

STOKKELAND

— ADVOKAT —



Næringsbygg på Vikeså *Vikesågata 29, 4389 Vikeså*

Byggeår: antatt 1955

Bra 378 kvm

Tomt: 2801,1kvm

Pris: 2 000 000,-

Omkostninger: Off. avg.

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Visning: etter avtale med megler



Velkommen
til
Vikesågata 29

næringseiendom med muligheter
i sentrum av Vikeså

BESKRIVELSE

Adresse: Vikesågata 29, 4389 Vikeså
Beliggenhet: Eiendommen ligger i sentrum av Vikeså i Bjerkreim kommune.
Registerbetegnelse: Gnr. 33 bnr. 61 i Bjerkreim kommune.

Areal: BTA/BRA 416/378 kvm (BTA er skjønnsmessig vurdert og kan avvike)
Kjeller: BRA 124 kvm
1. etg.: BRA 139 kvm
Loft.: BRA 115 kvm

Arealene er oppmålt av takstmann og hentet fra vedlagte boligsalgsrapport. Rommenes definisjon er oppgitt av takstmann etter faktisk bruk, men kan avvike fra byggeforskrifter og byggetillatelse.

Standard: Se vedlagt tilstandsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Næring.
Eierform: Selveier.
Byggeår: Antatt rundt 1955
Tomtestørrelse: 2801 kvm
Energimerking: G - rød
Regulering: Øvre del av eiendom er regulert til «andre typer bebyggelse og anlegg» mens nedre del mot elv er regulert til boligformål.
Vei, vann, avløp: Offentlig
Parkering: Parkering på eiendommen.

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 2 000 000,-
Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:
1. Dokumentavgift: kr. 50 000,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 545,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 545,-.

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 051 090,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%

Årlige kostnader: Se eget vedlegg i salgsoppgaven.

ANDRE OPPLYSNINGER

Eier: Sidsel Olaug Vikesdal

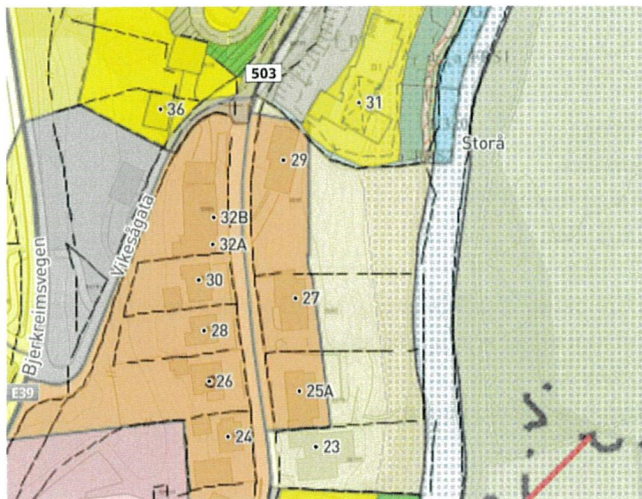
Heftelser og tinglyste bestemmelser:

Legalpant (ikke tinglyst). Sikkerhet for skyldige kommunale avgifter og eiendomsskatt. Se ellers vedlegg i salgsoppgaven.

Meglerprovisjon: Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr. 75 000,- ink. mva. I tillegg kommer eksterne utgifter som fotografering, tilstandsrapport/energiattest, annonsering.

Dersom handelen ikke kommer i stand, faktureres oppdragsgiver for meglers påløpte kostnader på oppdraget.

Andre opplysninger: Eiendommen er et næringsbygg med beliggenhet i sentrum av Vikeså. Bygget har tidligere vært dagligvarebutikk, men har de senere år vært benyttet til restaurant/gatekjøkken. Kjeller og loftsetasje er lagerrom. Deler av eiendommen ligger i område regulert til bolig. Det er rettet henvendelse til Bjerkreim kommune som opplyser at det er igangsatt nytt arbeid med sentrumsplan, der dette arealet er omfattet. Frem til dette gjelder gammel plan. Eventuell utbygging på eiendommen vil kreve reguleringsplan. Videre faller deler av arealet inn under aktsomhetsområde for flom, og det vil kreves utredning av dette ved eventuell søknad om bebyggelse. En må nok også regne med at grøntdraget langs elva og gang/sykkelsti må videreføres i henhold til reguleringsplanen nord for denne eiendommen.



Hva angår innbo/inventar på eiendommen, vil kjøkkenutstyr bli fjernet før overtakelse da dette tilhører tredjepart.

Boligselgerforsikring: Det er ikke mulig å tegne boligselgerforsikring for denne eiendommen.

Hvitvasking: Megler er i henhold til lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter pliktig til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Tilsvarende gjelder for eventuelle medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Ved mistanke om at transaksjonen er tilknyttet utbytte fra straffbare handling eller øvrige forhold som rammes av terrorbestemmelsene i straffeloven vil megler kunne stanse gjennomføring av transaksjonen. Det samme vil gjelde dersom lovens krav til kundetiltak ikke overholdes. Megler vil ikke kunne holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser slik stansing vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Avtalebetingelser: Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og meidler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Budgivning:	Se informasjonsskriv om budgivning i salgsoppgave.
Visning:	Etter avtale med meidler.
Overtakelse:	Etter avtale
Vedlegg:	Tilstandsrapport med verditakst, forbrukerinformasjon om budgivning, kart m.m
Ansvarlig meidler:	Advokat Lars Martin Ramsland Advokat Espen Andersen
Dato for salgsoppgave:	26.03.25







TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 33: Bnr 61**
Kommune: **1114 BJERKREIM KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsbygg**
Adresse: **Vikesågaten 29, 4389 VIKESA**



Dato befaring: 03.03.2025
Utskriftsdato: 05.03.2025
Oppdrag nr: 14153

UTFØRT AV:
Johnny Klausen
Telefon: 911 90 596
E-post: johnny@byggogtomt.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Eivind Løyning
Telefon: 976 86 100
E-post: eivind@byggogtomt.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstingeniøren behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstingeniøren 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/personvernerklaering/>

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/b0706f3e-05ba-47e1-bbd8-055552176798>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstingeniørens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis 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)

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstingeniørens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Konklusjon tilstand

Eiendommen ligger i sentrum av Vikeså. Det er parkering på fremsiden av bygningen. Tomten er på ca. 2801m² og er skrånende ned mot elven. På nedsiden av bygning er ikke tomt opparbeidet.

Bygningen er et næringsbygg over tre etasjer som er oppført i betong/mur og trekonstruksjon. Hele kjeller og loftetasje er lagerrom.

Bygningen bærer generelt preg av alder og har utsatt vedlikehold utvendig. Det må derfor påregnes kostnader til vedlikehold. Innvendig er det utført noe renoveringsarbeid etter bygning ble ombygget til restaurant/gatekjøkken, men at alt er ikke helt ferdigstilt.

