

Bjergabakken 100/101



VIERDAL
ADVOKATFIRMA

Prisant.: 5.490.000,- + omk
Tomt: 407,9 daa



Gårdsbruk beliggende sørvest på Bjergøy, som er en av Sjernarøyene.







KORT OM EIENDOMMEN

Aktiv landbrukseiendom på Bjergøy, en av Sjernarøyene. Eiendommen er tilrettelagt for melkeproduksjon, med en grunnkvote på 143.634 liter. Driftsbygningen er innredet som båsfjøs med 54 båser, samt binger for totalt 14 ungdyr og 6 kalvebokser. Rørmelkeanlegg fra 2008.

2 bolighus og stort redskapshus beliggende i naturskjønne omgivelser (Det nyeste huset, samt 50 kvm av redskapshuset, er påheftet bruksrett på beboers levetid). Våningshuset som vil være tilgjengelig for kjøper er i hovedsak renoveret i 2009

Eiendommen forpaktes i dag, men forpakter har sagt seg villig til å fravike eiendommen så snart ny eier er klar til å overta, forutsatt at det ikke skjer før 15.01.2021.



OPPDRAKSNUMMER

6641

EIER

Kristin Breivik

ADRESSE

Bjergabakken 100, 4170 Sjernerøy

Bjergabakken 101, 4170 Sjernerøy

BELIGGENHET

Gårdsbruk beliggende sørvest på Bjergøy,
som er en av Sjernerøyene.

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 157, bnr. 2 i Stavanger kommune

PRIS

Prisantydning kr. 5.490.000,-

Omkostninger kr. 137.250,-

Totalpris inkl. omk. kr. 5.764.500,-

Regnestykket forutsetter at det bare tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

OMKOSTNINGER

Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesummen.

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-

Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument kr. 585,-

Attestgebyr for hvert pantedokument kr. 172,-

OFFENTLIGE AVGIFTER

Feiing og tilsyn kr. 750,00

Eiendomsskatt kr. 4.998,00

Renovasjon kr. 4.151,88

Sum kr. 9.899,88

EIERFORM

Selveier

TYPE

Landbrukseiendom

VEI, VANN OG KLOAKK

Kommunal vei til tunet

Felles privat brønn

Privat avløp

AREALER

Samlet areal på 407,9 daa, hvorav:

Fulldyrket jord: 56,5 daa

Overflatedyrket jord: 39,4 daa

Innmarksbeite: 143,8 daa

Produktiv skog: 141,2 daa

Annet areal: 27,0 daa

Alle arealene ligger i all hovedsak i en samlet teig rundt tunet. Dyrket mark og beite fordelt internt på flere mindre teiger. Skogen i hovedsak samlet i nord, men noen mindre arealer også ellers. Iflg. Landbrukstakstmann er den dyrkede marken lett tilgjengelig, og gir gode avlinger. Beitet opplyses å være i normalt god hevd og tilpasset gårdens driftsopplegg.

BEBYGGELSE**Våningshus**

Bruttoareal: 256 kvm

P-rom: 156 kvm

Byggeår: 1948 (hentet fra tilstandsrapport)

Renovert: 2009

Oppvarming: Ved/elektrisk, varmekabler i gang, på vaskerom, og på badet (opplyst av eier)

Planløsning:

Kjeller: Ett rom

1. Etasje: Stue, kjøkken, toalett, vaskerom, entre, gang

2. Etasje: 4 soverom, bad, gang, ett uinnredet rom

Konstruksjon:

Grunnmur i betong. Opprinnelig del tømret, tilbygg fra 2009 oppført i bindingsverk. Kledd utvendig med trekledning. Ståplater på tak.

Omfattende renovering foretatt i tiden rundt 2009. Ny kledning, tilleggsisolasjon på 3 sider, nye vinduer, ny foring i pipe, ny decra på tak, påbygd bislag med varme i gulv, i hovedsak nytt el- og rørpropp, totalrenovert bad med fliser på gulv og vegg, ny kjøkkeninnredning, og generelt nye overflater på de fleste rom i første og andre etasje. Kjeller som fra byggeår. Terrasse ved inngangsparti oppført senere år.



Folierte takplater, malte vegger, og parkett/laminat i de fleste rom. Helfliset bad. Linoleumsgulv på toalett og vaskerom. Downlights i gang, kjøkken, vaskerom og bad.

Boligen er i normalt god stand. Noe vedlikehold må påregnes. For øvrig vises det til vedlagte tilstandsrapport som interessenter bes gjøre seg grundig kjent med. Merk at takstmann har anbefalt ytterligere undersøkelser av kaldloft, pga. vanskelige inspeksjonsforhold, og synlige tegn til borebille.

Kårhus

Bruttoareal: 345 kvm
Byggeår: 1970 (opplyst av eier)
Oppvarming: Ved/elektrisk

Planløsning:

Kjeller: 4 uinnredede rom
1. Etasje: 2 stuer, kjøkken, bad, 2 soverom, toalett og gang
2. Etasje: 2 soverom, loftstue, gang

Konstruksjon:

Grunnmur i betong og bindingsverk av tre. Kledd utvendig med trekledning. Betongpanner på taket, renner i plast. Stort sett bygningsplater og tapet innvendig. Ny kjøkkeninnredning i 2000.

Normal standard sammenholdt med byggeår. Noe oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Kårboligen har ikke vært tilgjengelig for innvendig inspeksjon, da den er beheftet med borett på beboernes livstid. Opplysningene over er hentet fra takst. Boligen er ikke kontrollert av megler, utover utvendig inspeksjon.

Driftsbygning

Bruttoareal: 330 kvm
Byggeår: 1957 (opplyst av eier)
Tilbygg: 1975, 2002 og 2006

Planløsning:

Kjeller: Gjødsekkjeller
2. etasje: Melkekufjøs, ungdyravdeling, kalvebinger, melkerom og smittesluse
3. etasje: Lagerareal, forrom

Konstruksjon:

Driftsbygning med opprinnelig byggeår 1957. Utvidet med et tilbygg i 1975. oppført silosaftkum på 6 kubikk i 2002, og gjødsekkum på 80 kubikk i 2006. Melkekufjøset er innredet i 2000. Melkerom og rørmelkanlegg fra 2008.

Bygningen er i utgangspunktet et tradisjonelt høybygg, men gjødsekkjeller i betong. Påbygd i flere etapper. Fjøset har vegger av dobbel murstein. Reisverk i tre kledd med stålplater på låve. Eternitt på taket. Stålplatetak på silooverbygg. Kjørbart betongdekke i forrom og silooverbygg.

Båsfjøs med 54 båser. 2 binger for totalt 14 ungdyr og 6 kalvebokser. Drives i dag i melkeproduksjon. Grunnkvote på 143.634 liter. Merk at den vedlagte landbrukstaksten avviker fra dette mtp. melkekvote og antall båser. Opplysningene her er gitt av selger i etterkant av takst, etter nærmere kontroll, blant annet via landbruksdirektoratet.

Andre etasje har tidligere vært innredet for høns og gris. Benyttes i dag som lagerareal.

Bygningen har 2 betongsiloer med traverskran, gjødsekkum, silosaftkum, kraftfortank i glassfiber fra 2016, mekanisk vaiertrekk i gjødsekkrenne og orkelvogn på skinne i tak.

Vedlikehold og oppgradering må påregnes.

Redskapshus

Bruttoareal: 247 kvm
Byggeår: 1985 (opplyst av eier)

Planløsning:

Stort redskapshus i en etasje. 50 kvm tjener som garasje for kårboligen, og er beheftet med bruksrett på rettighetshavernes livstid.

Konstruksjon:

Ringmur i betong med støpt plate. Bindingsverk i tre, kledd med trekledning. Stålplater på tak. Fri høyde 3 meter. En manuell leddport, og en åpning uten port.

Vedlikehold må påregnes.

OPPVARMING

Våningshus: Elektrisk/ved
Kårbolig: Elektrisk/ved

UTLEIE

Det er boplikt på eiendommen.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest for kårboligen. For de øvrige bygninger kan brukstillatelse ikke finnes i kommunens arkiv.

LIGNINGSVERDI

Formuesverdi for skatteåret 2018: Kr. 946.012,-

REGULERING

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplan for Finnøy. Eiendommen er ikke regulert. Flere steder på eiendommen ligger innenfor hensynssone for vern av kulturområde. For detaljerte begrensninger se kommuneplanens punkt 2.15.

HEFTELSE OG SERVITUTTER

1859/904595-1/45 Utskiftning

Tinglyst 04.08.1859

Gjelder denne registerenheten med flere

1909/906096-1/45 Bestemmelse om gjerde

Tinglyst 23.10.1909

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/990194-1/45 Elektriske kraftlinjer

Tinglyst 15.03.1956

Gjelder denne registerenheten med flere

1957/1949-1/45 Erklæring/avtale

Tinglyst 08.10.1957

Visse bygninger unntatt, se historisk grunnbok

Gjelder denne registerenheten med flere

1957/1949-2/45 Forkjøpsrett

Tinglyst 08.10.1957

Gjelder denne registerenheten med flere

1961/2449-1/45 Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Midtre Ryfylke E-lag

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/2953-1/45 Erklæring/avtale

Tinglyst 14.11.1967

Bestemmelse om regulering av myrområde

Vedr statstilskudd

Gjelder denne registerenheten med flere

1978/5357-1/45 Erklæring/avtale

Tinglyst 22.09.1978

Visse bygninger unntatt, se historisk grunnbok

Gjelder denne registerenheten med flere

1989/5249-1/45 Bestemmelse om gjerde

Tinglyst 15.08.1989

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/990347-2/200 Borett

Tinglyst 08.12.2008

Rettighetshaver Osmund Breivik, født 25..07.1946

Bruksrett

Gjelder denne registerenhet med flere

2008/990347-3/200 Borett

Tinglyst 08.12.2008

Rettighetshaver Ebba Marie Breivik, født 13.05.1950

Bruksrett

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/414200-1/200 Erklæring/avtale

Tinglyst 08.06.2010

Rettighetshaver Lyse Elnett AS

Org. nr. 980038408

Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenhet med flere

2011/924904-1/200 Bestemmelse om veg

Tinglyst 09.11.2011

Rettighetshaver: gnr. 157 bnr. 3 i Stavanger

Rettighetshaver: gnr. 157 bnr. 6 i Stavanger

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1020605-1/200 Bestemmelse om veg

Tinglyst 04.11.2016

Rettighetshaver: gnr. 157 bnr. 16 i Stavanger

Gjelder denne registerenheten med flere



2020/2396365-1/200 Bestemmelse om veg

Tinglyst 29.04.2020

Rettighetshaver: gnr. 157 bnr. 18 i Stavanger

Samtlige dokumenter nevnt over kan besiktiges på meglers kontor, eller oversendes per e-post på forespørsel. Dokumentene fra før 1910 har en utforming som nødvendiggjør bistand fra Statsarkivet for kontroll. Megler har derfor ikke kontrollert innholdet i de to eldste dokumentene.

ODEL/KONSESJON/BOPLIKT

Konsesjonspliktig odelseiendom. Bo- og driveplikt.

Eiendommen er en odelseiendom og kan bli gjenstand for løsningskrav etter odelsloven. Selger tar den økonomiske risikoen for odelsløsning, ved å dekke differansen dersom en eventuell løsningssum settes lavere enn avtalt kjøpesum.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. Hver av partene kan i så fall fri seg fra avtalen ved skriftlig melding til megler. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Det betyr at kjøperen har risikoen for videresalg og må ta tapet hvis eiendommen blir solgt til en lavere pris.

JAKT

I følge Stavanger kommune inngår eiendommen i et stort fellesvald for Bjergøy som årlig tildeles 2 hjort. Basert på areal kan gården søke og få tildelt fellingsløyve på 1 rådyr årlig. Merk at vedlagte takst ikke er korrekt på dette punkt.

TAKST/TILSTANDSRAPPORT

Det foreligger landbrukstakst avgitt av takstmann Harald Halvorsen Løland 09.10.2020 (vedlagt)

Det foreligger tilstandsrapport for våningshuset avgitt av taksingeniør Knut Eiken 11.06.2020 (vedlagt)

DRIFTLSØSØRE OG BUSKAP

Buskap følger ikke med i handelen, og må eventuelt erverves etter særskilt avtale med selger. Selgers driftsløsøre medfølger. Merk at deler av de maskiner og utstyr som nyttes i driften i dag eies av forpakter, herunder den nyeste traktoren. Selger har ikke oversikt over hva driftsløsøret inneholder, slik

at interessenter må ta høyde for at hennes andel av dette kan ha begrenset verdi.

ENERGIMERKING

Det er ikke fylt ut energiattest for eiendommen. Om dette er ønskelig kontakt megler.

EIERSKIFTEFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring for våningshuset. Interessenter anbefales å gjøre seg kjent med egenerklæringen som følger vedlagt.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har gitt megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Alle angivelser av byggeår og arealmålinger er hentet fra takst, og/eller selger. Megler har ikke foretatt egen oppmåling.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen («som den er»), jf. avhendingsloven § 3-9. Dette innebærer at kjøper ikke kan påberope seg andre bestemmelser i avhendingslovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp.

Alle interesserte oppfordres til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne med bygningssakkyndig, før det legges inn bud.

VISNING

Etter avtale med megler.

BUDGIVNING

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker.

Alle bud skal gjennomføres skriftlig, også budforhøyelser. Budgiver må samtidig muntlig informere megler for å sikre at alle bud blir registrert. Megler skal skriftlig bekrefte at budet er mottatt. Både e-post og sms. vil oppfylle kravet til skriftlighet.

OVERTAKELSE

Eiendommen er for øyeblikket forpaktet bort. Forpakter har imidlertid erklært at han fraflytter eiendommen når ny eier er klar til å overta, forutsatt at dette ikke skjer før 15.01.2021.



OPPDRAGSANSVARLIG / KONTAKPERSON

Advokat Sean Hafstad Grinde

E-post: Sean.grinde@vierdal.no

Telefon: 40478564

VEDERLAG

Meglers honorar er 2,5 % av salgssummen inkl. mva.

