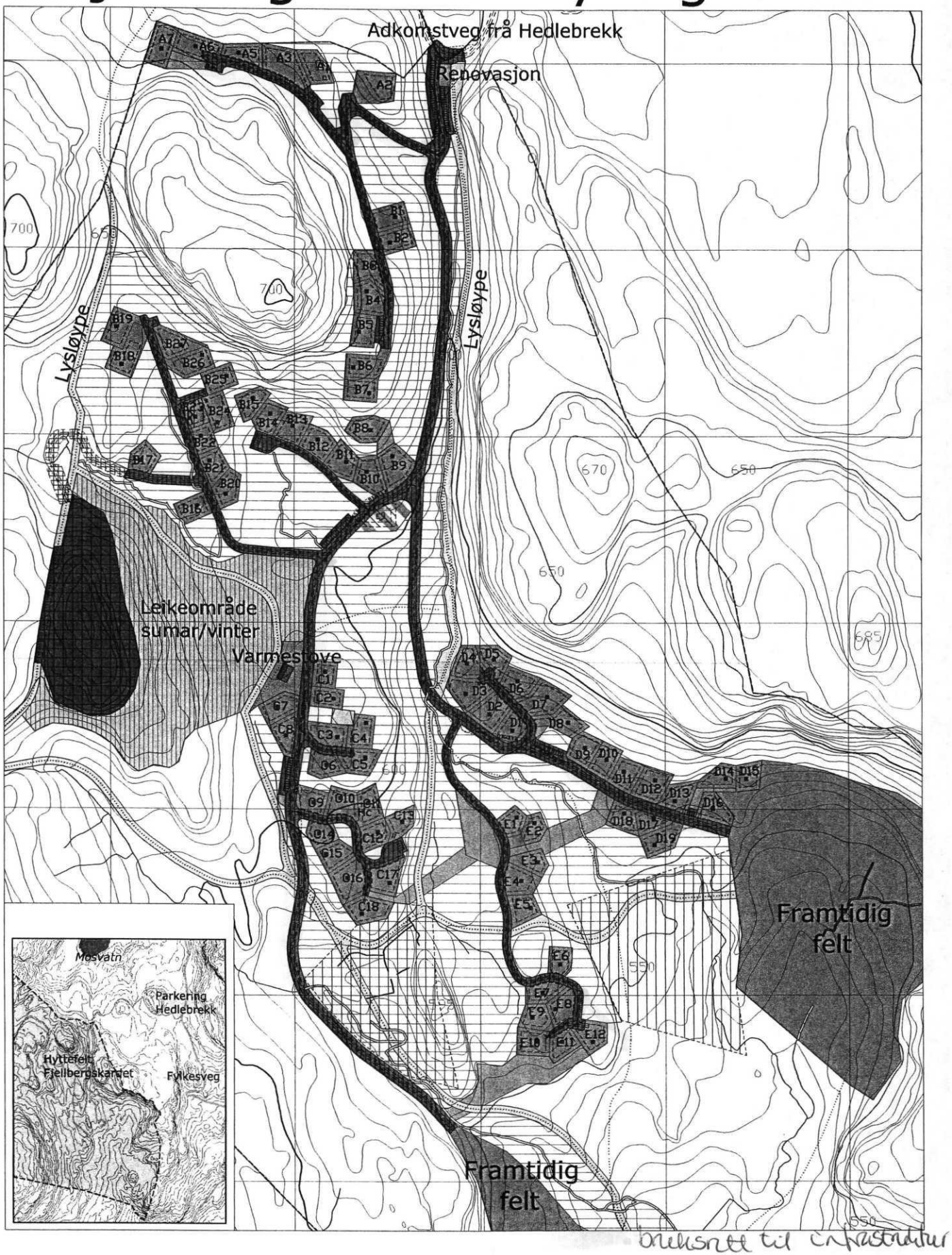
Avgifta for desse leveransar og tenester skal ikkje overstige kommunale avgifter for samanliknbare leveransar / tenester.