Vann og teknisk utstyr er stengt/avslått ved befaring og er ikke funksjonstestet. Det anbefales derfor en ytterligere kontroll.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Det vises forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Verdivurdering

Bygning er brukt til butikk og i senere år ombygget til serveringssted. Bygning fremstår som preget av alder og det er betydelig oppgradering/vedlikeholdsbehov. Innvendig er store deler av 1. etg pusset opp og det er montert industrikjøkken for serveringssted. Kjeller og loft fremstår som uinnredet lagerrom.

Øvre del av eiendom er i kommuneplan betegnet som: andre typer bebyggelse og anlegg. Om hele eiendommen tillates regulert til bolig kan ikke sies.

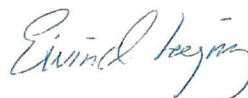
Kapitalisering av leieverdi (kr 600 pr m² i 1 etg og kr 300 i kjeller og loft) gir en verdi på ca. 1 500 000.- I tillegg kommer utviklingspotensial i eiendom.

Verdi av eiendom med nåværende status i kommuneplan settes til kr 2 000 000.-.

EGERSUND, 05.03.2025



Johnny Klausen
Byggmester og Takstingeniør
Telefon: 911 90 596



Eivind Løyning
Telefon: 976 86 100

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	STOKKELAND - ADVOKAT DA
Takstingeniører:	Johnny Klausen, Eivind Løyning
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.03.2025. - Johnny Klausen. Byggmester og Takstingeniør. Tlf. 911 90 596


Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Beliggenhet:	Næringsbygg ligger i Vikeså sentrum.
Bebyggelsen:	Bygning over tre etasjer.
Standard:	Bygning har enkel standard. Noe modernisert i hovedetasje.
Om tomten:	Tomten er skrånende og er opparbeidet med asfaltert parkering på oppsiden av bygget. Skrånende terreng ned mot elv.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1114 BJERKREIM Gnr: 33 Bnr: 61
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 801 m ²
Hjemmelshaver:	Sidsel Olaus Vikesdal
Adresse:	Vikesågata 29, 4389 Vikeså

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommuneplan	05.03.2025		Innhentet		Ja
Situasjonskart	05.03.2025		Innhentet		
Eiendomsverdi.no	05.03.2025				

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Byggeår er ikke opplyst Anvendelse: Næring (Butikk/handel) Ved befaring står boligen tom og er ikke i bruk


Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	142	124		124	
1. etasje	157	139		139	
Loft	117	115		115	
Sum bygning:	416	378	0	378	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.



Kommentar areal
BRA er oppmålt på stedet mens BTA er skjønsmessig beregnet og kan avvike noe.


Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg




Grunn og fundamenter, generelt - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Grunnmur er utført i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmur i betong, virker solid bygget og har generell aldersslitaje. Grunnmur har enkelte mindre sprekkdannelse som er synlig fra kjellerrom.	TG: 2 

Drenering - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur er sannsynligvis fra byggeår og er av ukjent utførelse.	
	Salt/kalkutslag i kjelleretasje på grunnmur	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er salt/kalkutslag og fuktmissfarginger innvendig på grunnmur som følge av fuktvandring gjennom betong. Dette tyder på at fukt trekker inn/opp fra grunn og at utvendig drenering og/eller fuksikring av grunnmur er noe defekt.</p> <p>Saltutslag forveksles ofte med soppangrep, men fenomenet skyldes at vannløselige salter i murverk løses opp og transporteres med fuktigheten til overflaten av murverket. Når vannet fordampes, utkrystalliseres saltene i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite og utstående krystaller.</p> <p>Saltutslag kan føre til at maling og puss sprenges løs fra veggen på grunn av krystalleringen som frigjøres da saltene feller ut. Dette gir ingen alvorlige svekkelser, men eventuelt kosmetiske skader.</p> <p>Det er ikke nødvendig å gjøre tiltak mot selve saltutslaget, men forekomsten indikerer en fukttransport som kan føre til et fuktproblem. Dersom man bygger inn en slik vegg eller lagrer gjenstander mot slike overflater kan ytterligere fuktproblemer oppstå. God ventilering av kjeller er viktig med tanke på fukt.</p> <p>Nærmere undersøkelse av dreneringen er ikke utført da dette krever spesielt utstyr. Material/symptom: Levetid for utskifting av bygningsdelen i henhold til (byggforsk datablad 700.320) er 20-60 år. Kontroll av drensledninger 1-5 år.</p>	TG: 2 

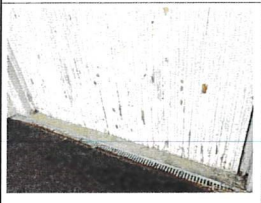
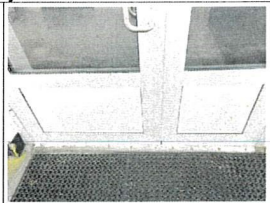

Yttervegger - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Yttervegger er utført i murkonstruksjon med pusset overflate. Loftsetasje har trekonstruksjon med kledning kledd direkte på reisverket.	
	Slitasje og skader i eternittplater på ene gavlvegg. Råteskader i bunn	 Eksempel på sprekk i puss

<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Overflater med puss har generell slitasje og enkelte oppsprekninger i overflater. Kledning er slitt og har stedvise råteskader.</p> <p>På gavlvegg med eternittplater er det synlige råteskader i bunnen av veggen.</p> <p>På loftet er det fuktmisfarginger under flere vinduer som tyder på at det trekker inn litt fukt her. Her er det målt lokal fukt i vegg under ene vindu i gavlveggen som må utbedres.</p> <p>Det må påregnes vedlikehold og utbedringer.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at vegg kledd med eternittplater kan inneholde asbest som må spesialbehandles ved eventuell riving.</p> <p>Material/symptom: Levetid for reparasjon i bindingsverk av tre er 40-80 år. Levetid for ompussing av pussede overflater er 20-60 år.</p> <p>Levetid for maling av pussede overflater er 4-18 år. Levetid for maling av kledning er 6-12 år.</p>	<p>TG: 3</p> 
---	--	--



Vinduer - Næringsbygg

<p>Beskrivelse:</p>	<p>Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass i hovedetasje. Kjelleretasje og loft har vinduer i trekonstruksjon med enkelt glass. Alle vinduer i bygget er av gammel alder men det er byttet glass i to store vinduer i restaurantdel i 2021. Det er også byttet ett vindu på loftet som har isolerglass. Dette er av nyere alder og er i god stand.</p>		
	<p>Slitte vinduer utvendig</p>	 <p>Slitte vinduer innvendig</p>	
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Vinduer bærer generelt preg av alder og har utsatt vedlikehold. Enkelte vinduer har råteskader.</p> <p>Utskifting av en del vinduer må påregnes.</p> <p>Material/symptom: Levetid for utskifting av bygningsdelen i henhold til (byggforsk datablad 700.320) er 20-60 år.</p>		<p>TG: 3</p> 