VEDLEGG

1. Utskift fra grunnboken 13.10.2020
2. Selgers egenerklæring
3. Tilstandsrapport
4. Landbrukstakst
5. Gårdskart
6. Kommunale kart
7. Bygningstegninger
8. Ferdigattest
9. Informasjon om løsøre og tilbehør
10. Forbrukerinfo om budgivning
11. Budskjema



















































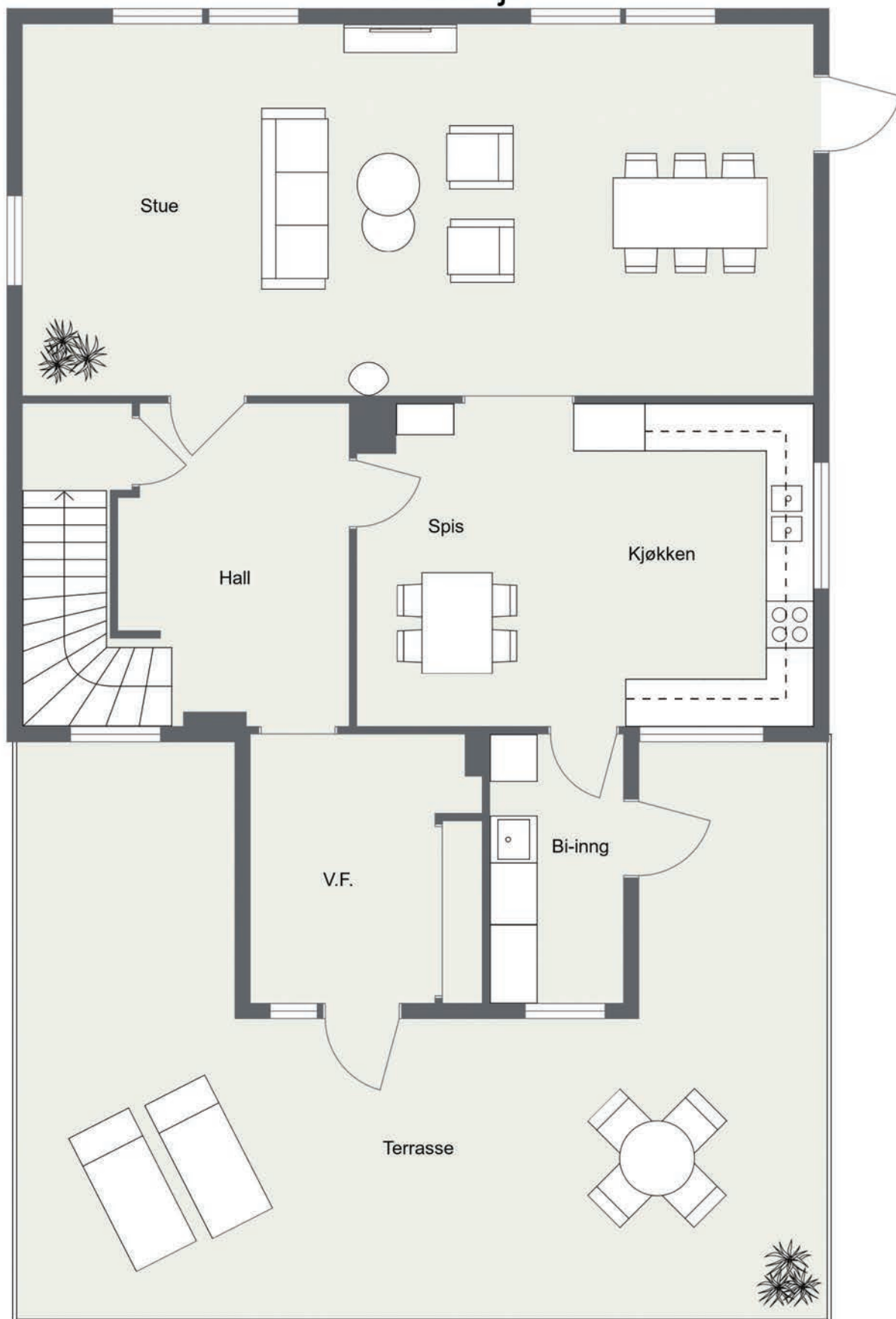






Bjergabakken 100

1. Etasje



Arealskissene kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Bjergabakken 100

2. Etasje



Arealskissene kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

FOTOGRAF
TSFOTO.COM

Utskriftsdato: 13.10.2020 14:04:09
Brukernavn: VIERD02

SAMMENSETTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
BREIVIK	KRISTIN		39	K	Bosatt	02.04.1981
Kilde		Adresse	Postnr	Poststed	Registrert	
Postens adresse		FREDHEIMVEIEN 12	4322	SANDNES	18.01.2019	
Bring Dialog		Fredheimveien 12	4322	SANDNES	17.02.2014	

Du har søkt på: Knr.: 1103 Gnr.: 157 Bnr.: 2 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Bjergabakken 100
Gatenr: 4132
Kommune: Stavanger
Postkrets: 4170 SJERNARØY

Gateadresse: Bjergabakken 101
Gatenr: 4132
Kommune: Stavanger
Postkrets: 4170 SJERNARØY

Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:13.10.2020 kl. 13.59

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2008/990347-1/200 08.12.2008

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 000 000
Omsetningstype: Gave
Navn: BREIVIK KRISTIN
F.NR: 02048133625
Eiers adresse:
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1859/904595-1/45 04.08.1859

UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1909/906096-1/45 23.10.1909

BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser

	Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1956/990194-1/45 15.03.1956	ELEKTRISKE KRAFTLINJER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1957/1949-1/45 08.10.1957	ERKLÆRING/AVTALE VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1957/1949-2/45 08.10.1957	FORKJØPSRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1961/2449-1/45 06.11.1961	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Midtre Ryfylke E-lag Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/2953-1/45 14.11.1967	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om regulering av myrområde vedr statstilskudd GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1978/5357-1/45 22.09.1978	ERKLÆRING/AVTALE VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1989/5249-1/45 15.08.1989	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/729610-1/200 09.09.2008	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 4 000 000 Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA ORG.NR: 937 895 321 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/990347-2/200 08.12.2008	BORETT Rettighetshaver: BREIVIK OSMUND F.NR: 250746 47106 Bruksrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/990347-3/200 08.12.2008	BORETT Rettighetshaver: BREIVIK EBBA MARIE F.NR: 130550 29428 Bruksrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2010/414200-1/200 08.06.2010	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: LYSE ELNETT AS ORG.NR: 980 038 408 Elektriske kraftlinjer Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2011/179758-1/200 04.03.2011	PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/924904-1/200 09.11.2011

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 3
Rettighetshaver: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/1020605-1/200 04.11.2016

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1662148-1/200 10.12.2018 10:07

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 10.12.2018 kl.:10:05
Beløp: NOK 9 125
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
F.NR: 020481 33625
Prosessfullmektig: SERGEL NORGE AS
ORG.NR: 984 272 170
Saksøker: VERISURE AS
ORG.NR: 929 120 825
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/990487-1/200 27.08.2019 11:04

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 27.08.2019 kl.:10:50
Beløp: NOK 12 549
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
F.NR: 020481 33625
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Saksøker: RESURS BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/990523-1/200 27.08.2019 11:10

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 27.08.2019 kl.:10:56
Beløp: NOK 12 724
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
F.NR: 020481 33625
Prosessfullmektig: SERGEL NORGE AS
ORG.NR: 984 272 170
Saksøker: VERISURE AS
ORG.NR: 929 120 825
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/990548-1/200 27.08.2019 11:14

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 27.08.2019 kl.:11:00
Beløp: NOK 10 798
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
F.NR: 020481 33625
Saksøker: MILJØ ELEKTRO AS
ORG.NR: 960 850 661
Prosessfullmektig: VISMA FINANCIAL SOLUTIONS AS
ORG.NR: 984 842 252
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1157440-1/200 02.10.2019 21:00

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 27.09.2019 kl.:09:40
 Beløp: NOK 23 176
 Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
 F.NR: 020481 33625
 Saksøker: SKATTEETATEN
 ORG.NR: 974 761 076
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2028290-1/200 24.01.2020 13:22 UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 24.01.2020 kl.:13:18
 Beløp: NOK 29 628
 Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
 F.NR: 020481 33625
 Prosessfullmektig: KREDINOR SA
 ORG.NR: 953 556 472
 Saksøker: MØLLER BIL SØR ROGALAND AS
 ORG.NR: 933 625 583
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2332750-1/200 15.04.2020 11:44 UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 15.04.2020 kl.:11:40
 Beløp: NOK 7 093
 Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
 F.NR: 020481 33625
 Prosessfullmektig: MODHI COLLECT AS
 ORG.NR: 948 063 603
 Saksøker: MODHI FINANCE AS
 ORG.NR: 919 628 103
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2332818-1/200 15.04.2020 11:53 UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 15.04.2020 kl.:11:50
 Beløp: NOK 55 476
 Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
 F.NR: 020481 33625
 Prosessfullmektig: LINDORFF AS
 ORG.NR: 835 302 202
 Saksøker: SPAREBANK 1 KREDITT AS
 ORG.NR: 975 966 453
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2396365-1/200 29.04.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 18

GRUNNDATA

901882-1/45

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
 OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
 EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1978/5731-1/45 06.10.1978

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 8

2009/477363-1/200 01.07.2009

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 10

2009/477384-1/200 01.07.2009

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 12

2016/1020433-1/200 04.11.2016

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 16

2020/1821919-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1141 GNR: 57 BNR: 2

2020/2359640-1/200 21.04.2020 14:54

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 18
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2009/573674-4/200 06.08.2009

FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR

Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 12

Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt

Gjelder til 01.01.2060

2009/573780-4/200 06.08.2009

FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR

Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 10

Forkjøpsrett ved salg av ubebygd tomt

Gjelder til 01.01.2060

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.

Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

☒ Enebolig	☐ Tomt
☐ Hytte/Fritidsbolig	☐ Rekkehus
☐ To/Flermannsbolig	☐ Selveierleilighet
☐ Andelsleilighet	☐ Boliger som ikke er as is
☐ Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:

- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.

- Oppgjørs-/honoraroppdrag

- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
157	2			
Adresse				Postnr.
Bjergabakken 100				4170
Sted				Kommune
Sjernerøy				Stavanger
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	01.01.2009	3 år	Nei	
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Gjensidige				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her		Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).		
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
Brevik		Kristin	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
91589523			
Ny adresse		Postnr.	Sted
Konradhagen 16B		4322	Sandnes

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

--

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

Badet ble flyttet til nåværende rom i 2009 under renoveringen. Dette er da totalrenovert.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

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

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Før renovering kunne ikke pipeløpet brukes. Det ble da satt ned rør i pipen av Ladstein bygg AS.

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Boligen er fra 1948. Måten som ble brukt da var å først støpe ringmuren deretter pipen. Huset ble bygget rundt pipa som har ført til at det er noe skjevhet i gulv noen steder. I tillegg er det noe skjevhet i noen yttervegger. Noe sig i bygget.

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Mus i skuff under vask. Dette ble tatt hånd om og det var aldri et problem igjen da åpning mellom rør og gulv fra kjeller inni kjøkkeninnredningen ble tettet. Rørlegger hadde ikke gjort dette.

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Skiftet kledning vår/sommer 2009. Halve taket ble skiftet da dette ble anbefalt av Geir Landsnes i Landsnes Bygg AS. Det ble gjort for å være på den sikre siden. Taket kunne ha holdt tett i noen år til men det ble skiftet for å unngå eventuelle lekkasjer og merkostnad.

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Skiftet tak på halve taket (vendt mot driftsbygning).
Utført av Geir Landsnes i Landsnes Bygg AS
Vår 2009

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

Store deler av el-anlegget ble byttet ut sommeren 2009 av Torgeir Aartun

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☒ Ja ☐ Nei

Spesifiser firma eller andre kjente punkter

Utført av Torgeir Aartun hos Finnøy Elektro AS

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Deler

Kommentarer

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei

Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Rev gammelt bislag og bygget nytt.

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

Kommentarer

Har ikke blitt søkt om noe da det var bislag fra før men dette var upraktisk og ble derfor revet.

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Kårboligen har boret for mine foreldre. Denne boligen vil inngå i salget og boligen kan derfor leies ut når de har flyttet ut.

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Redegjør for dette

Forpaktingsavtale foreligger som varer til mai 2021. Denne er sagt opp.

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentarer

18. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

6641

Firma

Vierdal Advokatfirma AS

Avdeling

hoved

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Sean Hafstad Grinde

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☒ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2020 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 6 og 7 i vilkårene.

☒ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt. 7.

☒ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 6.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☒ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Breivik, Kristin 19.08.2020 21:35

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.01.2020

Tegningsdato: 19.08.2020

VILKÅR BOLIGSELGERFORSIKRING

Boligselgerforsikringen dekker forsikringstakers ansvar etter avhendingsloven. Med «Selskapet» menes i det følgende forsikringsgiver Protector Forsikring ASA. Forsikringstaker er selger av eiendommen som fremgår av kjøpekontrakten og hvor det er tegnet boligselgerforsikring hos Protector Forsikring ASA. Med «kjøper» forstås den person som har kjøpt den eiendom som fremgår av kjøpekontrakten. Forsikringen kan tegnes på eiendommer i Norge.

1 HVORDAN TEGNE BOLIGSELGERFORSIKRING:

- 1.1 Selskapet utsteder tegningsdokument benevnt «egenerklæringsskjema».
- 1.2 Tegningsdokumentet kan benyttes for tegning av forsikring i 6 måneder regnet fra dets angitte utstedelsesdato.
- 1.3 Forsikring tegnes ved forsikringstakers avkryssing for tegning og signering av tegningsdokumentet.

2 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR:

- 2.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset.
- 2.2 Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt.

3 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER:

- 3.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger.
- 3.2 Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtakelse.
- 3.3 Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen jf. avhendingslova av 3. juli 1992 nr.93 § 2-4 (2).
- 3.4 Forsikringen dekker ikke forhold som oppdages før forsikringen trer i kraft, jf. pkt. 2.1, 2.2 og 2.3.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR:

- 4.1 Selskapet svarer for selgers mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakt og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 4.2 Ved salg av kombinasjonseiendom svarer selskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 4.3 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med direkte tilhørende garasje som omfattes av forsikringen.

5 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN OMFATTER IKKE:

- 5.1 Avtaler selger og kjøper har gjort i forbindelse med salgsprosessen vedrørende arbeider/utbedringer.
 - 5.2 Garantier eller andre lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike.
 - 5.3 Krav knyttet til manglende rengjøring og rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
 - 5.4 Forhold som oppstår eller påføres boligeiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.
 - 5.5 En redusert boligverdi som skyldes skadedyr/insekter, for eksempel skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarende.
- 5.6 Rådgivning og/eller bistand ved inndrivelse av utestående oppgjør ved kjøpers tilbakehold av kjøpesum.