Ovanståande leveranser og tenester fakturerast forskotsvis i januar kvart år. Tas tomta i bruk i 2. halvår fakturerast halv avgift.

…….. den ……

Kjøpar…Geir Viken…… Tomt nr: C1…… Gnr/bnr/snr: 6/43

Fjellbergskardet Hyttegrend



Tillegg til skjøte gnr 6 bnr _____ suldal - - Fjellbergskaret:

Denne avtalen vil bli tinglyst på skjøte.

Vannbåren varme

Hver bo-enhet, definert gjennom eget gårds-, bruks- og seksjonsnummer, i Fjellbergskaret Hyttegrend skal betale en årlig grunnavgift til Ryfylke Bioenergi as (org nr 990203814).

Grunnavgiften per bo-enhet, uavhengig av størrelse og forbruk, er kr. 5.000,- per år fra og med leveranse av fjernvarme. Grunnavgiften indeksreguleres 1. januar hvert år med totalindeksen for foregående år. Regning sendes ut til den enkelte eier av bo-enhet/tomte 1. juli hvert år. Første indeksregulering skjer 1. januar 2010 for grunnavgift dette året.
For bo-enheter som koples på fjernvarmenettet i løpet av året vil det innkrevd årsavgift fra og med den måneden enheten tilkoples anlegget. Tomtekjøpere vil automatisk motta sin første faktura for grunnavgift når tomten er bebygd og hytten er ferdigstilt. Kjøper har 3 år på seg til å bebygge hyttetomten.

Totalforbruket av biovarme per bo-enhet beregnes i januar for forutgående år. Prisen per kWh for biovarme er summen av:

- Den totale årlige snittprisen per kWh for strøm levert av Lyse til private hushold (eks mva) og
- Snittprisen for Lyse sin nettleie i samme periode

minus 20% rabatt på hele beløpet. I tillegg må det betales merverdiavgift over prisen per kWh.

Er prisen på det årlige forbruket av biovarme for en bo-enhet mindre eller lik innbetalt grunnavgift, anses årsforbruket for oppgjort ved innbetalt grunnavgift. Hvis prisen på årlig forbruk av biovarme, for en bo-enhet, er større enn innbetalt grunnavgift vil kunden motta en tilleggsfaktura for det overstigende beløpet. Faktura sendes ut i januar hvert år.

Samtlige bo-enheter skal utstyres med oppvarmingssystem for vannbåren varme, samt dobbeltmantla varmtvannsbereder og manifoilskap.

Ryfylke Bioenergi har ikke leveringsplikt – som betyr at der ved driftsavbrudd ikke er back-up, men nødvendig utbedring skjer senest påfølgende dag. Større vedlikeholdsaktiviteter vil skje på tider av året der varmingsbehovet i bo-enhetene er lavt.

Kalvaknutvegen 14

HØYDE OVER HAVET

619 moh



VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 1



DAGLIGVARE

Coop Marked Vadla	13 min
Joker Suldalsosen	20 min

AVSTAND TIL BYER

Sauda	1 t 5 min
Jørpeland	2 t 5 min
Stavanger	2 t 22 min

AKTIVITETER

Fjellbergskardet - Ballbinge	20 min
Gullingen fotballbane	9 min
Gymsal-jøsenfjorden skole	12 min
Ballplass jøsenfjorden skole	12 min
Sand Fysioterapi og trening	23 min
Sand Bowling	24 min
Suldal Kino	24 min
Suldal Bad	25 min