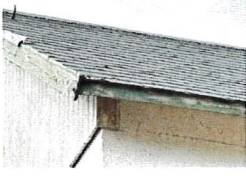



Ytterdører og porter - Næringsbygg

<p>Beskrivelse:</p>	<p>Hoveddør er utført i metall.</p> <p>I kjeller er det en tredør. Denne har råteskader men er ikke i bruk og er støpt igjen fra utsiden.</p> <p>Garasjeport er utført i trekonstruksjon.</p>		
	<p>Slitasje i garasjeport</p>	 <p>Hoveddør</p>	
<p>Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:</p>	<p>Ytterdører har normale brukslitasje. Garasjeport er slitt på utvendig overflate og det kan være fare for fukt/råteskade i enkelte bord.</p> <p>Material/symptom: Levetid for utskifting av dører er 20-40 år. Levetid for utskifting av porter er 10-20 år.</p> <p>Kontroll og justering: 2-8år</p>		<p>TG: 2</p> 

Takkonstruksjoner - Næringsbygg


Beskrivelse:	Takkonstruksjon er utført som et saltak med takåser.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjon har noe skjevheter etter seg i takåser. Ved skifte av takteking bør det vurderes å rette og forsterke konstruksjon.	TG: 2 

Taktekking og membraner - Næringsbygg




Beskrivelse:	Takkonstruksjon er tekket med skifer på ene del og eternittplater på den andre del.	
	Råte i vindski	
	Lokalt råte rundt pipe, uten fuktutslag	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Taktekking og undertak har overskredet en forventet levetid og har slitasje. Det er registrert råteskader i vindskier og takutstikk.</p> <p>Fra loftetasje er undertaket uten synlige lekkasjer med unntak av rundt pipen. Her har det vært en tidligere lekkasje og det er litt lokal råte. Ved befaring er det ikke funnet noen fukt i trekonstruksjonen.</p> <p>På grunn av alderen og overgått levetid bør taktekingen byttes innen nær fremtid.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at tak tekket med eternittplater kan inneholde asbest som må spesialbehandles ved eventuell riving.</p> <p>Material/symptom: Utskifting Levetid for utskifting av skifer i henhold til (byggforsk datablad 700.320) er 50-80 år. Levetid for utskifting av eternittplater i henhold til (byggforsk datablad 700.320) er 30-40 år. Levetid for utskifting av vindskier/beslag i henhold til (byggforsk datablad 700.320) er 15-25 år</p> <p>Omlegging Levetid for omlegging av skifer i henhold til (byggforsk datablad 700.320) er 10-50 år. Levetid for maling av vindskier i henhold til (byggforsk datablad 700.320) er 2-8år.</p>	
		TG: 3 

Utvendige beslag - Næringsbygg

Beskrivelse:	Takrenner er utført i metall. På baksiden av bygningen er det ikke montert takrenner.	
	Ikke montert takrenner på bakside	
		Rustskadde kroer på fremsiden

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Takrenner er slitt og preget av alderen. Avløp fra takrenner er ikke kontrollert da dette krever spesialutstyr.</p> <p>Rennekroker og fester for nedløpsrør er rustskadet.</p> <p>Det bør monteres takrenner på baksiden for å unngå fuktpress på yttervegger.</p> <p>Material/symptom: Levetid for utskifting av renner i metall er 25-40år.</p>	TG: 3 
---------------------------------------	--	--

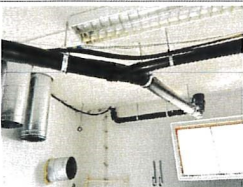
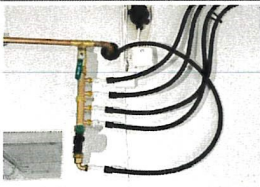

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Næringsbygg


Beskrivelse:	Pipe er utført i murstein med pusset overflate. Ved befaring er ikke pipe i bruk og det er ingen tilknyttede ildsteder.	
	Utvendig slitasje på pipe	 Fra loft er det misfarging/råte i undertak rundt pipe
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Pipe er slitt utvendig og bør behandles/vedlikeholdes.</p> <p>Det er ikke montert ubrennbar plate under feieluke på loftet. Dette må etableres dersom pipe tas i bruk.</p> <p>Pipe har overskredet en forventet levetid. På grunn av alder anbefales det en innvendig kontroll av pipen.</p> <p>Material/symptom: Levetid for utskifting av murte piper er 20-40 år.</p> <p>Levetid for ompussing av pipe er 10-30 år.</p>	TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Næringsbygg

Beskrivelse:	<p>Det er montert utstyr for gatekjøkkenvirksomhet i restaurantlokale, i tillegg er det en kjøkkeninnredning på kjøkkenrom.</p> <p>Utstyr er ikke funksjonstestet.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	<p>Vannrør er av varierende alder og kvalitet.</p> <p>Noe av vannrørene er i kobberør og noe i plast (rør i rør).</p> <p>Fordelerstamme for rør i rør er plassert på vegg i kjeller.</p>	
	Avløp i plast	 Vannrør i plast
	Eldre opplegg med kobberør	

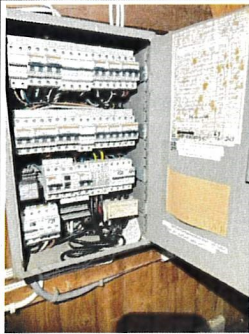

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ved befarings er vann slått av slik at vann er ikke funksjonstestet.</p> <p>TG settes med hensyn til alder på kobberrør.</p> <p>Vann og avløp bør sjekkes for lekkasjer når vann er slått på.</p> <p>Material/symptom: Vannledninger: Levetid for utskifting av kobberrør er 25-100 år. Levetid for utskifting av plastrør er 25-75 år.</p> <p>Avløp: Levetid for utskifting av støpejern er 25-100 år. Levetid for utskifting av plastrør er 50-100 år.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--	--