6 DET MÅ FORELIGGE TILSTANDSRAPPORT I FØLGENDE TILFELLER:

- 6.1 Alle typer frittliggende enebolig med eget gnr./bnr. og evt. s.nr og evt. f.nr. (også rekkehus, tomannsbolig og fritidsboliger) ved:
 - Salg for dødsbo
 - Bolig ubebodd av selger siste 12 mnd.
 - Tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen
 - Salg av kombinasjonseiendommer
 - Oppgjørs-/honoraroppdrag

Det er aldri krav til Tilstandsrapport ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
- 6.2 Dersom Tilstandsrapport ikke foreligger etter kravene i pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
- 6.3 Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

7 BOLIGSELGERFORSIKRINGEN ER UGYLDIG I FØLGENDE TILFELLE:

- 7.1 Ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder.
- 7.2 Når salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der selger eier 5 eller flere eiendommer/enheter, eller driver omsetning/utvikling/utleie mv. av eiendom som næring eller på annen måte med profittformål.
- 7.3 Ved salg mellom ektefeller, slektninger i opp- eller nedstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden.
- 7.4 Foreligger det ugyldig tegning, og Selskapet har foretatt et oppgjør overfor kjøper, forbeholder Selskapet seg retten til å kreve det utbetalte beløpet tilbake fra selger.
- 7.5 Dersom tegning av forsikring jf. pkt. 1.3 har funnet sted mer enn 6 måneder etter tegningsdokumentets utstedelsesdato jf. pkt. 1.2.

8 FORSIKRINGSSUM

- 8.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10 000 000,-
Utover dette dekkes kun forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen, jf. FAL §8-4 samt forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør.
- 8.2 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

9 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 9.1 Reises mangelskrav mot selger skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Selger er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og forøvrig bistå i den utstrekning Selskapet finner nødvendig i forbindelse med krav som

- rettes mot selger og Selskapet, jf. FAL § 4-10. Selger samtykker også i at Selskapet kan innhente opplysninger tilknyttet saken direkte fra eiendomsmegleren. Selger forplikter seg ellers til å bidra til at saken opplyses på best mulig måte. Dette betyr også å stille til møter, både i og utenfor rettslige prosesser. Eventuelle tap eller utgifter i forbindelse med møter dekkes ikke av Selskapet.
- 92 Selskapet blir fritt for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 93 Uten Selskapets skriftlige samtykke må selger verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til kjøper. Selskapet er ikke bundet av selgers erkjennelse av ansvar, forhandlinger, avtale om utbedringer etc.
- 94 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 95 Blir krav reist mot selger og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å behandle kravet, utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger, forhandle med kjøper og prosedere saken for domstolene. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers private advokatbistand.
- 96 Dersom kjøpet heves aksepterer selger at restitusjon av eiendommen kan skje overfor Selskapet eller en Selskapet utpeker. Ved Selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar Selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen. Dersom Selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjøret som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom Selskapet og selger dersom Selskapets endelige tap overstiger forsikringssummen jf pkt. 8.1.
- 97 Inngår Selskapet avtale om å løse en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 98 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til kjøper.
- 99 Dersom selger kan kreve at en tredjemann erstatter tapet, trer Selskapet ved forsikringsutbetalingen inn i selgers rett mot tredjemann. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 9.10 Selskapet er av selger gitt fullmakt til å melde skader inn for selgers andre forsikringsdekninger, og skal uoppfordret gi opplysninger om slike, herunder tingsskade-, formues- og ansvarsforsikringer. I det omfang det er på det rene at selgers tings- eller formueskadeforsikring skal dekke kravet/skaden, går denne dekningen foran selgers ansvarsdekning i boligselgerforsikringen.
- 10 **FØLGENE AV Å GI FEIL OPPLYSNINGER ELLER MANGELFULLE OPPLYSNINGER. REGRESS ADGANG**
- 10.1 Selger plikter å gi Selskapet riktige og fullstendige opplysninger i forbindelse med inngåelsen av forsikringsavtalen jf. FAL § 4-1. Selger skal blant annet sørge for at egenerklæringsskjemaet blir fylt ut etter beste skjønn jf. FAL § 4-10.
- 10.2 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress ovenfor selger. Regress er begrenset til forhold om misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5 samt de ugyldige tegningstilfeller i pkt. 5 og 6, og tilfellene regulert i pkt. 3.2 og 3.3.
- 10.3 Den som gjør seg skyldig i svik mot Selskapet, mister ethvert erstatningskrav mot Selskapet etter denne forsikringsavtalen jf. FAL §§ 4-1, 4-2. Blir Selskapet kjent med at selger forsettlig eller grovt uaktsomt har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om eiendommens risiko, kan Selskapet si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 11 **ANDRE BESTEMMELSER**
- 11.1 Lovvalg Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 11.2 Vernetings Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 11.3 Protector Forsikring behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk om behandling av personopplysninger (Personopplysningsloven og Personvernforordningen). De personopplysninger som oppgis av Protector Forsikring ASA, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Protector Forsikring ASA for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.
- 11.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende personvernreglement rettigheter hva gjelder selskapets behandling av personopplysninger. Eksempler på dette er rett til innsyn, retting og sletting av personopplysninger. For mer informasjon om hvilke rettigheter du har, se vår personvernerklæring på www.protectorforsikring.no. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Protector Forsikring ASA, med adresse: Postboks 1351 Vika, 0113 Oslo. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til behandlingsansvarlig (info@protectorforsikring.no).
- 12 **BISTAND I KLAGESAKER**
- 12.1 Dersom selger mener Selskapet har gjort feil ved behandling av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har selger rett til å klage til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), eller Finansklagenemnda. Klagen sendes til: Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE), Postboks 1734 Sentrum, 7416 Trondheim. Dette kontoret er opprettet for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Dersom klage ønsket inngitt til Finansklagenemnda, sendes denne til følgende adresse: FinKN, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemnda, og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund, for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Ved klage til FinKN påløper et klagegebyr på NOK 200,-

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

**Bjergabakken 100**

4170 SJERNARØY

Gnr. 157 Bnr. 2 Fnr. 0 Snr. 0

1103 Stavanger kommune

Byggeår 1948

Benevnelse

Enebolig

BRA232 m²**Tomteareal**407 982 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 539690
Befaringsdato 27.08.2020
Rapportdato 02.09.2020

Rapportansvarlig Takstingeniør/byggmester Knut Eiken
Takstingeniør: Knut Eiken
Bærheimveien 1, 4312 SANDNES
Tlf.: +47 412 39 380
E-post: knut.eiken.takst@gmail.com

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktakninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/539690>

Egne premisser

Oppdraget består i å utarbeide en tilstandsrapport for bolig, inklusive arealmåling. Oppdraget er utført i henhold til Norsk Standard (NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk).

Tilstandsrapport for bolig er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. Foruten den visuelle besiktigelsen blir det foretatt enkle målinger som fuktsøk og nivellering samt enkelte tilfeldige stikktakninger.

Rapportens referansenivå beskriver den forventede tilstand/kvalitet på bygningsdelen i forhold til byggeår eller når bygningsdelen ble tatt i bruk og hvilket lovverk/forskrift som var gjeldende på byggetidspunktet.

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige steder uten fysiske inngrep i konstruksjonene. Møbler, lagrede gjenstander e.l. blir heller ikke flyttet på. Det er ikke foretatt gjennomgang eller vurdering av tekniske anlegg som el.anlegg, VVS, pipe eller ildsted m.v., dersom dette ikke er omtalt særskilt i rapporten. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand slik det fremstod befaringsdagen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Bjergabakken 100									
Postnr./sted	4170 SJERNARØY									
Kommune	1103 Stavanger	Gnr	157	Bnr	2	Fnr	0	Snr	0	
Hjemmelshaver	Kristin Breivik									
Rekvirent	Kristin Breivik									
Befaringsdato	27.08.2020									
Tilstede / opplysninger gitt av	Kristin Breivik og Knut Eiken									

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1948	2009

Dokumentkontroll

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra www.eiendomsverdi.no.

Registrerte avvik fra eiers egenenerklæring

Eiers egenenerklæringsskjema er gjennomgått

Eiers egenenerklæringsskjema er gjennomgått og relevante opplysninger er benyttet i rapporten.

Andre opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger i rapporten har hensyntatt byggeår, byggetekniske løsninger og øvrige forhold og ikke kan sammenliknes med dagens gjeldende standard og forskriftskrav ved nybygg.

Tilstandsgrad blir satt ut fra bygningsdelens objektive tilstand på befaringsdagen, det forventbare ut fra bygningsdelens alder.

Avvik/samsvar med gjeldende lovverk den gang bygningen/delen ble oppført danner grunnlag for vurderingen, i tillegg til faglig utførelse og vedlikehold.

I denne rapport forutsettes det at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Det er ikke foretatt undersøkelser i plan og bygningsetatens arkiver i forbindelse med vurderingen.

- TG 2 blir brukt i tilfeller hvor en bygningsdel har synlige mangler, svekkelser eller defekter. I slike tilfeller vil en måtte forvente å foreta utskifting/utbedring innen en gitt tid.

- TG 2 kan også bli benyttet ved alder alene når bygningskomponenten ikke lar seg kontrollere visuelt.

Dette på bakgrunn i at bygningskomponenten har en gitt forventet levetid som suksessivt vil bli redusert over tid.

- TG 3 blir benyttet ved kraftige symptomer som sammenbrudd eller total funksjonssvikt.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Enebolig med opprinnelig byggeår 1948 er oppført over tre etasjer. Bygningens grunnkonstruksjon har hovedsaklig standard fra byggeår og er bygget etter tidligere byggeskikk og med materialvalg som var vanlig på byggetidspunktet.

Boligen ble oppgradert/renovert utvendig og innvendig i 2009. Bislag på fremside inklusive arkoppløft ble restaurert og takflate nordvest ble omteknet. Ytterdører, vinduer og kledning ble skiftet.

Innvendig ble det bygget nytt bad og vaskerom og det ble innmontert ny kjøkkeninnredning. Mesteparten av røropplegget og el. anlegget er fra 2009.

Det vil være behov for oppgraderinger og utbedringstiltak i tillegg til forefallende vedlikehold. Oppussing/oppgradering forøvrig bør vurderes ut fra eget behov.

Tilstandsanmerkninger som beskrevet i rapporten har årsak i normal aldring/bruksslitasje, vedlikehold og konstruksjon.

For nærmere spesifiseringer henvises det til beskrivelse, levetidsbetraktninger, vedlikeholdsintervaller og vurderinger under de respektive avsnitt og bygningsdeler.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig	Bruttoareal		Bruksareal (BRA)		Romfordeling	
	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Kjelleretasje	76	66	0	66		Uinnredet sammenhengende kjellerrom.
1. etasje	96	88	88	0	Vindfang/gang, toalettrom, kjøkken, vaskerom og stue.	
2. etasje	84	78	68	10	Gang, bad og fire soverom.	To boder.
Loftsetasje	0	0	0	0		Kaldloft.
Sum	256	232	156	76		
Sum alle bygninger	256	232	156	76		

Kommentarer til arealberegningen

Areal er oppmålt på stedet. Bruttoareal (BTA) er beregnet på grunnlag av foretatte oppmålinger av bruksareal (BRA).

Kaldloftet er ikke måleverdig.

Etasjehøyde i kjeller variere noe etter hvor måltaking foretas. Snitthøyde er satt til 1,95 meter.

Til informasjon:

- Bruksareal (BRA) for et plan eller en etasje er det arealet av planet som ligger innenfor yttervegger/omsluttende vegger.
- Bruttoareal (BTA) er bruksareal pluss det areal som opptas av yttervegger.
- Primære rom (P-ROM) er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold.
- Sekundære rom (S-ROM) er måleverdige rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Kommentarer til planløsningen

Bygningen er oppført over tre etasjer inklusive uinnredet kjelleretasje.

Det er tilkomst til takterrasse fra bad i andre etasje.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i område regulert til landbruk.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	407 982 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Bygningen er en del av en landbrukseiendom.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Ifølge foreløpige opplysninger som er noe usikre, er eiendommen tilknyttet kommunalt veinett og kommunalt avløp.

Privat vannforsyning med brønn.

Sted og dato

Sandnes, 02.09.2020



Knut Eiken

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Basert på byggeskikk er det benyttet stabile masser (grus/stein/pukk) under bygningen. Selve byggverket er fundamentert på ringmur i betong og støpt plate direkte på grunn.

Vurdering

Boligen antas oppført på stabil byggegrunn. Det er ikke registrert setningsskader eller forskyvninger som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Tilstandsgrad på fundamentering er satt ut fra en visuell vurdering av bygning, grunnmur, byggets alder og eventuelle symptomer på setningsskader.

Undertegnede har ikke foretatt radonmåling eller andre tekniske undersøkelser i eller av grunnen.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i betong sannsynligvis oppført som sparesteinsmur (betong med tilslag av stein).

Vurdering

Tilgjengelige grunnmursflater har stedvis synlige riss og sprekkeformasjoner utvendig og i pussflate innvendig. Ved fasade øst er det et mindre grunnmursparti ved murkrone som bør utbedres. Grunnmuren har ujevnheter, men ingen registrerte setningsskader med konsekvens. Tilstandsgrad ansettes ut fra symptom og alder.

Tiltak / konsekvens

Sprekkformasjoner bør holdes under oppsyn og eventuelt utbedres ved behov.

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Bygningen har drenering fra byggeår. Dette ut fra byggeskikk trolig basert på selvdrenerende masser med infiltrasjon i grunn.

Vurdering

Det er registrert fuktinnslag i nedre del av kjellervegger med løs puss, malingsavflassing og symptomer på saltutslag. I tillegg registrert fuktopptrekk i kjellergulv. Det er ikke kjent eller opplyst om det er foretatt oppgradering av drencsystem etter byggeår. Det er ingen synlig utvendig fuktsikring av grunnmur (grunnmursplast, tjæremasse e.l.). Funksjonaliteten på drenering er i stor grad avhengig av kvaliteten på tilbakefylte masser og tilsig av vann/fuktpåkjenning i grunn. Dersom det er manglende utvendig fuktbeskyttelse av grunnmur og kjellergulv kan dette forårsake fuktvandring gjennom murkonstruksjonene. Tilstandsgrad ansettes ut fra symptom og alder på drenering.

Tiltak / konsekvens

Dreneringen er gammel og det er sannsynlig behov for oppgradering av drencsystem.

Levetid

- Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
- Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Ifølge opplysninger har opprinnelig bygning bærende tømmervegger (lafteplank). Tilbygget parti (bislag) ved fasade nordvest har vegger i bindingsverk. Tømmervegger er etterisolert utvendig og innvendig (opplyst av eier). Utvendig kledning er montert liggende, innvendig er yttervegger platet.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

- Yttervegger ble etterisolert og påmontert ny kledning i 2009 og kledningen er jevnt over i god stand. Behov for vedlikehold på kort sikt.
- Tendens til tørkesprekker i enkelte kledningsbord samt malingslitasje ved fasade sørøst. Kledningen har her behov for vedlikehold.
 - Bunnstokk på laftevegg plassert oppå grunnmur er ikke kontrollert, men denne kan i enkelte tilfeller være risikoutsatt for fuktopptrekk/råteskader.