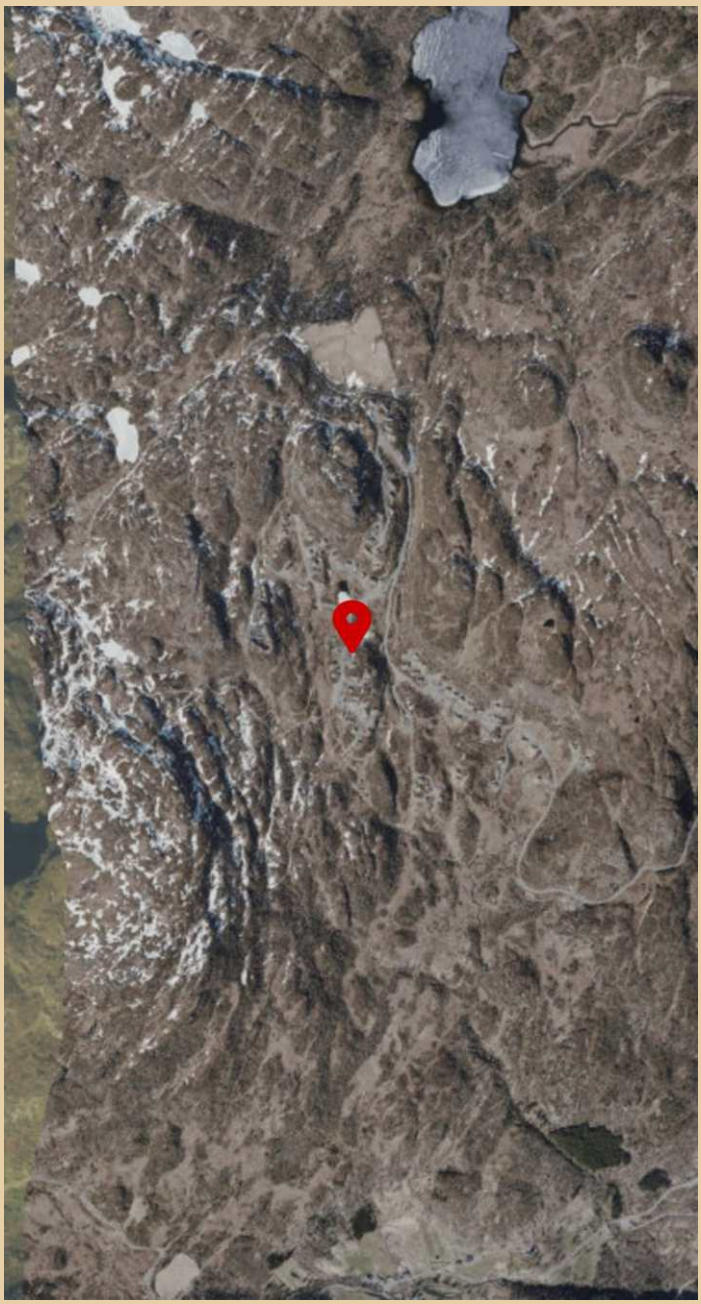
SPORT

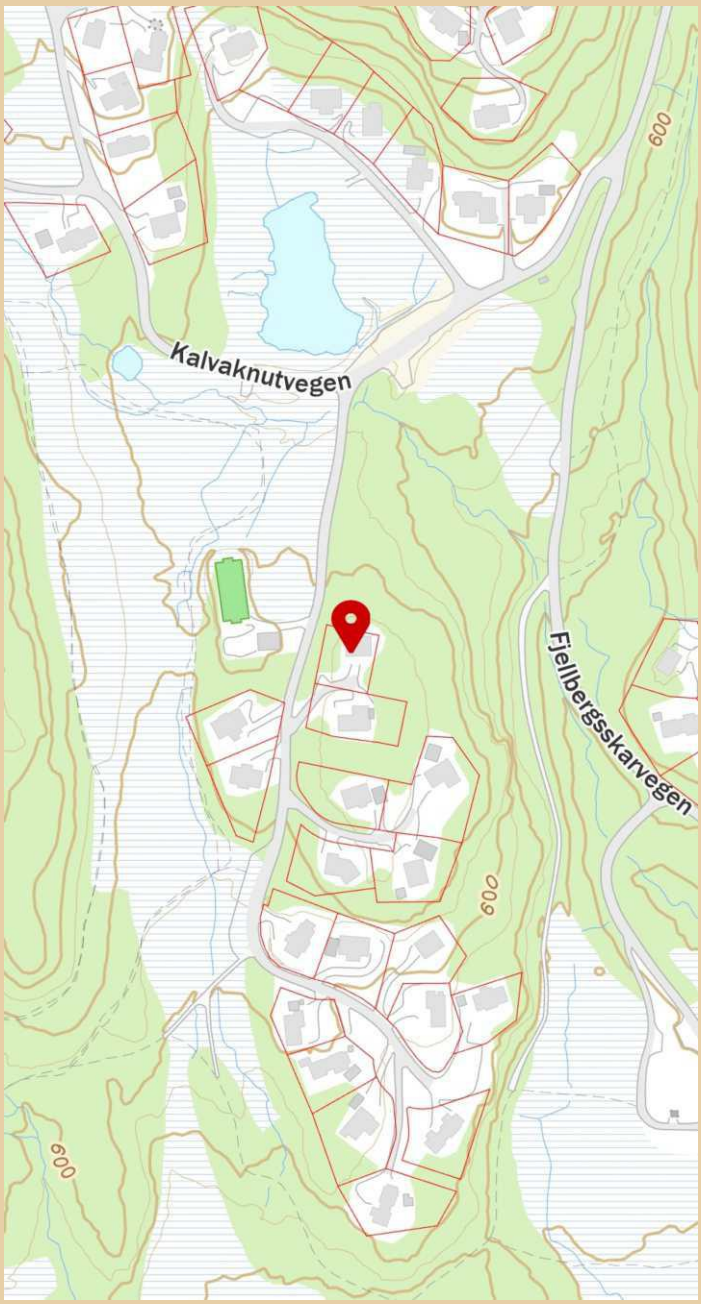
Fjellbergskardet - Ballbinge	20 min
Gullingen fotballbane	9 min
Sand Fysioterapi og trening	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Førland Linje 160	14 min 14.7 km
Herabakka Linje 160	14 min 14.8 km
Stavanger Sola	2 t 26 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kalvaknutvegen 14

HØYDE OVER HAVET

619 moh



VINTERSPORT

Langrenn

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 1



DAGLIGVARE

Coop Marked Vadla	13 min
Joker Suldalsosen	20 min

AVSTAND TIL BYER

Sauda	1 t 5 min
Jørpeland	2 t 5 min
Stavanger	2 t 22 min

AKTIVITETER

Fjellbergskardet - Ballbinge	20 min
Gullingen fotballbane	9 min
Gymsal-jøsenfjorden skole	12 min
Ballplass jøsenfjorden skole	12 min
Sand Fysioterapi og trening	23 min
Sand Bowling	24 min
Suldal Kino	24 min
Suldal Bad	25 min