Luftbehandling, generelt - Næringsbygg

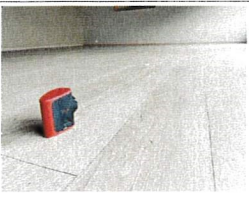


Beskrivelse:	<p>Det er lagt opp rør til ventilasjon i restaurantbygget, men det er ikke funnet noe aggregat for anlegget.</p> <p>Fra storkjøkken er det tilkoblet avtrekksanlegg som er synlig fra loftet.</p>			
	Ventilasjon fra kjøkken kun ført ut i gang		Ventilasjon fra storkjøkken på loft	
	Det er montert røropplegg men det er ikke funnet noen aggregat til ventilasjon.			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Ventilasjon fra ene kjøkkenvifte mot kjøkken er kun ledet ut i gang og ikke ut av bygningen. Det ser ikke ut til å være tilkoblet noen ventilasjonsanlegg for restaurantdelen, men det er lagt opp enkelte rørføringer for det.</p> <p>Anlegg fra storkjøkken er ikke funksjonstestet og anbefales en ytterligere kontroll.</p> <p>Ventilasjonsløsninger må vurderes på nytt ut fra bruken av bygget.</p>			TG: 3 

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer. Det står et nyere sikringsskap i kjelleretasje.		
	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen for arbeid utført etter 1999.		
	Sikringsskap kjeller		Berøringsfare i sikringsskap

	Sikringsskap loft		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Elektrisk anlegg er av varierende alder og kvalitet. Anlegget ser ut til å være ombygget i flere omganger, alt etter hva bygget har vært i bruk som.</p> <p>Det er ikke fremvist noen samsvarserklæringer på utført arbeid. Dette bør innhentes.</p> <p>I sikringsskap i kjeller mangler det kursfortegnelse. I sikringsskap på loft er det berøringsfare for enkelte spenningsførende ledninger. Dette må ytterligere sjekkes og utbedres.</p> <p>På grunn av alder og at anlegg er ombygget i flere omganger anbefales det en el-kontroll av anlegget.</p>		TG: 2 


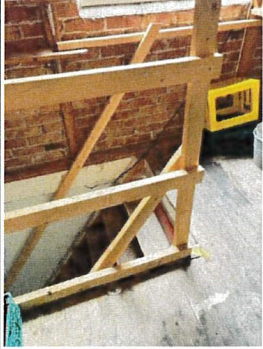


Støttemurer og andre murer - Næringsbygg			
Beskrivelse:	På utsiden av bygning er det forstøtningsmurer i betong/naturstein på begge sider av boligen.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forstøtningsmurer er ikke sikret med rekkverk. TG settes med hensyn til sikkerhet		TG: 3 

Bygning, generelt - Næringsbygg			
Beskrivelse:	Boligen er av eldre alder. Etasjeskillere er utført i betong og tre.		
	Målt skjevheter i gulvkonstruksjoner		Skadedyr i bærebjelke
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Bolig er gammel og det må påregnes noe skjevheter i bygningens konstruksjoner som følge av naturlige bevegelser i materialer.</p> <p>Det er utført kontroll av høyder i restaurant og her er det høydeavvik på 30mm. Loftetasje er ikke innredet men denne har også skjevheter i gulv.</p> <p>Det er registrert noe treskadedyr (sannsynligvis morr) i boligen. For å bli kvitt billene, er reduksjon av fuktighet det viktigste bekjempelsestiltaket. Først må årsaken til fuktigheten finnes. Det bør behandles mot morr for å unngå svekkelser i konstruksjoner.</p>		TG: 2 

Innvendige dører - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendig dører er av varierende alder og kvalitet. Innerdører til wc i restaurantlokale er av nyere alder og i god stand.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Øvrige innerdører bærer preg av alder og har slitasje. Material/symptom: Levetid for utskifting av innvendige dører er 30-50 år.	TG: 2 


Trapper og ramper - Næringsbygg / 1. etasje

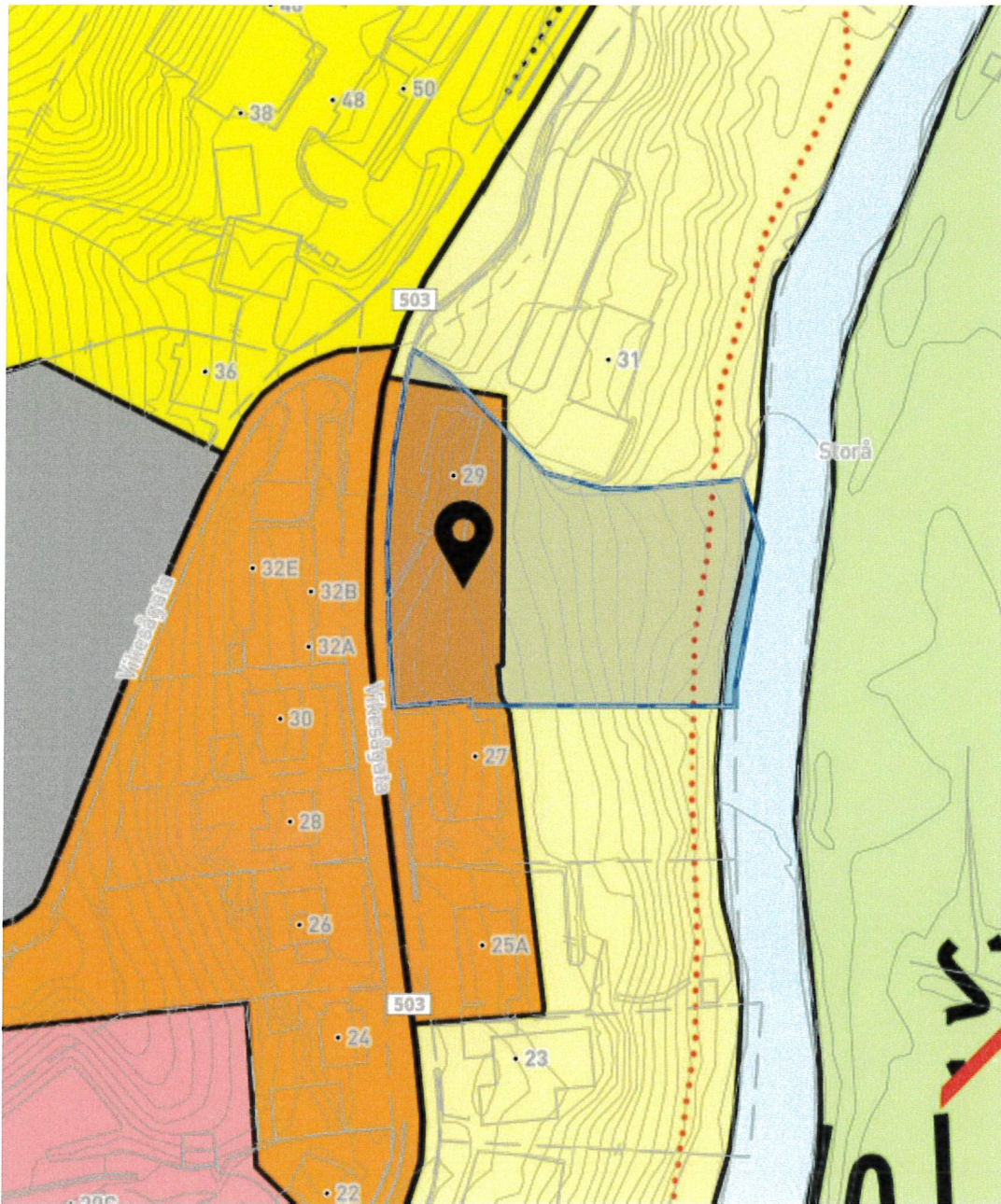
Beskrivelse:	Trapp til loft og kjeller er utført i trekonstruksjon.	
	Lav overhøyde ved etasjeskiller til kjeller	 Store åpninger i rekkverk
	Mangler rekkverk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper bærer preg av alder og har utsatt vedlikehold. Det mangler håndrekk langs vegger til loft og det er ikke rekkverk til samme trapp. Rekkverk ved etasjer har for store åpninger i forhold til dagens krav. Det er lav overhøyde på etasjeskiller mot kjeller. I kjelleretasje er det et støpt platå, her er det heller ingen rekkverk.	TG: 2 