Tiltak / konsekvens

Påregnelig med regelmessig vedlikehold. Fasadene på et bygg blir ulikt eksponert for klimatiske påkjenninger i form av sol, nedbør etc. Dette gjør seg ofte utslag i falming av malte overflater, oppsprekking av trevirke m.m. og kan forebygges/utbedres ved å foreta oftere vedlikehold på de mest værutsatte overflatene.

Levetid

- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
- Normal tid før maling av trekledning eller laft er 6 - 12 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Vinduer og dører i første og andre etasje er skiftet.
Fagvinduer med sidehengsling og gjennomgående midtpost
Vinduer og terrassedører har to-lags glass montert i malte/lakkerte trekarmer.
Isolert hoveddør har sidefelt m/glass. Innerdører har dørblad med fyllingsdørprofil.

Kjellerdør i tre av eldre dato.
Kjellervinduer fra byggeår har gjennomgående sprosser og vinduene har enkle glass.

Vurdering

TG 1:

- Funksjonstestete dører og lukkevinduer i første og andre etasje har grei funksjon og akseptabel tilslutning mot karm.
- Ytterdører i første etasje mangler terskelbeslag utvendig som bør ettermonteres for å forhindre fuktinntrengning under dørterskel.
 - Utgangsdør fra vaskerom har defekt lukkemekanisme/låskasse, men låseanordning fungerer.

TG 2:

- Kjellerdør har begynnende råteskader i nedre kant og det er påregnelig med utskifting.
 - Kjellervinduer har enkelte defekte glass.
- Et par kjellervinduer er tildekket med trelemmer utvendig sannsynligvis på bakgrunn av at nedre del av vindusåpninger ligger under terrengnivå. Her kan det være behov for etablering av lysgraver foran vinduer.

Tiltak / konsekvens

- Påregnelig med regelmessig vedlikehold av trekarmer utvendig. Malingsintervallet er 2-6 år.
- Intervaller for etterjustering av dører og eventuell pakningsutskifting mellom 2-6 år.
- For optimal funksjon bør hengsler og låskasser smøres med jevne mellomrom.

Levetid

- Intervall for levetid/utskifting trevinduer 20-60 år.
- Intervall for levetid/utskifting ytterdører av tre 20-40 år.

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Mansardtak i trekonstruksjoner er fra byggeår. Arkoppløft takflate nordvest ble revet og gjenoppbygget i 2009. Konstruksjonen er bygget med kaldloft som har tilkomst via nedfellbar loftsluke/trappestige. Selve takkonstruksjonen inklusive loftsbjelkelaget er uisolert. Loftsbjelkelag over badet er isolert og har påmontert vindsperre. Takkonstruksjon fra byggeår har undertak bestående av sutaksbord og det er synlig papptekking over sutaksbord. Nytt arkoppløft har undertak av sutaksplater (trefiberplater) og taksperrer er i klassifisert trevirke.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Kun deler av kaldloftet har provisorisk gulv og inspeksjon av kaldloftet er av den grunn noe begrenset og ytterligere undersøkelser anbefales. Innvendige skråtakflater i andre etasje er lukket/gjenkledd og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Fra bakkenivå er det ingen tegn til svikt/nedbøy i utvendige takflater. Overflatene i innvendige skråtakflater er uten synlige tegn til defekter.

- På kaldloftet er det registrert borehull etter borebiller i blant annet takåser. Synlig borestøv indikerer at det er borebilleaktivitet og det anbefales å få foretatt en utvidet kontroll av saneringsfirma.

- Ventilasjonen av kaldloftet er mangelfull og bør utbedres. Mangelfull ventilering av kaldloft kan medføre kondensproblemer/høy luftfuktighet grunnet luftlekkasjer fra underliggende rom.

Kaldloftet er muligens ventilert kun via raft (overgang vegg/tak) på arktak fasade nordvest. Det er her synlig luftespalte på underside av raftekassen.

- Dampspærre på varm side av isolasjonssjikt over badetrom ble ikke undersøkt på befaring.

Tilstandsgrad ansettes på bakgrunn av anmerkninger og alder på hovedtakskonstruksjonen.

TG 1 anføres på arktak fra 2009 ved fasade nordvest.

Taktekking

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taktekkingen er todelt med stålpanner på takflate nordvest og skifertekking på takflate sørøst.

Vindskier, vannbord og underkleddet takutstikk er i trevirke.

Vurdering

- Stålpannetaket og underliggende konstruksjon (strø/lekter/undertak) ble montert i 2009.

- Alder på skifertekking og underliggende konstruksjon er ikke kjent, men vurdert fra bakkenivå ligger skifersteinen jevnt uten synlige mangler eller skader på enkeltstein.

Underliggende konstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

- Vindskier over skifertekking har slitasjesymptomer og behov for vedlikehold.

Tiltak / konsekvens

Regelmessig tilsyn/kontroll er nødvendig for alle tak.

Årlig tilsyn kan avdekke skader på et tidlig tidspunkt eller lokalisere andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser.

Levetid

- Skiferstein har normalt lang holdbarhet, over 100 år.

- Normal levetid på stålpanner er 30-50 år.

- Utskifting av vindski/vannbord i trevirke 15-25 år. Vedlikeholdsintervall er 2-8 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

- Takrenner og nedløp i plast med nedløpsrør ført ned under bakkenivå.

- Det er ikke montert takrenner på takflate sørøst.

Vurdering

- Etter visuell kontroll fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige tegn til defekter fra renner eller nedløp.

Men både renner, nedløp og avløpsrør som går ned i bakken har behov for oppfølging/tilsyn for å sjekke utettheter som kan oppstå over tid.

Ad. manglende takrennesystem fasade sørøst:

- Spillvann fra tak som ledes direkte mot terreng medfører til høy fuktbelastning mot grunnmur/drenssystem som igjen øker risikoen for fuktvandring gjennom grunnmur. Det bør av den grunn monteres takrennesystem langs takflate sørøst.

Ansatt tilstandsgrad omfatter kun takrennesystemet langs takflate nordvest.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Påregnelig med regelmessig vedlikehold som utrensning/spyling av takrenner.

Levetid

Normal levetid på takrenner i plast er 20-30 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

- Terrasse langs fremside av bygning er under oppføring. Terrassen er i trykkimpregnert virke.
- Takterrassen har tilkomst fra bad i andre etasje. Terrassedekket er tekkt med asfalt sveisepapp og det er satt opp rekkverk i tre.
- Kjellertrapp i betongutførelse har smijernsrekkverk langs murvange.

Vurdering

- Terrassen er jevnt over av stabil utførelse og har noe gjenstående arbeider med blant annet et mindre parti hvor terrassebord mangler. I tillegg bør terrassen utstyres med rekkverk og trapp.
- Takterrassen er fra 2009 og rekkverket har stabil innfesting. Topprekken og rekkverksspiller har malingslitasje og behov for vedlikehold. Terrassemembraner som blant annet asfalt sveisepapp kan med fordel utstyres med mekanisk beskyttelse i form av treplattinger, belegg e.l.
- Kjellertrappen antas å være fra byggeår og har normale slitasjesymptomer i forhold til alder. Smijernsrekkverket har overflaterust og behov for oppussing/vedlikehold.
- Det er ikke bygget trapp foran terrassedør inn til stuen.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår har pussete/malte overflater. Over tak er pipen innpusset. Sotluke i kjeller. Det er innmontert ny pipeforing i røykløpet (opplyst av eier). Vedovn i stuen har murt branntavle i bakkant og underliggende steinhelle som brannbeskyttelse mot gulv.

Vurdering

- Enkelte synlige riss i pussflate på pipeoverflater i kjeller.
- Beslagsinndekning rundt pipe over tak ikke undersøkt, bør inspiseres mer utførlig mht. beskaffenhet.
- Normalt vil det være behov for vedlikehold av pipeoverflater over tak.

Tilstand på pipe utover en sjekk/beskrivelse av utvendige synlige flater, er ikke kontrollert av undertegnede. Tilstandsgrad er ikke satt pga. manglende kompetanse på området.

Det påhviler brannvesenet å foreta jevnlig kontroll/tilsyn av piper og ildsteder (hvert 4. år, lovpålagt). Her vil også alle data i forhold til fyringsanlegget bli registrert. Tilsynet vil i denne sammenheng bidra med informasjon om brannsikkerhet (røykvarslere, slokkeutstyr etc.). Egen tilstandsrapport vil bli utstedt etter branntilsynet.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv i kjeller.

Vurdering

Bæringen i boligen oppleves intakt. Enkle nivelleringer med laser av gulvoverflate er foretatt hvor det er funnet høydeforskjeller på opptil 4 cm i første etasje. Gulv i andre etasje er ikke nivellert, men har ujevnheter. Det er foretatt avretting av bjelkelag i første etasje og bærebjelke er avstivet med stålsøyler. Stedvis noe registrert knirk i gulvflatene er å anse som normalt i en bygning av denne alder.

Underside av bjelkelag i første etasje har noe gjenstående arbeider med blant annet isolasjon og vindtetting (asfaltplater).

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Kjelleretasjen består av et sammenhengende uinnredet kjellerrom hvor grunnmursvegger og betonggulv er synlig.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

- En del lagret utstyr og gjenstander medførte noe begrenset tilkomst til kontroll av overflatene i rommet.
- Visuell kontroll langs yttervegger på tilgjengelige deler i kjelleretasjen avdekket symptomer på fukt i form av puss-/malingsavflassing og saltutslag samt fuktopptrekk i kjellergulv. (Jfr. punkt "Drenering").
 - Det er registrert borehull etter borebiller i bærebjelke og trestøtter. Dette er som regel en indikasjon på tidvis høy luftfuktighet og at etasjen har mangelfull utlufting/ventilering.
 - Trappeplattning utenfor kjellerdør ligger høyere enn kjellergulvet og kan gi risiko for vannavrenning inn i kjelleren.

Tiltak / konsekvens

Fuktinnslag i kjeller er ofte normalt for bygninger av denne alder da det ikke er benyttet fuktsperre på utside av grunnmur eller fuktsperre under gulvstøp. Kjelleren bør av den grunn ikke innredes med trekonstruksjoner uten at det er foretatt utbedringstiltak med drenering og utvendig fuktsikring.

Bad - 2. etasje

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Helfliset bad fra 2009 har romoppvarming med gulvvarme og ventilasjon med naturlig avtrekk via vindu. Innredet med vegghengt toalett, stedbygget dusjnise m/glassbygggestein og servantseksjon. Gulvsluk innmontert i dusjnise i tillegg til hjelpesluk. Det er klargjort med vannuttak i vegg for eventuelt fremtidig badekar.

Vurdering

- Overflater og innredninger har normal bruksslitasje.
- Badromsgulvet har svakt fall frem til hjelpesluk. Gulvet i dusjonen er etablert med fall til sluk.
 - Slukmansjett funnet synlig i hjelpesluk. Ingen synlig slukmansjett i hovedsluk, men denne kan ligge skjult under slukets klemring.
 - Fuktsøk med fuktmåler er foretatt uten at det ble påvist høye fuktverdier. Det er heller ingen synlige defekter (riss eller sprekker) i fliselagte overflater med hensyn til eventuelle bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner.
 - Ventilasjonen av rommet bør utbedres med mekanisk avtrekk (elektrisk avtrekksvifte e.l.) og tilluftspalte i dørkarm.
 - Det er ingen synlig drengåpning fra toalettsternen. Krav til synlig drengåpning ble imidlertid entydig spesifisert i senere forskrift (TEK 10).
 - Utetthet rundt avløpsrør i servantskap bør fugeforsegles.

Levetid

- Normal levetid på badromsutstyr:
- servant/vannklosett/badekar 25-75 år
 - blande batterier/dusjtermotater 10-25 år
 - utskifting gulv i våtrom med keramiske fliser og underliggende membran 20-40 år
 - utskifting av fliser på vegg i tre 10-20 år
 - gulvsluk i plast 25-75 år

Vaskerom

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Vaskerommet har direkte utgang til terrasse og har vinylbelagt gulv og slette malte vegger. Romoppvarming med innstøpte varmekabler og ventilasjon med naturlig avtrekk via vindu. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål m/veggmontert blande batteri og opplegg for tørketrommel/vaskemaskin med krantilkobling/avløpstrakt og stikkontakt. Gulvsluk har vinylbelegg brettet ned under slukets klemring. Fordelerskap for vannledninger er montert i rommet.

Vurdering

- Overflatene i rommet har normal bruksslitasje.
- Vinylbelegget er brettet opp langs vegger i tilstrekkelig høyde.
 - På befaring ble det ikke avdekket indikasjoner på fukt eller funnet følgeskader forårsaket av fukt.
 - Våtrom bør i dag ha mekanisk ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte e.l. som bør ettermonteres.
 - Rørstuss i vegg fra soilrør bør utstyres med lukedeksel.

Levetid

Normal levetid på et våtrom i intervallet 15-30 år. Levetid avhenger i stor grad av bruksfrekvens og belastningen overflatene blir utsatt for.

Tilstandsrapport for bolig

Toalettrom

TG 1

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.
 Utstyrt med gulvmontert toalett og servant med to-greps blandebatteri. Romoppvarming med panelovn montert på vegg.
 Rommet er ikke utstyrt med avtrekksventil.

Vurdering

Rommet fungerer etter intensjonen, men ventileringen bør utbedres.

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkettgulv og slette malte vegger. Fliser på vegg over benkeplate.
 Kjøkkeninnredningen har profilerte lyse fronter og benkeplater i mørk granitt.
 Hvitevarer består av kjøleskap, microovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
 Avtrekksvifte i kokesone og oppvaskkum med ett-greps blandebatteri nedfelt i benk.

Vurdering

Kjøkkeninnredning fra 2009 er funnet i normalt god stand.
 - Fuktmerker på vegg i oppvaskskap er sannsynligvis av eldre dato. På befaring ble det ikke registrert tegn til fukt i skapinnredning eller høye fuktverdier langs gulv foran innredning.
 - Avtrekkssette er funksjonstestet og funnet i orden. Belysning/lyspærer er defekt.
 - Blandebatteri/avløp/vannlås er kontrollert og funksjonstestet uten registrerte defekter.
 - Oppvaskmaskin er utstyrt med lekkasjesikring (aquastop).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tiltak / konsekvens

Til generell informasjon:

- For optimal funksjon er det påregnelig med regelmessig rengjøring av fettfilter på avtrekksvifte.
 - Oppvaskmaskiner er tilkoblet vannrør som står med konstant vanntrykk og bør jevnlig sjekkes for drypplekkasjer.
 - Kjøkken er normalt ikke utstyrt med sluk/overløpsrør.
- Lekkasjedetektor med automatisk avstengning (waterguard) kan være en alternativ løsning. Dette hindrer ikke lekkasjer i å oppstå, men begrenser følgeskadene.