SPORT

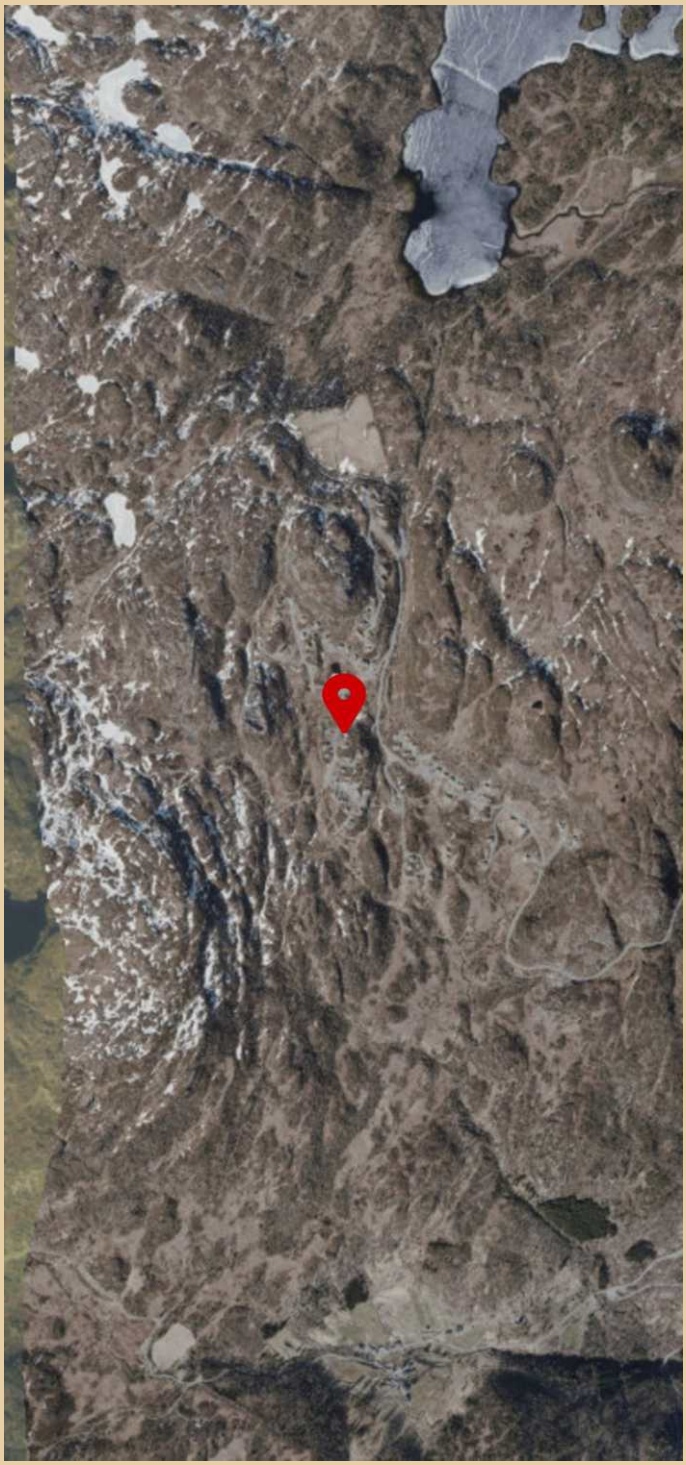
Fjellbergskardet - Ballbinge	20 min
Gullingen fotballbane	9 min
Sand Fysioterapi og trening	23 min