Overflater, generelt - Næringsbygg / 1. etasje

Beskrivelse:	Lofetasje er ikke innredet og er to store loftsrom. Hovedetasje er delvis renoveret i restaurantoverflater med laminat/vinylfliser på gulv, malt plate på vegger og malt plate i himling. Kjelleretasje er en grovkjeller med betongoverflater.		
	Skader i himling på kjøkken		Laminat kuler i skjøter ved hovedinngang
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjelleretasje er kun grovt innredet med betongoverflater. Overflater har avskallinger i maling på enkelte steder. 1. etg: Laminat har fuktskader på enkelte steder ved inngang. Himlinger har også stedvise skader. Loft: Loftetasje er ikke innredet og er uisolerte boder.		TG: 2 

Kjøleromsystemer - Næringsbygg / 1. etasje / Kjølerom

Beskrivelse:	Det er et kjølerom i hovedetasjen. Ved befaring er ikke kjølerom i bruk. Kjøleaggregat med tilhørende utstyr er derfor ikke vurdert. Utstyr bør funksjonstestes.	
	Kjøleaggregat	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		





Skatteetaten

Dato
17.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1114 BJERKREIM

Gnr 33 Bnr 61 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vikesågata 29, 4389 VIKESÅ

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 60 500

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 61	Kommune:	1114 Bjerkreim
Adresse:		Grunnkrets:	110 Vikeså 2
Veiadresse:	Vikesågata 29, gatenr 1310	Valgkrets:	1 Vikeså
	4389 Vikeså	Kirkesogn:	6020401 Bjerkreim
Oppdatert:	12.04.2011	Tettsted:	4561 Vikeså

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Elvebakken	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.11.1955	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 801,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Butikk/forretningsbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikesågata 29	H0101	Annet enn bolig	330,0	Kjøkken	3	1	1
Vikesågata 29		Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	135,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	330,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	330,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171462304			Antall etasjer:	3

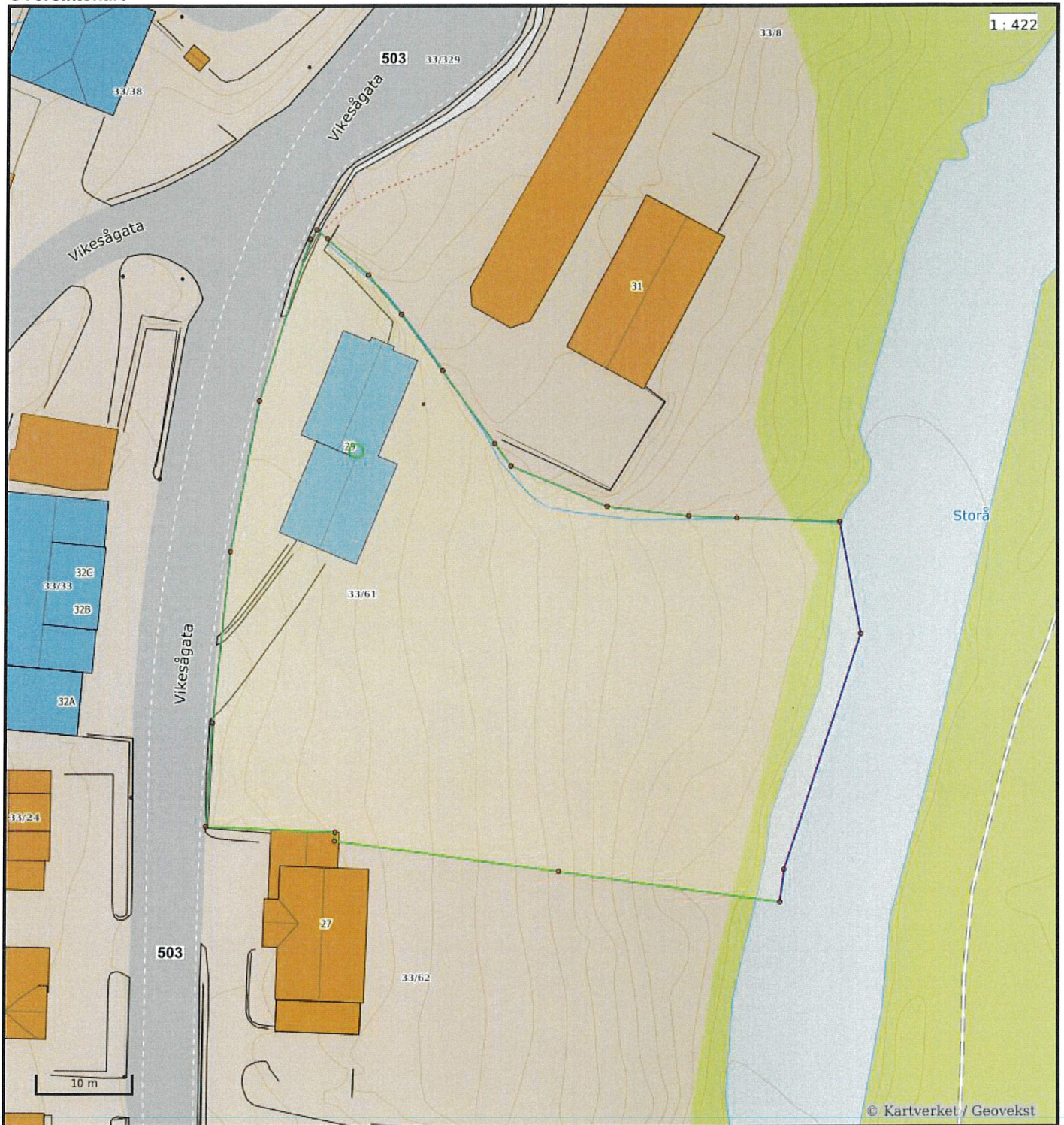
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				120,0	120,0				
H01				130,0	130,0			135,0	135,0
H02				80,0	80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|----------------------|----------------|
| — 10 cm eller mindre | — 201 - 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 - 200 cm | — Ikke angitt |