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

Innvendig trapp fra byggeår er montert som tett svingt trapp. Utstyrt med rekkverk med stående trespiler og håndrekke.

Trappen er i grei stand og har forventet bruksslitasje i forhold til alder.
 For å imøtekomme dagens krav til sikkerhet ved bruk bør det monteres håndrekke på vegg i trappeløp.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Røropplegget i boligen er skiftet.
 - Synlige vannledninger er i plastutførelse (rør-i-rør system)
 - Tilgjengelige avløpsrør og vannlåser er i plastutførelse (PP og/eller PE)
 - Gulvsluk i plast
 - Hovedstoppekranen er montert lett tilgjengelig i kjeller.
 - Fordelerskap for vannledninger er montert på vaskerom. Det er ingen synlig dreinsåpning fra fordelerskapet.
 - Varmtvannsbereider i kjeller har vannvolum på 200 liter og fabrikkårs 2006.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Det er ingen synlige defekter eller mangler på tilgjengelig rørmateriell.

- Avløpssystem er kontrollert for avrenning og eventuelle drypplekkasjer.
- Tappearmaturer er sjekket for fast og tilstrekkelig innfesting samt kontroll for eventuelle lekkasjer rundt pakninger etc.

Mesteparten av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll og det presiseres at det kun er synlig røropplegg/utstyr som er kontrollert.

På bakgrunn av utilstrekkelig kompetanse på området blir tilstandsgrad ikke satt.

En eventuell utvidet kontroll eller rørsjekk bør utføres av en autorisert rørlegger.

Levetid

Normale levetider for røropplegg/utstyr:

- varmtvannsberedere 15-30 år
- vannledninger i plast med tilhørende skjøtesystemer 25-75 år
- avløpsrør/vannlåser i plast (PP eller PE) 25-75 år. PVC 25-50 år
- gulvsluk i plast 25-75 år

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Større deler av det elektriske anlegg er blitt skiftet.

Nytt sikringskap som inneholder automatsikringer m/jordfeilautomat og overspenningsvern.

Kursfortegnelse fra autorisert installatør foreligger i skap og ifølge denne er det følgende kursfordeling:

- 1x10 amp, 9x16 amp og 1x25 amp
- hovedsikring 40 amp

Vurdering

Det forelås ingen tilgjengelig dokumentasjon på det elektriske anlegget på befaringstidspunktet (samsvarserklæring/sluttkontroll).

Det elektriske anlegget inklusive tilkoblede varmekilder/belysning m.m. er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Eventuelle visuelle feil på det elektriske anlegget kommenteres derfor ikke i denne rapporten og det blir heller ikke satt tilstandsgrad.

På generelt grunnlag anbefales det å få foretatt en fagkyndig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eiendomsoverdragelse.

LANDBRUKSTAKST

Vestre Bjerga

Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Gnr 157: Bnr 2

1103 STAVANGER KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Harald Halvorsen Løland

Telefon: 414 73 177

E-post: harald-l@tveit.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Tveit Regnskap AS

Postboks 22, 4239 SAND

Telefon: 414 73 177

Organisasjonsnr: 984 388 241



Dato befarng: 26.06.2020

Utskriftsdato: 09.10.2020

Oppdrag nr: 169



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Oppdraget gjelder

Vi har fått i oppdrag å gi en vurdering av eiendommens markedsverdi i forbindelse med salg av eiendommen.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

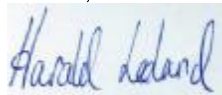
Eiendommen er et mjølkeproduksjonsbruk med kvote på 160 tonn. Driftsbygning med båsfjøs og ungdyravdeling. Jord- og bygningsressurser er godt tilpasset produksjonen.

Det er to bolighus på bruket. Et med tinglyst livsvarig boret for dagens beboere. Våningshuset er i god stand. Bygningsmassen for øvrig har generelt vedlikehold- og oppgraderingsbehov.

Samlet sett baseres verdivurderingen av eiendommen ut fra beliggenhet, driftsgrunnlag, avkastning og bygningsmasse hensyntatt anvendelse og slitasje. Videre presiseres det at de verdier som fremkommer på bakerste side er til veiledning for det skjønn en må ta når en skal vurdere hele eiendommens verdi under ett.

Markedsverdi: **Kr. 6 750 000**

SAND, 09.10.2020



Harald Halvorsen Løland
Telefon: 414 73 177

Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kristin Breivik
Takstmann:	Harald Halvorsen Løland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.06.2020. - Harald Halvorsen Løland. Tlf. 414 73 177 - Kristin Breivik.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Vestre Bjerga
Eier:	Kristin Breivik
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Vestre Bjerga på Bjergøy i Stavanger kommune.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av våningshus, kårhus (med borett), driftsbygning for mjølkeproduksjon og redskapshus.
Konsesjonsplikt:	Konsesjon Eiendommen er konsesjonspliktig med bakgrunn i at eiendommens totalareal er over 100 daa. Eiendommen er underlagt priskontroll ved salg utenfor familie og pris over 3,5 mill. Odel Arealkravet til odlingsjord er minst 35 daa full- eller overflatedyrket jord eller 500 dekar produktivt skogsareal (odelsloven §2). Eiendommen oppfyller kravet til odelseiendom. Eiendommen kan overdras konsesjonsfritt til odelsberettigede dersom vilkår om boplikt m.v blir oppfylt. Boplikt Eiendommen er omfattet av lovbestemt boplikt. Driveplikt Eier av eiendommen vil være pålagt driveplikt etter jordloven på landbruksarealene.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i område avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF).
Adkomstvei:	Kommunal veg til tunet.
Tilknytning vann:	Felles privat brønn for fem parter.
Tilknytning avløp:	Kommunalt.
Borett:	Det er tinglyst livsvarig bruks- og disposisjonsrett for dagens eiers foreldre (født 1946 og 1950) i gårdens kårhus, samt rett til naturlig omliggende hage. Vedlikehold, kommunale avgifter og andre løpende utgifter bekostes av rettighetshaverne. Videre har de vederlagsfri bruks- og disposisjonsrett til garsjen i nordenden av redskapshuset, ca 50 m ² .
Andre forhold:	Det er framlagt dokumentasjon som bekrefter at forpakter fratrer når ny eier er klar for å overta, men tidligst 15.01.2021. Det samme gjelder da våningshus. Avtalen utløper i utgangspunktet 31.05.2021.
Heftelser:	Det framgår av takst fra 2016 at rettighetshaver til tinglyst heftelse av 08.10.1957 er død. Forkjøpsretten er således uaktuell.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1103 STAVANGER Gnr: 157 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Kristin Breivik
Adresse:	Vestre Bjerga, 4170 SJERNARØY

Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	22.06.2020	Gårdskart NIBIO og www.kommunekart.com			
Grunnbokutskrift	22.06.2020				
Tidligere takst	12.02.2016				
Tilstandsrapport bolig	02.09.2020				
Eier	26.06.2020				

Eiendommens arealer			
Fulldyrket jord		daa	95,9
Innmarksbeite		daa	143,8
Produktiv skog		daa	141,2
Utmark, tun og anna areal		daa	27,0
Sum arealer:		daa	407,9

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Eiendommen ligger i en sammenhengende teig. Tunet ligger fritt og fint til med utsikt over Ryfylkebassenget.
Produksjon	Eiendommen drives mjølkeproduksjon med en kvote på ca 160 tonn, samt kjøttproduksjon på storfe.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1946 Kilde: Opplyst av eier. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Forpakters bolig. Tilgjengelig for ny eier fra 15.01.2021. Boligen var ikke gjenstand for innvendig befaring. For vurderingen er tilstandsrapport av 02.09.2020 benyttet som grunnlag. Modernisert/ombygget (i 2009) Totalrenovert, påbygg bislag

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelseverdi	Kr.	2 500 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	76	Et rom
1. etasje	96	Stove, kjøkken, toalett, grovinngang med vaskerom, inngang, gang
2. etasje	84	4 soverom, bad, gang og to boder
Sum bygning:	256	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Huset har grunnmur i betong, opprinnelig del tømra, påbygg bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og har	

Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177



stålplatetak.

Bygd opprinnelig i 1946. Renovert i 2009 med blant anna ny kledning og tilleggsisolert på 3 vegger, nye vinduer, ny foring i pipe, lagt decraplater på ei side av taket (resterende skifta noen år før dette). Påbygd bislag med varme i golv. Stort sett nytt elektrisk opplegg og nytt røropplegg. Badet totalerenovert med ny innredning og fliser på vegg og golv, ny kjøkkeninnredning. Ellers er de fleste rom i første og andre etasje generelt oppussa. Kjeller er ikke renovert. Tilbygd terrasse ved inngangsparti i senere tid.

Oppvarming med vedovn supplert med elektrisk. Varmekabler i gang og bad.

Huset framsod ved befarung i 2016 i generelt god stand. Noe vedlikehold må påregnes.

Kårbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1970 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Bolig

Modernisert/ombygget (i 2000) Ny kjøkkeninnredning

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelseverdi	Kr.	1 350 000
--------	---------------------------------	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	115	4 uinnreda rom
1. etasje	115	2 stover, kjøkken, bad, 2 soverom, toalett og gang
Loft	115	2 soverom, loftsstove og gang
Sum bygning:	345	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

Bygning, generelt

Huset har grunnmur i betong, er bygd med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning og har betongpanner på taket og taknedløp i plast.

Normal standard ut fra byggeår. Stort sett plater og tapet på vegger og plater i tak.

Oppvarming med vedovn supplert med elektrisk.

Huset framstår i normal stand vurdert ut fra byggeår. Noe oppgradering og vedlikehold må påregnes.

Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177



Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1957 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel

byggningsbeskrivelse: Mjølkekufjøs med 2 siloer, silosaftekum og gjødselkum

Tilbygg (i 1975)

Tilbygg (i 2002) Silosaftekum, 6 m³

Tilbygg (i 2006) Gjødselkum, 80 m²

Modernisert/ombygget (i 2000) Innredning mjølkekufjøset

Modernisert/ombygget (i 2008) Mjølkerom og rørmjølkeanlegg

Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelseverdi inkl mjølkekvote	Kr.	2 250 000
--------	--	-----	-----------

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller
2. etasje	330	Mjølkekufjøs, ungdyravdeling, kalvebinger, mjølkerom, smittesluse
3. etasje		Lagerareal, forrom
Sum bygning:	330	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Driftsbygningen er i utgangspunktet bygd som tradisjonelt høgbygg med gjødselkjeller i betong (opplyst til ca 2/3 av grunnflate). Påbygd i flere etapper. Fjøset har vegger i dobbel murstein, reisverk i tre på låve kledd med stålplater og har eternitt på taket. Stålplatetak på silooverbygg. Kjørbart betongdekke i forrom og silooverbygg.

Fjøset har 28 båser, 2 binger for totalt 14 ungdyr og 6 kalvebokser. Mjølkerom og rørmjølkeanlegg med milkmaster fra 2008.

I andre etasje har det tidligere vært innredet for høns og gris. I dag hovedsaklig til lagerareal. I tillegg har driftsbygningen 2 betongsiloer med traverskran, gjødselkum, silosaftekum, kraftfortank i glasfiber (2016), mekanisk vaiertrekk i gjødselrenne og orkelvogn på skinne i tak.

Verdien av mjølkeknoten på ca 160.000 l er inkludert i bygningsverdien.

Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Redskapshus

Bygningsdata



Byggeår: 1985 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse/ enkel

byggningsbeskrivelse: Redskapshus og garasje

Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177



Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelseverdi	Kr.	200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	247	
Sum bygning:	247	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Redskapshus	
Bygning, generelt	
Bygd med ringmur i betong og støypt plate, bindingsverk i tre, kledd med trekledning og stålplater på taket. 50 m² er garasje for kårhuset (tinglyst rettighet). Resterende er redskapshus med fri høgd 3 m. 1 manuell leddport og en åpning uten port.	
Vedlikehold må påregnes.	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Arealet ligger fordelt på flere teiger ved tunet lett tilgjengelige med maskiner og utstyr. Arealene gir gode avlinger og nyttes til grovfôrproduksjon. Arealene verdsettes gjennomsnittlig til kr. 8.000,- pr daa.	765 000
Beite	Beitet ligger i nærheten av tunet. Er stort sett lett tilgjengelig med traktor og benyttes som beite. Framstår i normalt god hevd, og godt tilpasset gårdens driftsopplegg. Arealet verdsettes til kr 3.000 pr daa.	430 000
Skog og anna areal	Skogen består hovedsaklig av naturskog, men også noe planta gran. Stort sett tilgjengelig for maskinelt utstyr. Verdien av skog og utmark settes skjønnsmessig til 500 kr pr daa.	85 000
Jakt	Eiendommen har ifølge eier jaktrettigheter for 2 rådyr. Det legges til grunn et årlig nettoutbytte av jaktrettigheter på kr. 3.000. Hensyntatt risiko og usikkerhet brukes kapitaliseringsrentefot 7 %.	43 000
Borett/bruksrett	Tinglyst livsvarig borett i kårhuset og bruksrett til 50 m ² i redskapshuset skal bestå. Verdien beregna ut fra tidl. arveavgiftsloven § 13, og det er lagt til grunn en årlig netto markedsleie på kr. 72.000,-. Faktor for kapitalverdi 12,118 (kvinne født 1950).	-873 000
Sum andre verdikomponenter:		450 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	2 500 000
	Kårbolig	Kr.	1 350 000
	Driftsbygning	Kr.	2 250 000
	Redskapshus	Kr.	200 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	765 000
	Beite	Kr.	430 000
	Skog og anna areal	Kr.	85 000
	Jakt	Kr.	43 000
	Borett/bruksrett	Kr.	-873 000
Samlet verdi:		Kr.	6 750 000

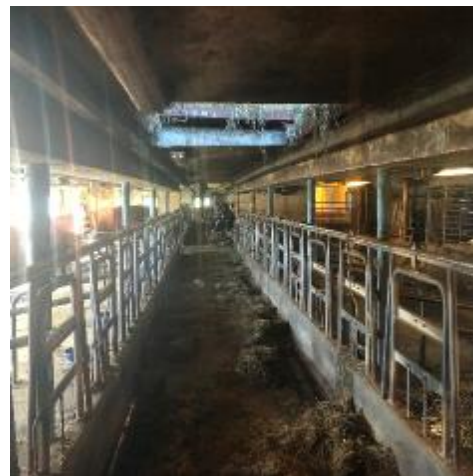
Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177



Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

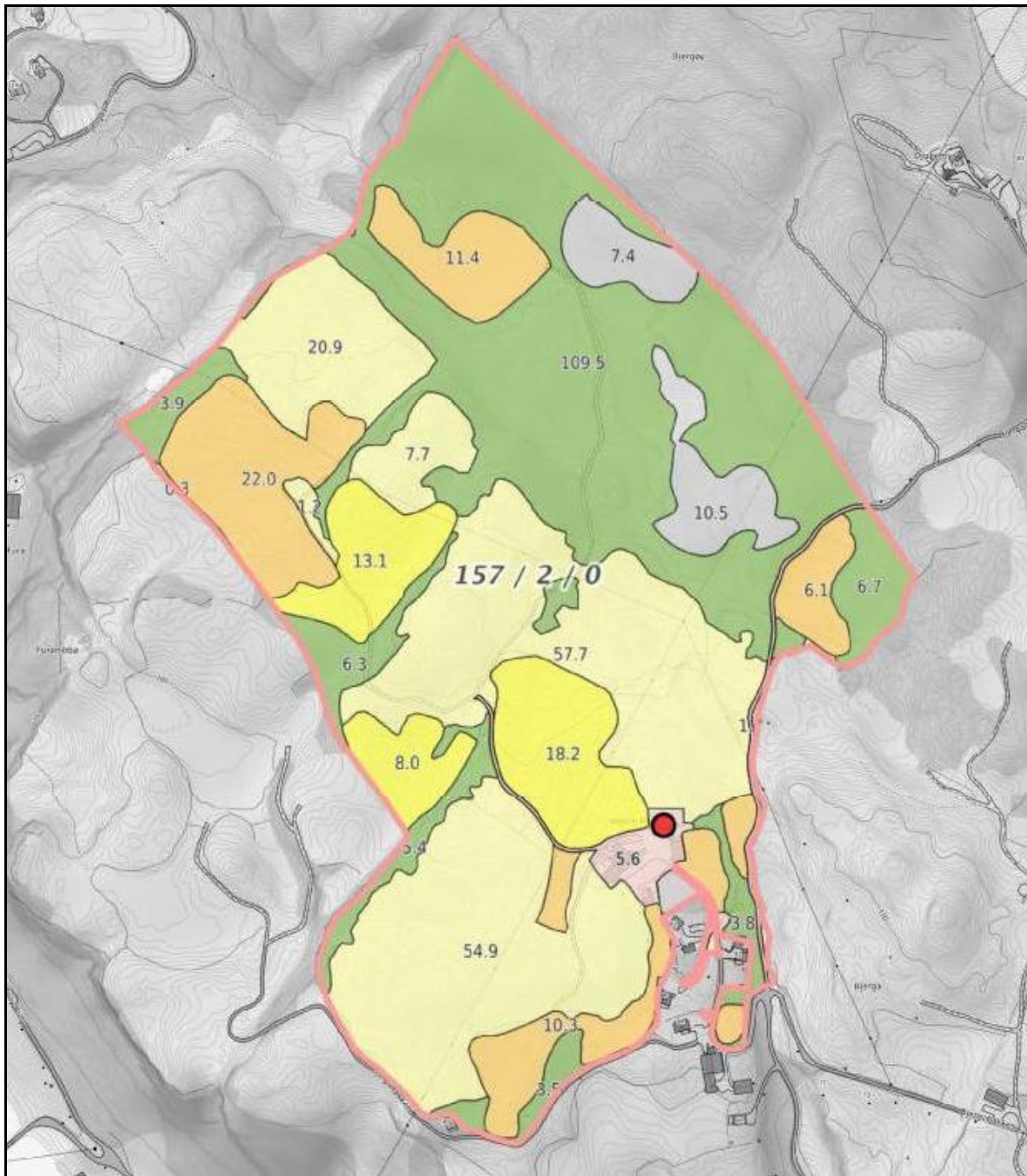
Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177



Matrikkel: Gnr 157: Bnr 2
Kommune: 1103 STAVANGER KOMMUNE
Adresse: Bjergabakken 100, 4170 SJERNARØY

Tveit Regnskap AS
Postboks 22, 4239 SAND
Telefon: 414 73 177





0 30 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 22.06.2020 14:02
 Eiendomsdata verifisert: 22.06.2020 14:02

GÅRDSKART 1103-157/2/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 157/2/0



Markslog (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslog
	Bebygg, samf., vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

56,5	
39,4	
143,8	239,7
141,2	141,2
19,0	
8,0	27,0
0,0	0,0
407,9	407,9

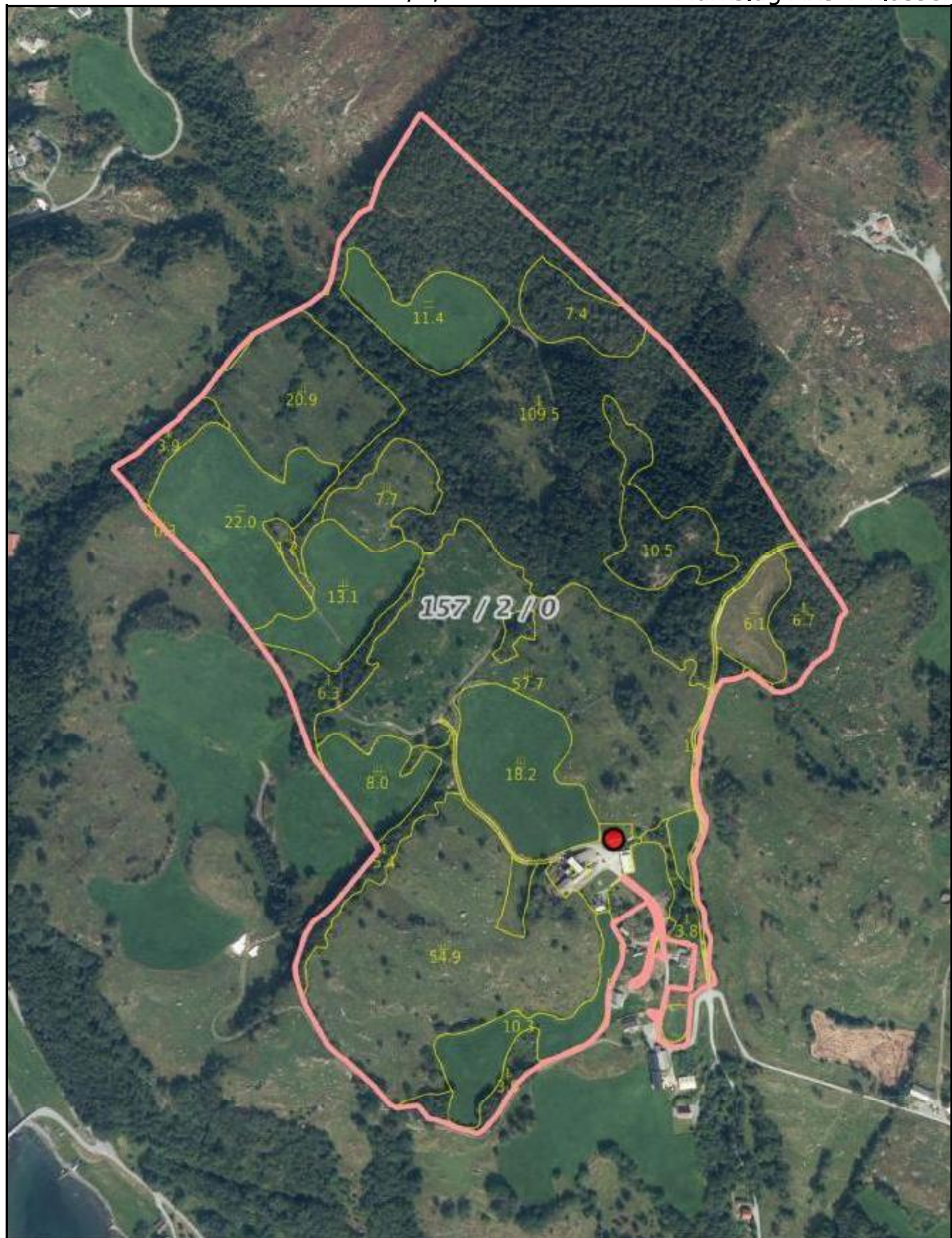
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

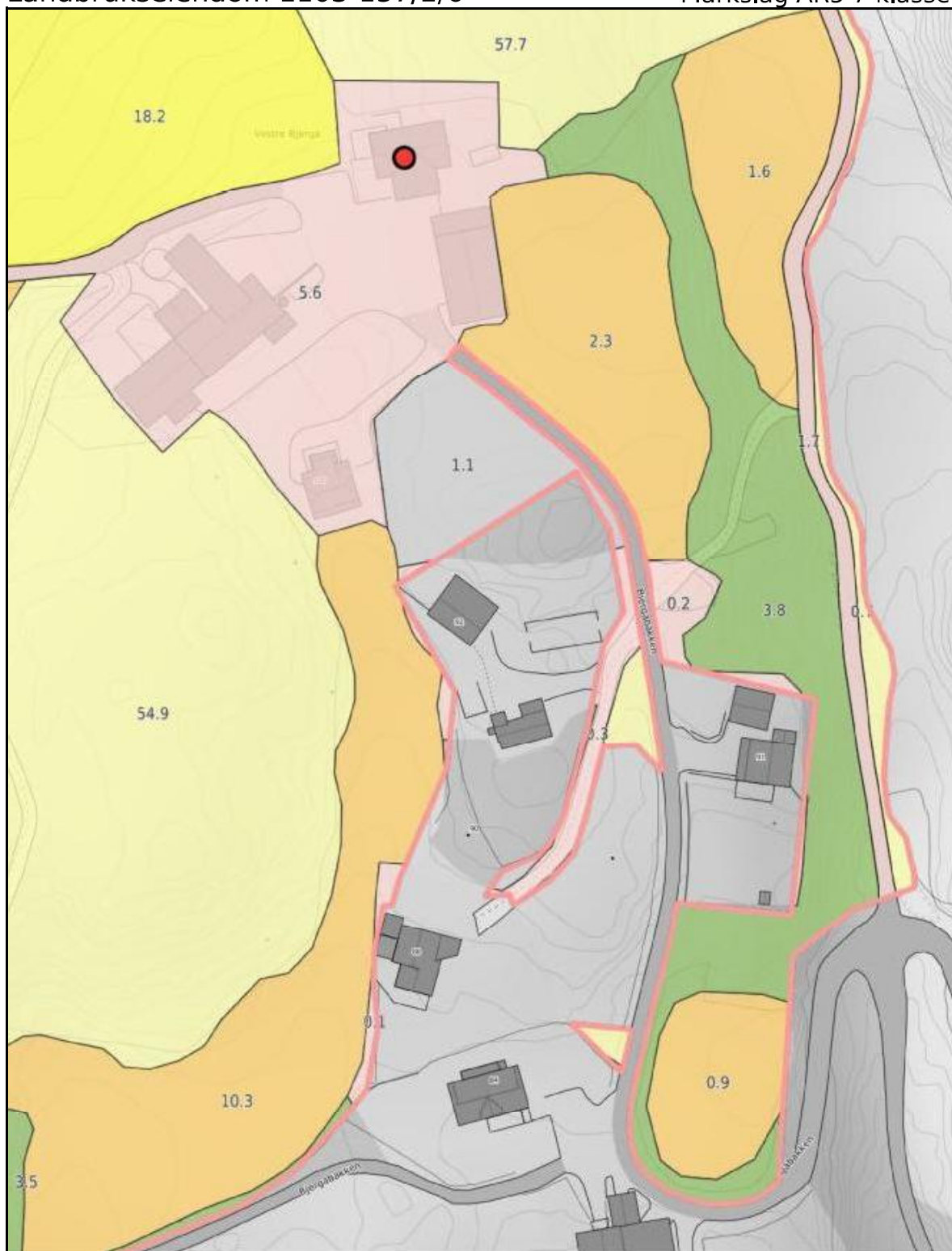


0 50 100 150m

Målestokk 1:5000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 22.06.2020 14:08 - Eiendomsdata verifisert: 22.06.2020 14:02 - Side 1 av 1



0 10 20 30m

Målestokk 1:1000 ved A4 stående utskrift



0 10 20 30m

Målestokk 1:1000 ved A4 stående utskrift

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 157, Bruksnummer 2 i 1103 STAVANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

22.06.2020 kl. 14.04

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

22.06.2020 kl. 14.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/990347-1/200 08.12.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 000 000
Omsetningstype: Gave
BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1859/904595-1/45 04.08.1859 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1909/906096-1/45 23.10.1909 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/990194-1/45 15.03.1956 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/1949-1/45 08.10.1957 **ERKLÆRING/AVTALE**
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/1949-2/45 08.10.1957 **FORKJØPSRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/2449-1/45 06.11.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Midtre Ryfylke E-lag
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/2953-1/45 14.11.1967 **ERKLÆRING/AVTALE**

Gårdsnummer 157, Bruksnummer 2 i 1103 STAVANGER kommune

Bestemmelse om regulering av myrområde
vedr statstilskudd
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/5357-1/45 22.09.1978 **ERKLÆRING/AVTALE**
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/5249-1/45 15.08.1989 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/729610-1/200 09.09.2008 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/990347-2/200 08.12.2008 **BORETT**
Rettighetshaver: BREIVIK OSMUND
FØDT: 25.07.1946
Bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/990347-3/200 08.12.2008 **BORETT**
Rettighetshaver: BREIVIK EBBA MARIE
FØDT: 13.05.1950
Bruksrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/414200-1/200 08.06.2010 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: LYSE ELNETT AS
ORG.NR: 980 038 408
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/179758-1/200 04.03.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA
ORG.NR: 937 895 321
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/924904-1/200 09.11.2011 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 6
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/1020605-1/200 04.11.2016 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/1662148-1/200 10.12.2018 **UTLEGGSFORRETNING**
10:07
Avholdt dato: 10.12.2018 kl.:10:05
Beløp: NOK 9 125
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Prosessfullmektig: SERGEL NORGE AS
ORG.NR: 984 272 170
Saksøker: VERISURE AS
ORG.NR: 929 120 825
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/990487-1/200 27.08.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
11:04

Avholdt dato: 27.08.2019 kl.:10:50
Beløp: NOK 12 549
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Saksøker: RESURS BANK AB
ORG.NR: 984 150 865
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/990523-1/200 27.08.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
11:10

Avholdt dato: 27.08.2019 kl.:10:56
Beløp: NOK 12 724
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Prosessfullmektig: SERGEL NORGE AS
ORG.NR: 984 272 170
Saksøker: VERISURE AS
ORG.NR: 929 120 825
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/990548-1/200 27.08.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
11:14

Avholdt dato: 27.08.2019 kl.:11:00
Beløp: NOK 10 798
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Saksøker: Miljø Elektro AS
ORG.NR: 960 850 661
Prosessfullmektig: VISMA FINANCIAL SOLUTIONS AS
ORG.NR: 984 842 252
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1157440-1/200 02.10.2019 **UTLEGGSFORRETNING**
21:00