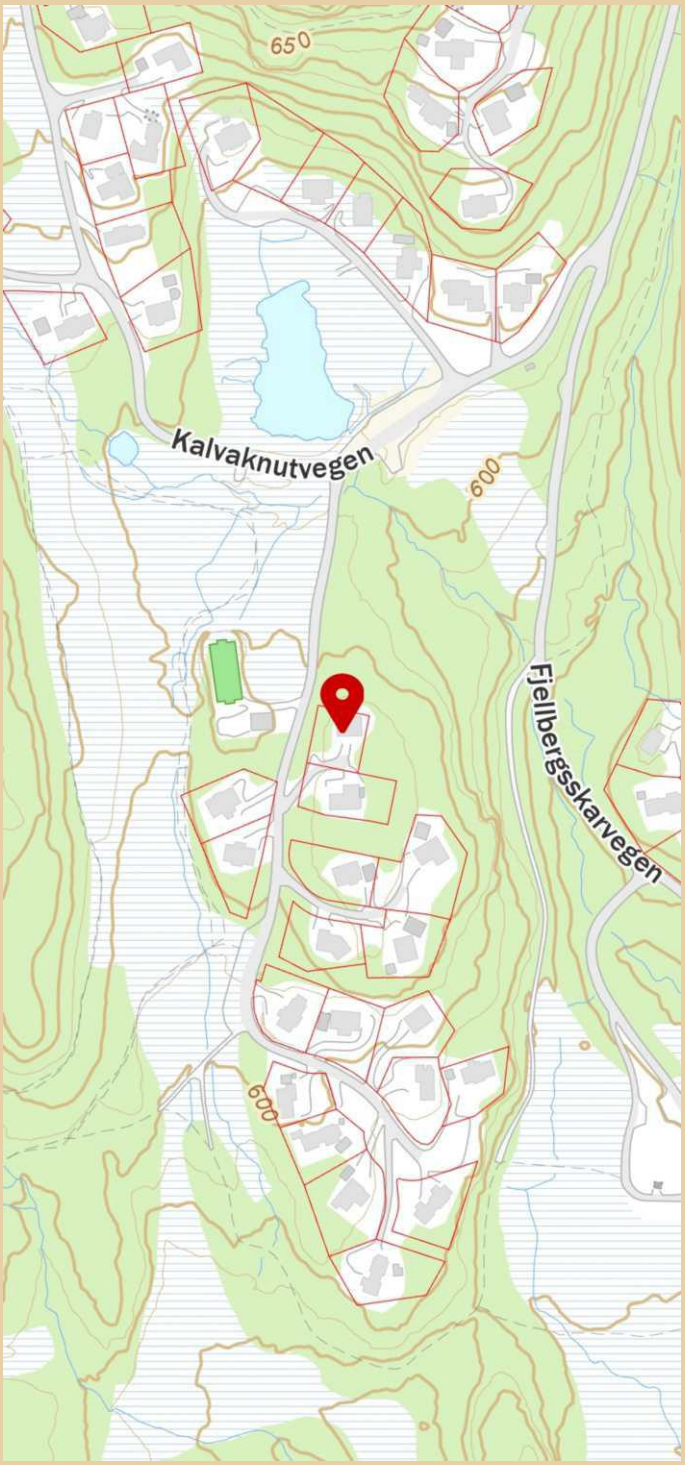
OFFENTLIG TRANSPORT

Førland Linje 160	14 min 14.7 km
Herabakka Linje 160	14 min 14.8 km
Stavanger Sola	2 t 26 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Kalvaknutvegen 14

HØYDE OVER HAVET

619 moh



VINTERSPORT

Langrenn

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 11 min
- Skitrekk i anlegget: 1



AVSTAND TIL BYER

Sauda	1 t 5 min
Jørpeland	2 t 5 min
Stavanger	2 t 22 min

AKTIVITETER

Fjellbergskardet - Ballbinge	20 min
Gullingen fotballbane	9 min
Gymsal-jøsenfjorden skole	12 min
Ballplass jøsenfjorden skole	12 min
Sand Fysioterapi og trening	23 min
Sand Bowling	24 min
Suldal Kino	24 min
Suldal Bad	25 min

SPORT

Fjellbergskardet - Ballbinge	20 min
Gullingen fotballbane	9 min
Sand Fysioterapi og trening	23 min