Hjelpelinjer

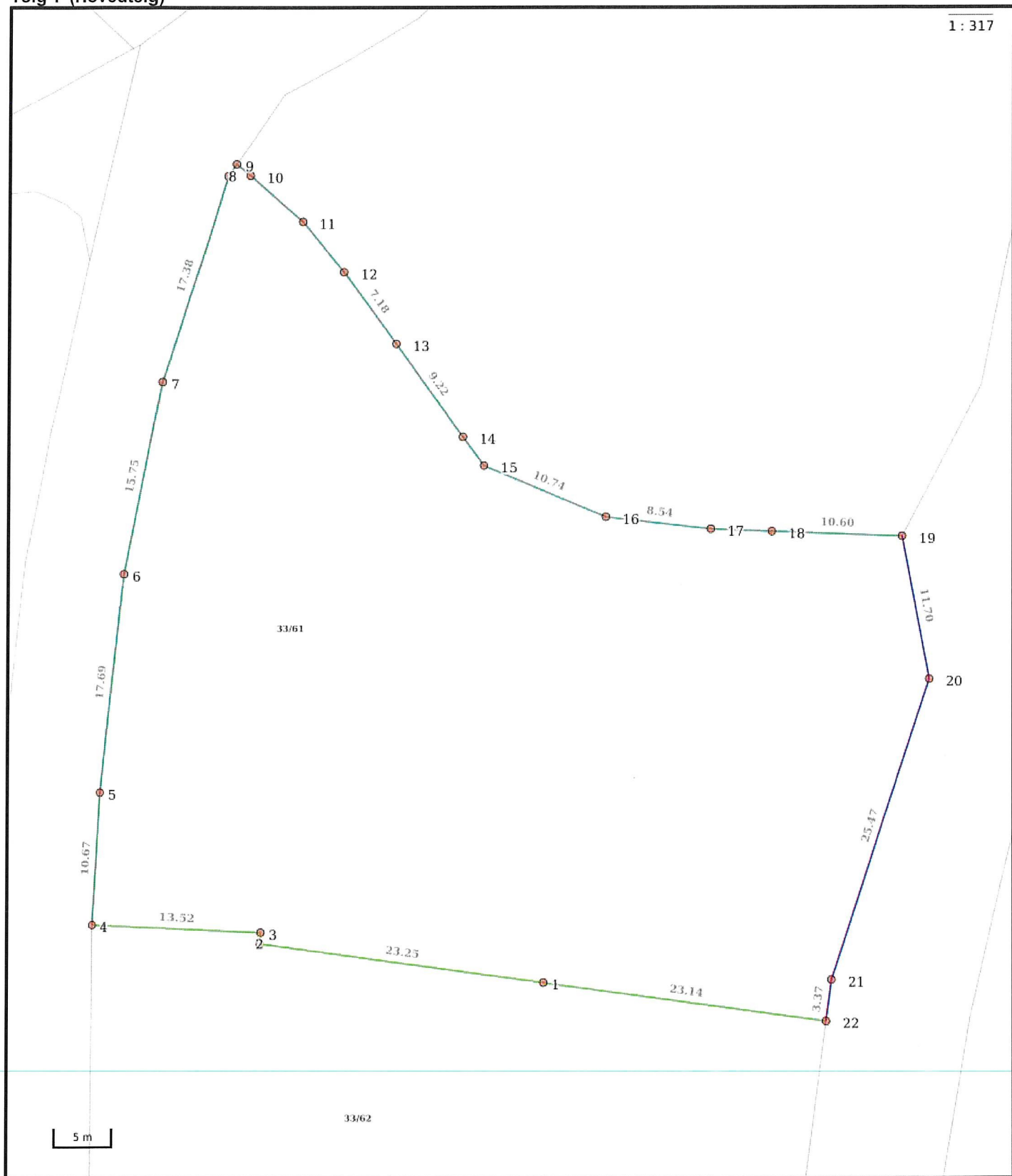
- | | |
|---------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1:317



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 801,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 503 155,82	330 738,65	23,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
2	6 503 156,90	330 715,43	0,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Gjerdestolpe
3	6 503 157,80	330 715,41	13,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 503 157,21	330 701,91	10,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
5	6 503 167,87	330 701,60	17,69m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 503 185,56	330 701,90	15,75m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 503 201,23	330 703,51	17,38m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 503 218,21	330 707,24	1,19m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 503 219,24	330 707,83	1,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 503 218,42	330 709,00	5,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 503 215,09	330 713,62	5,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 503 211,35	330 717,37	7,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 503 205,98	330 722,13	9,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 503 199,00	330 728,16	2,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 503 196,85	330 730,07	10,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 503 193,61	330 740,31	8,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 503 193,39	330 748,85	4,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 503 193,64	330 753,83	10,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 503 194,18	330 764,42	11,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 503 182,93	330 767,63	25,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 503 158,11	330 761,91	3,37m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 503 154,75	330 761,77	23,14m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