Avholdt dato: 27.09.2019 kl.:09:40
Beløp: NOK 23 176
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Saksøker: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/2028290-1/200 24.01.2020 **UTLEGGSFORRETNING**
13:22

Avholdt dato: 24.01.2020 kl.:13:18
Beløp: NOK 29 628
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
Saksøker: MØLLER BIL SØR ROGALAND AS
ORG.NR: 933 625 583
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2332750-1/200 15.04.2020 **UTLEGGSFORRETNING**
11:44

Avholdt dato: 15.04.2020 kl.:11:40

Gårdsnummer 157, Bruksnummer 2 i 1103 STAVANGER kommune

Beløp: NOK 7 093
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Prosessfullmektig: MODHI COLLECT AS
ORG.NR: 948 063 603
Saksøker: MODHI FINANCE AS
ORG.NR: 919 628 103
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2332818-1/200 15.04.2020 11:53 **UTLEGGSFORRETNING**

Avholdt dato: 15.04.2020 kl.:11:50
Beløp: NOK 55 476
Saksøkt: BREIVIK KRISTIN
FØDT: 02.04.1981
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
Saksøker: SPAREBANK 1 KREDITT AS
ORG.NR: 975 966 453
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/2396365-1/200 29.04.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 157 BNR: 18

GRUNNDATA

901882-1/45

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

1978/5731-1/45 06.10.1978

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157
BNR: 8

2009/477363-1/200 01.07.2009

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157
BNR: 10

2009/477384-1/200 01.07.2009

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157
BNR: 12

2016/1020433-1/200 04.11.2016

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157
BNR: 16

2020/1821919-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

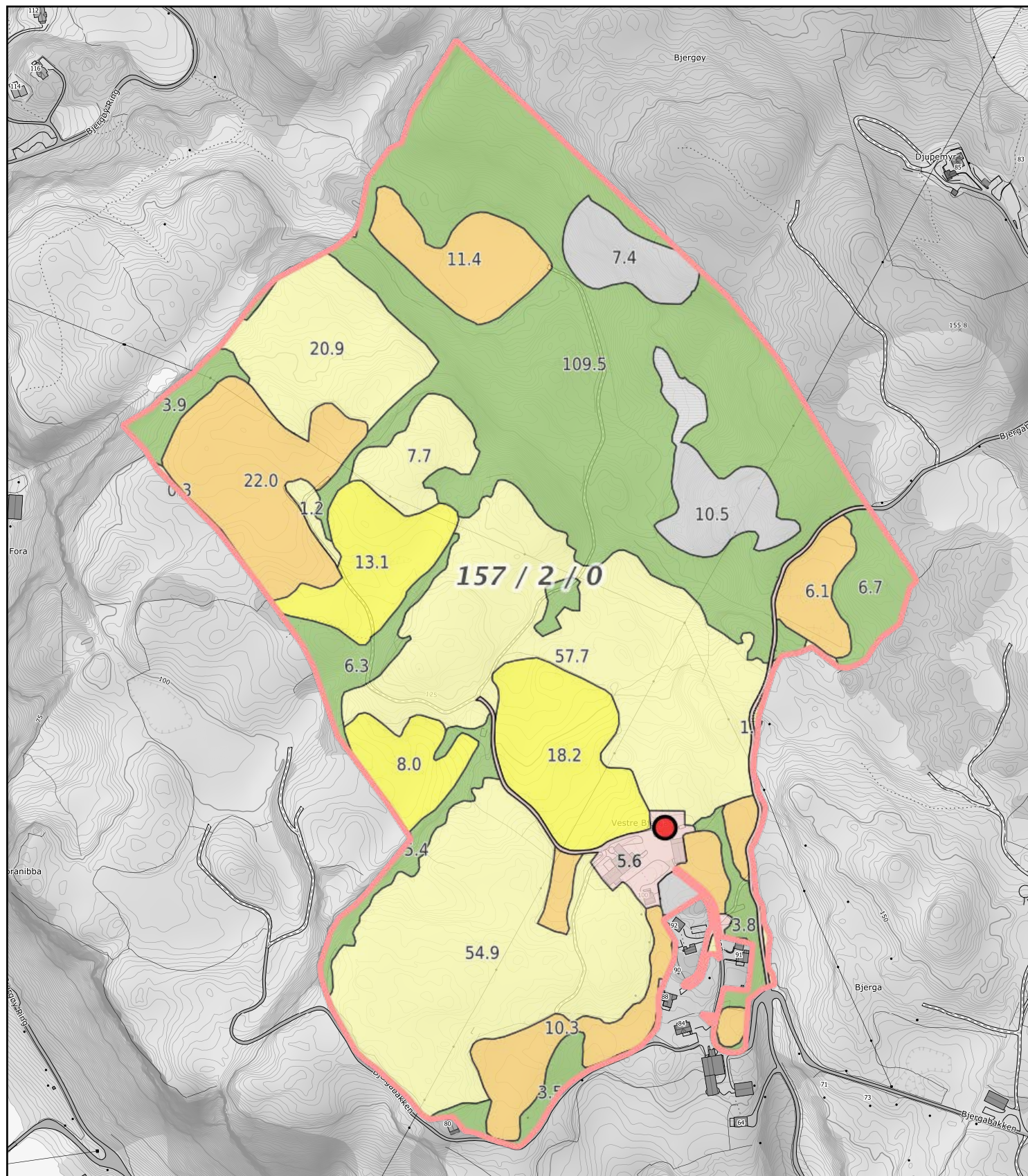
Tidligere:
KNR: 1141 GNR: 57 BNR: 2

2020/2359640-1/200 21.04.2020 14:54 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1103 GNR: 157
BNR: 18
ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Gårdsnummer 157, Bruksnummer 2 i 1103 STAVANGER kommune



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.10.2020 15:07

Eiendomsdata verifisert: 13.10.2020 15:07

GÅRDSKART 1103-157/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
157/2/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser
TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

56.5	
39.4	
143.8	239.7
141.2	141.2
19.0	
8.0	27.0
0.0	0.0
407.9	407.9

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



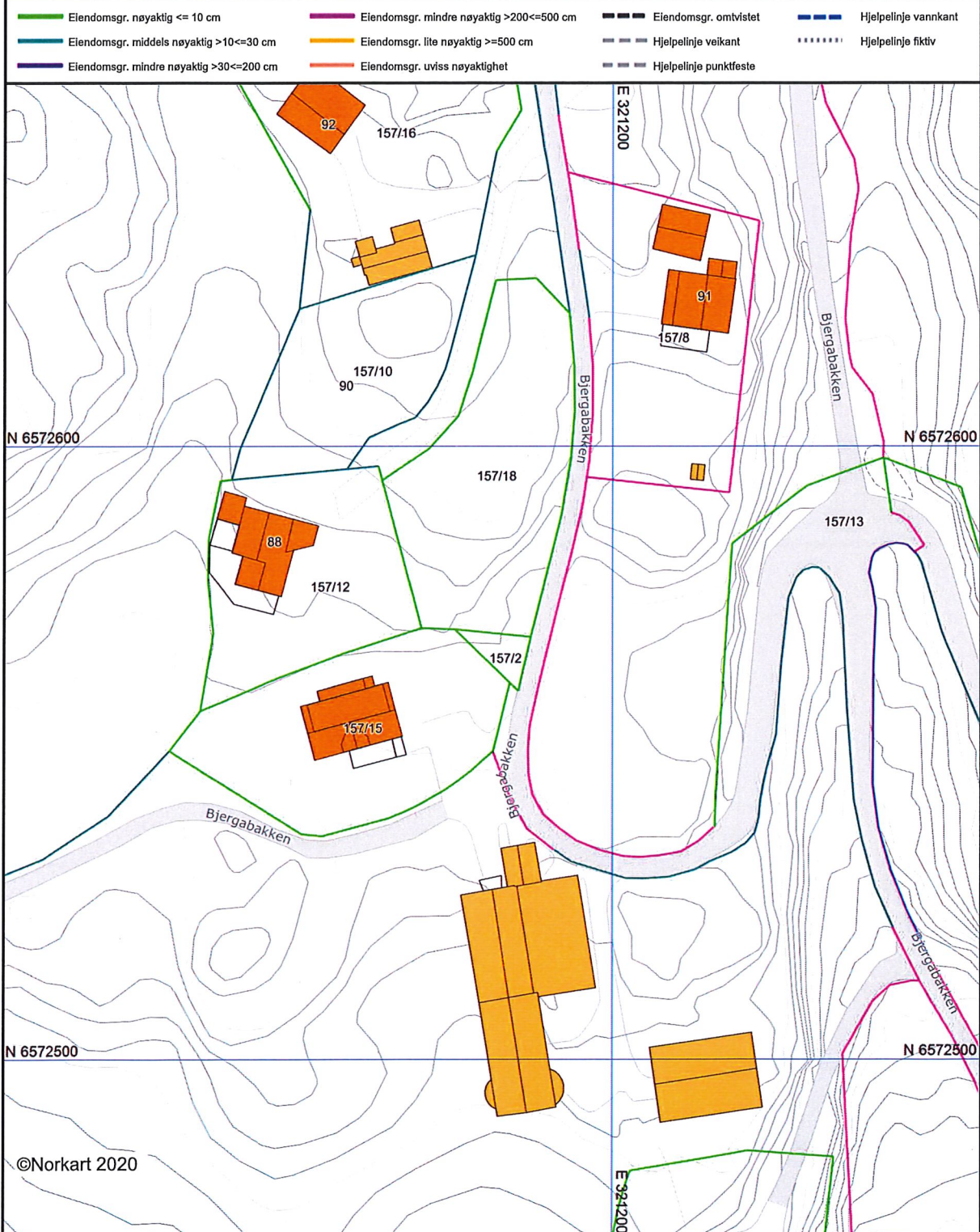
Stavanger kommune

Grunnkart

Eiendom: 157/2
Adresse: Bjergabakken 100
Dato: 17.06.2020
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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.



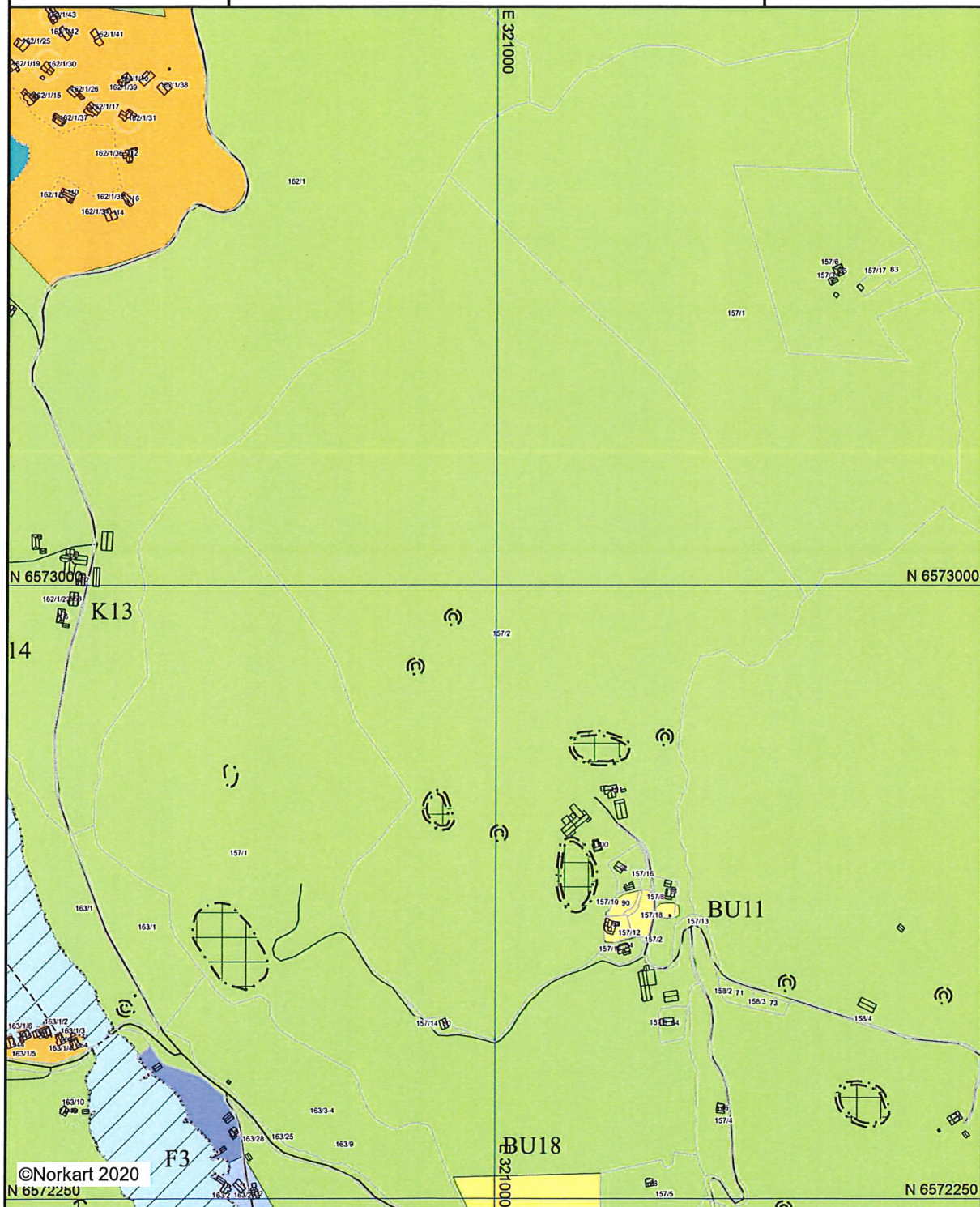
Stavanger kommune

Kommuneplan

Eiendom: 157/2
Adresse: Bjergabakken 100
Dato: 17.06.2020
Målestokk: 1:7500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Fiske - nåværende
-  Naturområde vann - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
-  Byggegrense
-  Kraftledning - nåværende