DAGLIGVARE

Coop Marked Vadla	13 min
Joker Suldalsosen	20 min

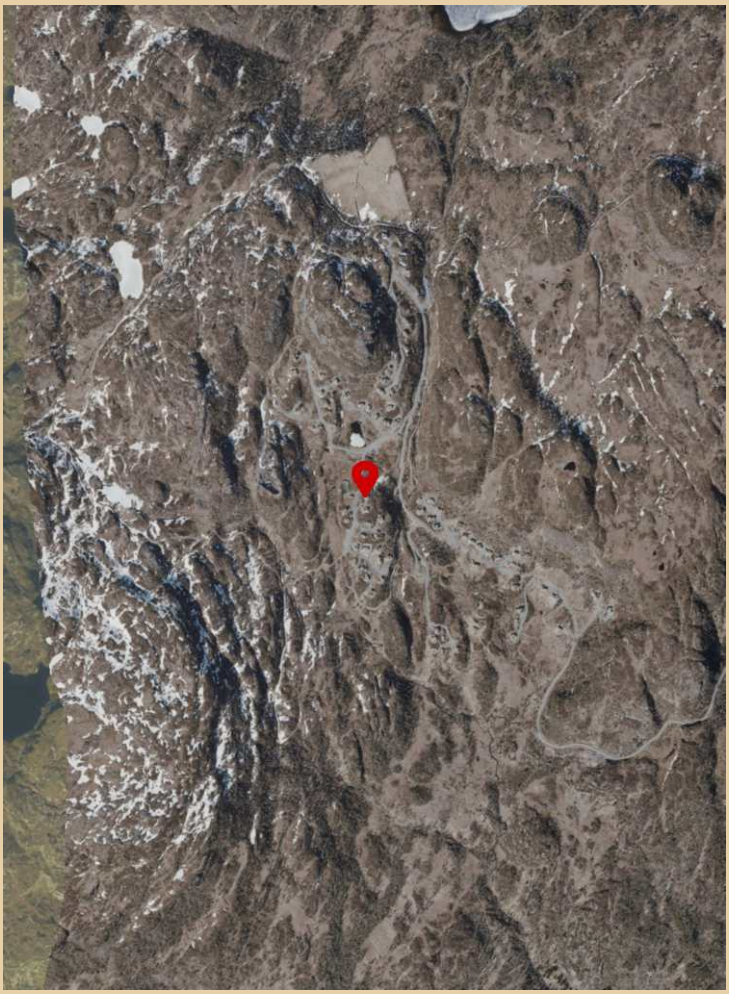
OFFENTLIG TRANSPORT

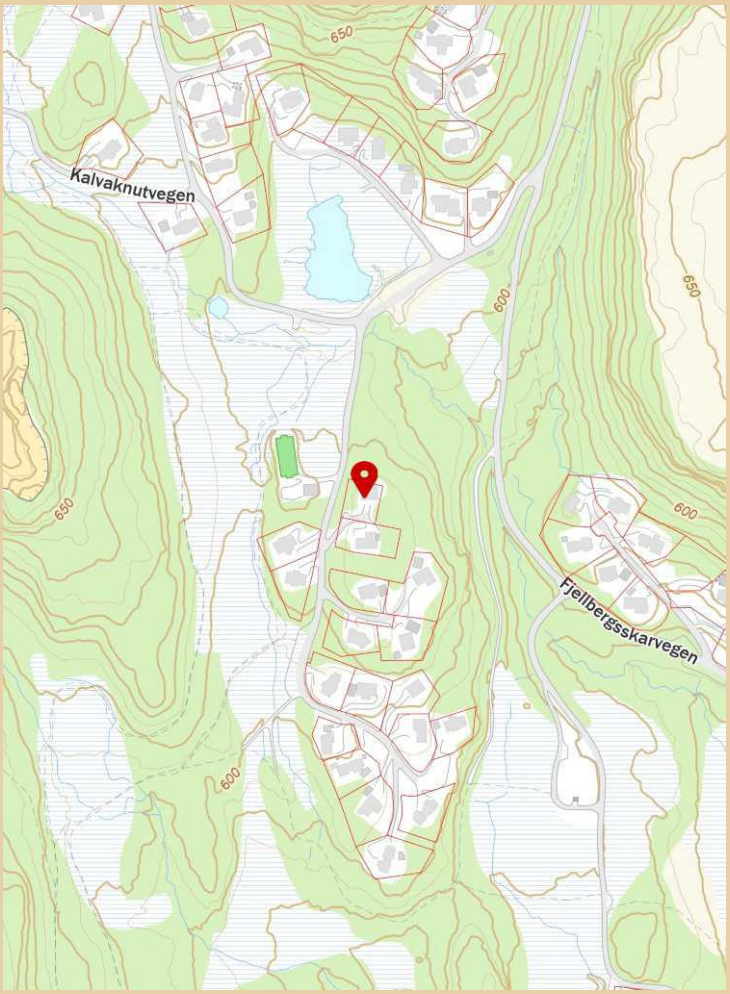
Førland Linje 160	14 min 14.7 km
Herabakka Linje 160	14 min 14.8 km
Stavanger Sola	2 t 26 min

VARER/TJENESTER

Boots apotek Sand	24 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kalvaknutvegen 14, 4134 Jøsenfjorden
Gnr. 6, Bnr. 43, Suldal kommune.

Oppdragsnummer:
317260177

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 980 23 691

E-post: aleksander.stavnem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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