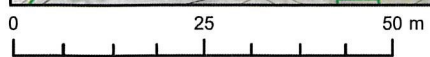
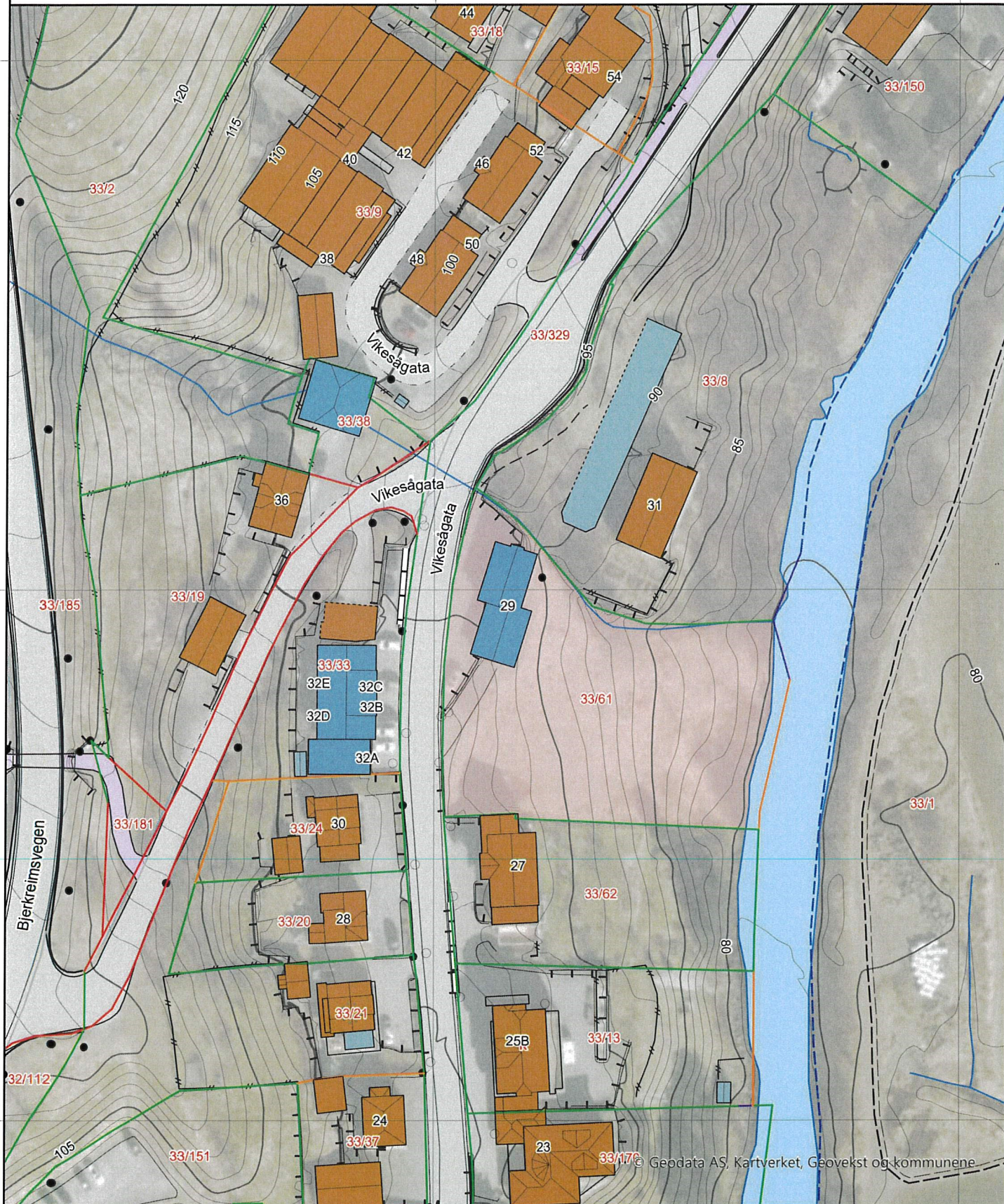
Kommune: 1114 Bjerkreim
Eiendom: 1114/33/61/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 17.2.2025





Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 19.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 33 Bruksnr.: 61

Adresse: Vikesågata 29, 4389 VIKESÅ

Referanse: 25160

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4290
Avløp		8565
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Eiendomsskatt		6517

Kommentar

Dette er en næringseiendom. Kontakt Dalane Miljøverk vedr. renovasjon.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 19.02.2025

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 **Gårdsnr.:** 33 **Bruksnr.:** 61

Adresse: Vikesågata 29, 4389 VIKESÅ

Referanse: 25160

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bjerkreim kommune

Adresse Postboks 17, 4389

Telefon 51 20 11 00

Utskriftsdato: 19.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1114 Gårdsnr.: 33 Bruksnr.: 61

Adresse: Vikesågata 29, 4389 VIKESÅ

Referanse: 25160

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	Arealbruk: Andre typer bygg og anlegg

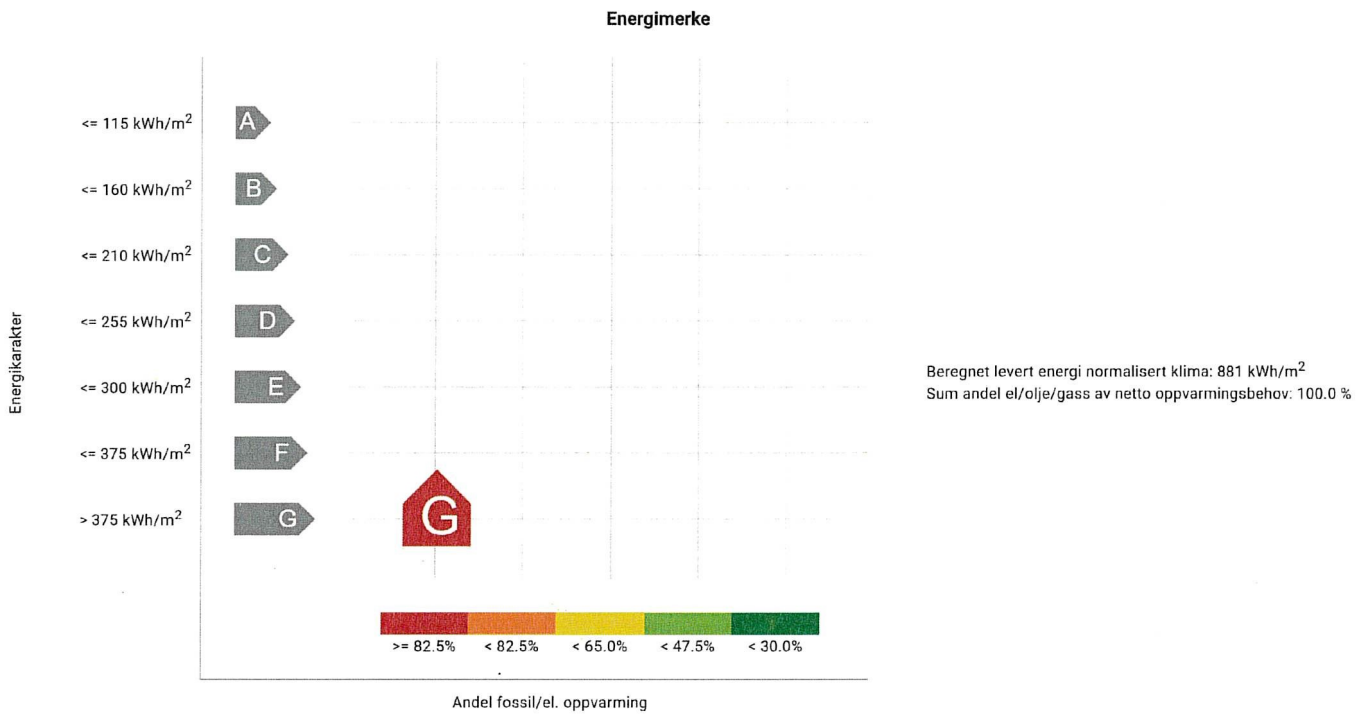
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Arealbruk: Andre typer bygg og anlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørlser.