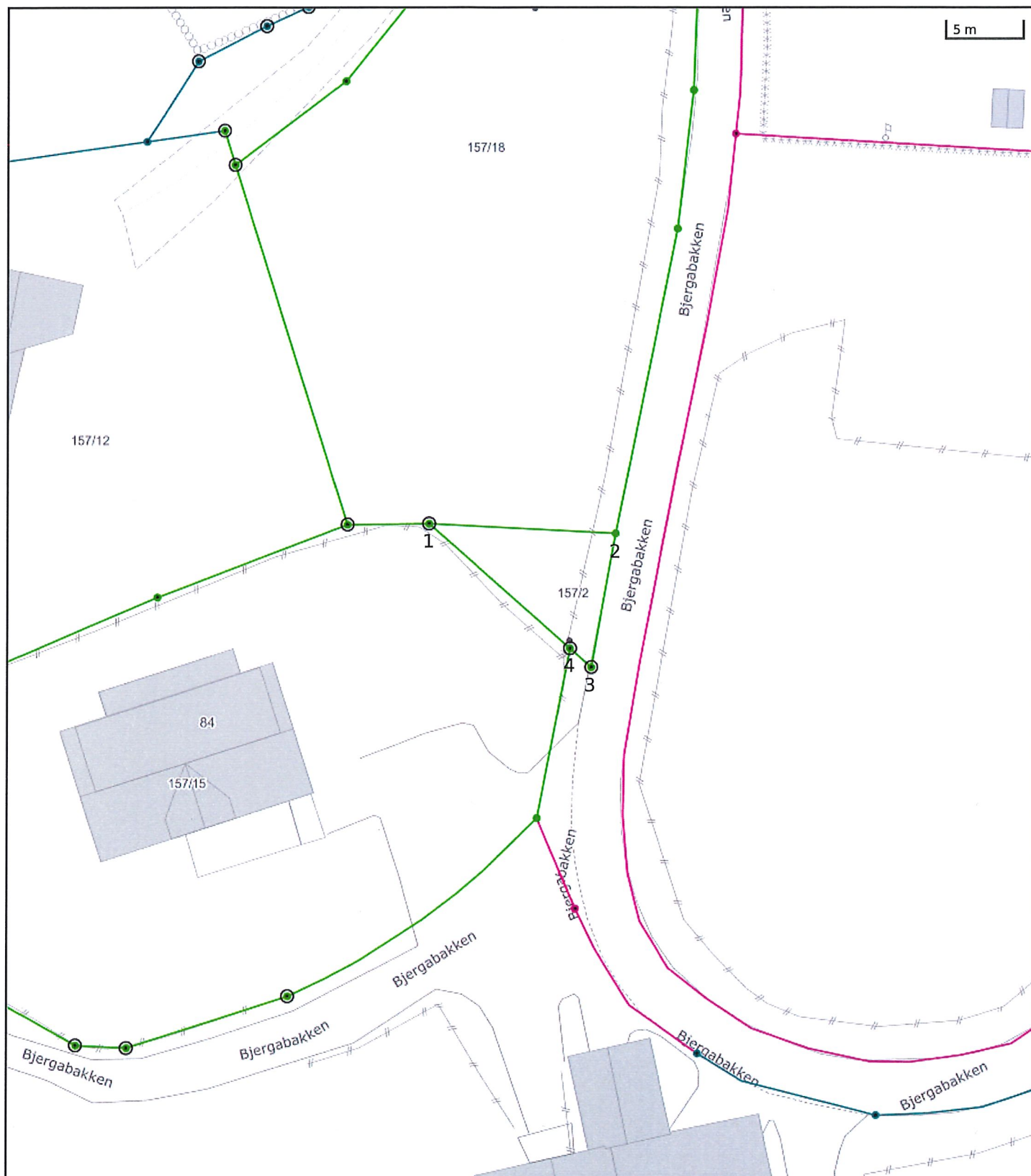
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Eiendomskart for eiendom 1103 - 157/2//



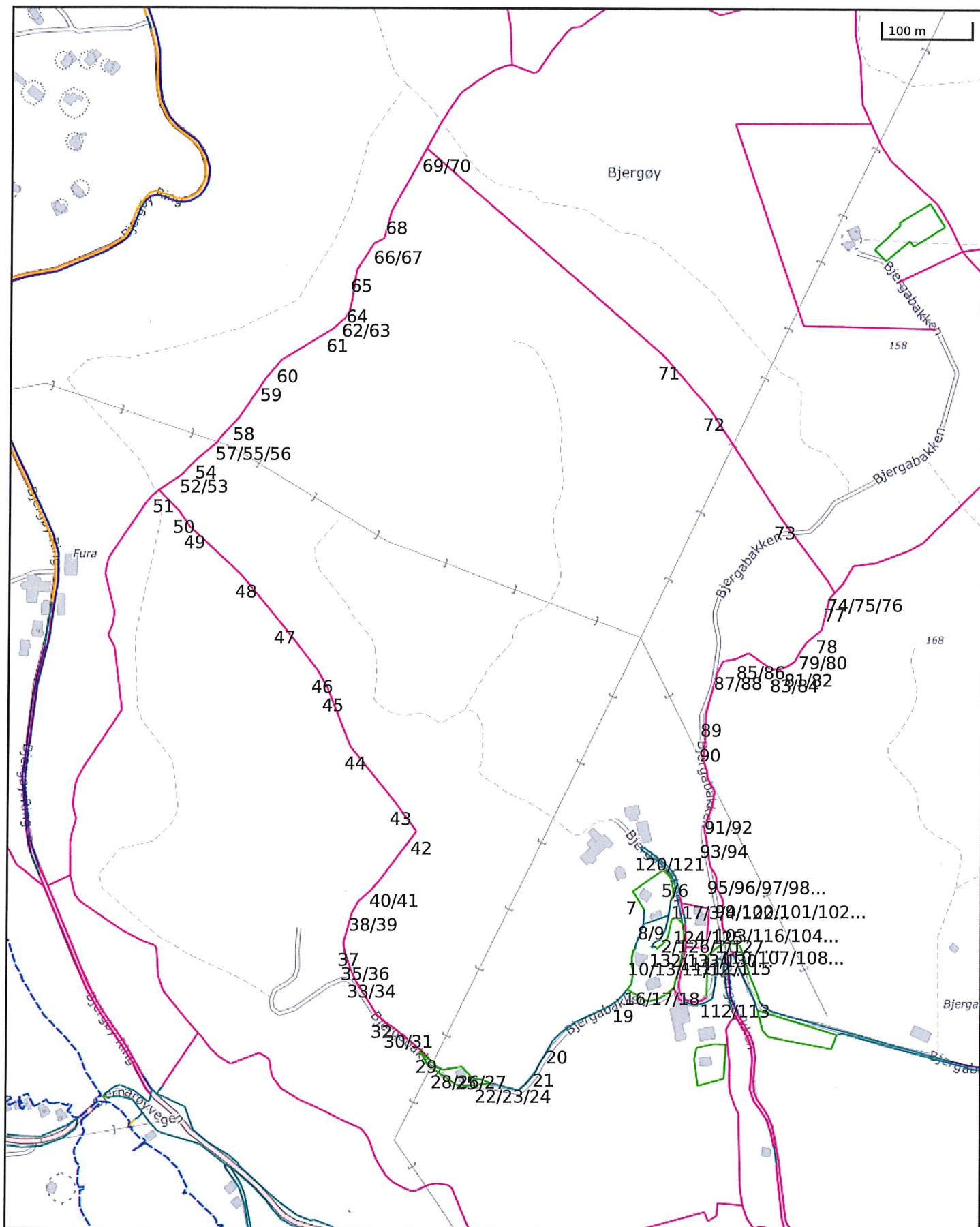
Teig 1 av 2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

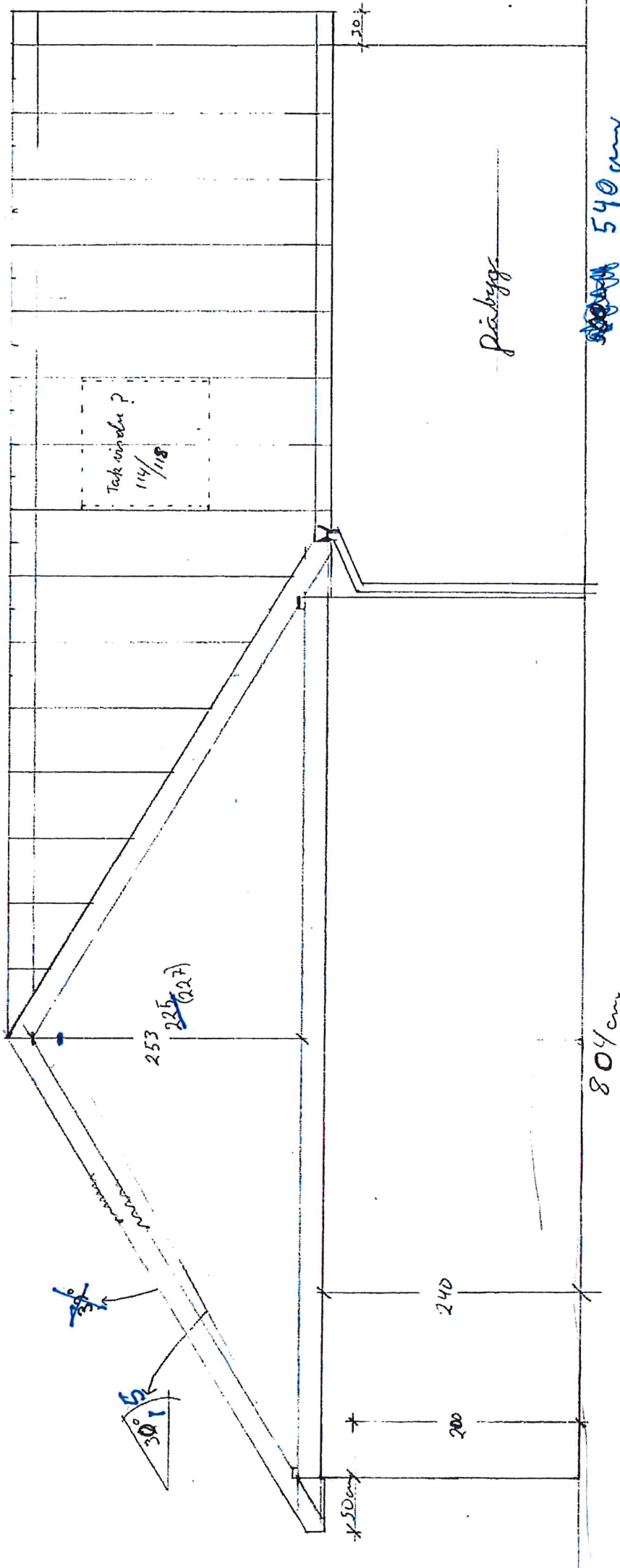
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
..... Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



Påbygg gardshus Osmund Bravik Smit for vest. alle mal i om. ~ 1	Kal 1:50 2/5-93 Tegning Nr. 1.
---	--------------------------------------

$h=1,20$

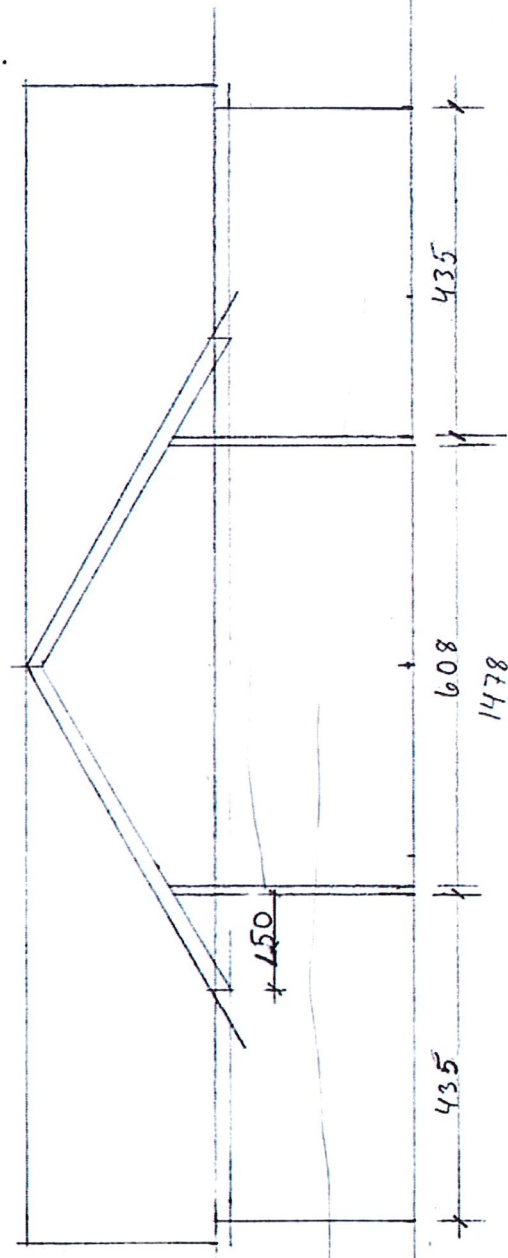
Kvaregg 80 cm hög

Loffplan korvbygg.

80x190

plugg. litt smittet av
svagblussningar runt gang
fr. loffplan.

Osmund Beirvik tegnings og loffplan.	Höl 1:100
	Data 15/6-93
	Tegning Mr. F.
C. L. 1	



Project	
Date	
Measuring	27.05.93
Scale	both
Appr. nr.	

snitt från norr	Mål 1:100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Aubøsund		58	2	57	2
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	bustadhus	18/3-74	dato 18/4-74	sak 30/74	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Johannes Breivik,		4175 Aubøsund			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
---"--- ---"---		-"- ---"---			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
---"--- ---"---		-"- ---"---			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Judaberg den 21. oktober 1976

Kristen Berge
 for bygningssjefen
 Kristen Berge

Sendes:

- ☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 motatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

For eiendommen gnr. 157 bnr. 2 i Stavanger kommune, adr. Bjergabakken 100 og 101, gir jeg med dette følgende bindende

Bud kr. _____

Skriver kr. _____

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven.

Budet er bindende for undertegnende frem til og med den Kl.
Eventuelle forbehold:

Første bud må gis på dette budskjema, og kopi av gyldig legitimasjon må vedlegges. Videre budgivning må foretas skriftlig enten på e-post til sean.grinde@vierdal.no, eller på sms til tlf: 404 78 564. Megler må samtidig informeres muntlig om budet for å sikre at det er registrert.

Budgiver må legge frem finansieringsbevis som dekker alle bud som blir gitt, eller oppgi sin kontaktperson i bank.

Kontakinfo bank: Navn: _____
 Tlf: _____
 E-post: _____

Undertegnende bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____

Telefon: _____
E-post: _____
Sted/dato: _____
Sign: _____

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Adresse: _____

Telefon: _____
E-post: _____
Sted/dato: _____
Sign: _____



SEAN GRINDE
Advokat

Telefon: 404 78 564
sean.grinde@vierdal.no



VIERDAL
ADVOKATFIRMA

VIERDAL STAVANGER

Postadresse:
Postboks 63, 4001 Stavanger

Besøksadresse:
Sølvberggata 22, 4006 Stavanger

VIERDAL HAUGESUND

Postadresse:
Postboks 197, 5501 Haugesund

Besøksadresse:
Strandgata 94, 5528 Haugesund