**Bjerkreim
kommune**

Saksbehandler: Kjersti Norland Vistnes, avd.ingeniør plan- og byggesak
ArkivsakID: 19/192
Arkivkode: GBNR - 33/061

Søknad om bruksendring av butikklokaler, gnr 33, gnr 61, Vikesågata 29

Delegert saksnr: 013/20

Dato: 11.02.2020

Delegert myndighet:

Faktiske opplysninger:

Sentrumbygg AS er ansvarlig søker for tiltakshaver Sidsel Olaug Vikesdal for bruksendring av tidligere butikklokaler på gnr 33, bnr 61, Vikesågata 29. Bruksendringen skal gjennomføres for å drive servering og take away restaurant i de tidligere lokale til nærbutikken.

Bruksendringen omfatter et BRA på 135 m² og består av bygningsens første etasje.

Arealformål i kommuneplanen er andre typer bebyggelse og anlegg. Innenfor disse områdene tillates etablering av mindre virksomheter, jf. § 3.8 i bestemmelsene.

Vurderinger og konsekvenser:

Dispensasjon fra plankrav ble behandlet og innvilget 27.05.2019, sak 030/19.

Vedtak om Arbeidstilsynets samtykke er mottatt, datert 30.01.2020, og ligger til grunn for vedtak om bruksendring.

Sentrumbygg AS har erklært ansvarsrett for følgende:

Utførelse av tømerarbeid og montering av trekonstruksjoner

Søker for bruksendring

Prosjektering av konstruksjonssikkerhet

Vedtak:

I medhold av Pbl. § 20-2 innvilger Bjerkreim kommune bruksendring av lokalene som omsøkt i søknad fra Sentumbygg AS, datert 06.06.2019 og plantegninger datert 23.01.2020, på følgende vilkår:

a) Tiltaket skal avsluttes med ferdiggattest, jf. Pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.

Vedtaket er gjort i samsvar med Bjerkreim kommune sitt delegasjonsvedtak av 23.11.2016, kommunestyresak 043/16.

Gebyr:

Det skal i samsvar med Bjerkreim kommune sitt gebyrregulativ, vedtatt av kommunestyret den 10.12.2019 i kommunestyresak 096/19, betales følgende gebyr:

Byggesaksbehandling bruksendring til restaurantbygg (80% av opprinnelig gebyr) kr. 6240,-

Med hilsen
Kristian Nomedal
Kommunalsjef LMT

Kjersti N. Vistnes
Avd. ingeniør plan og byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

BESTEMMELSER TIL AREALDEL, KOMMUNEPLAN FOR BJERKREIM 2014 – 2026

Sist revidert: 2.9.2015

FORMÅL MED PLANEN:

Sikre bærekraftig utvikling av kommunen. Legge til rette for hensiktsmessig arealbruk.

BESTEMMELSER:

§ 1 Forhold til eksisterende reguleringsplaner

Alle vedtatte reguleringsplaner innenfor planområdet, hvor arealformål samsvarer med kommuneplan, opprettholdes. Unntak fra dette er reguleringsplan for Vikeså sentrum, vedtatt i 1999, disposisjonsplan for Timberhogget, vedtatt i 1981, og disposisjonsplan for Stølsknuten hytteområde, vedtatt i 1984.

§ 2 Bestemmelser som gjelder hele planområdet

§ 2.1 Krav om regulering (Pbl § 11-9):

Innenfor planområdet kan det ikke gjennomføres anlegg eller tiltak etter Pbl § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m., uten at området er omfattet av reguleringsplan. Tiltak i LNFR-område er unntatt fra kravet om reguleringsplan så fremt de har direkte tilknytning til stedbunden næring. Kravet om reguleringsplan gjelder heller ikke for turveger, som er vist i kommuneplankartet, dersom de anlegges med maksimal bredde 2 m og med enkel opparbeidelse.

Drift av campingplass må ikke skje uten at det er utarbeidet reguleringsplan for området. Etablering av installasjoner og anlegg på campingplass må være i tråd med godkjent plan.

For mini- og småkraftverk gjelder kravet om reguleringsplan dersom anlegget ikke er konsesjonspliktig.

§ 2.2 Sikkerhet mot flom (TEK § 7-2)

For nye byggetiltak langs vassdrag må sikkerhet mot flom dokumenteres/vurderes.

For flomkartlagte områder skal overflate gulv tilsvare flomhøydene som fremkommer i flomsonekart for byggets sikkerhetsklasse pluss en nødvendig sikkerhetsmargin.

§ 2.3 Forbudssone langs vassdrag (Pbl § 1-8):

Det tillates ikke bygging av boliger og fritidsboliger og annet arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. i:

- 100 m-sonen fra hovedløpet langs verna vassdrag
- 30 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs verna vassdrag
- 50 m-sonen langs hovedløpet langs andre vassdrag
- 30 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs andre vassdrag

I LNF-områder hvor det er etablert dyrka mark og gjødsla kulturbeite ned til vannstreng i vassdrag, tillates det ikke bygging av boliger og fritidsboliger og annet arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav a) samt opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m. i:

- 30 m-sonen fra hovedløpet langs verna vassdrag
- 20 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs verna vassdrag
- 30 m-sonen til hovedløpet langs andre vassdrag
- 20 m-sonen til sideløp/bekkeløp med årssikker vannføring langs andre vassdrag

Alle former for utfylling i vassdraget er forbudt.

Forbudssonen er likevel ikke til hinder for:

- fasadeendringer og alminnelig vedlikehold av eksisterende bygninger
- riving av bygninger eller bygningsdeler
- fradeling ved innløsning av bebyggelse etter tomtefestelova

Etter vurdering av sikkerhet (flom/ras), økologiske forhold og friluftsliv, kan annen byggegrense fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.4 Hensyn til kulturminner

Tiltak unntatt det generelle plankravet innenfor LNFR-områder må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjæmmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Søknader som gjelder tiltak i landbruket, som veger, bygg, nydyrking, utplanering etc., eller turveger, skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

Det må vurderes om tiltak som er unntatt det generelle plankravet kan komme i konflikt med prioriterte nyere tids kulturminner (ikke automatisk fredete kulturminner). Om nødvendig må tiltakene sendes til kulturminnemyndighetene for vurdering, jf. Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

§ 2.5 Bestemmelse om håndtering av overvann

Ny utbygging og tiltak skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Et aktuelt virkemiddel for å unngå økte flomproblemer er lokal infiltrasjon og fordrøyning av overvann.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensning til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng og renseparker anlegges for å hindre forurensning. Tiltakene skal planlegges og anlegges før søknadspliktige tiltak blir igangsatt.

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg (Pbl § 11-7 og § 11-10)

Følgende rekkefølgekrav er gjeldende for utbygging av de ulike boligområdene:

- Hunnadalen skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B13 kan bygges ut
- B13 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B15 kan bygges ut
- B15 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B14 kan bygges ut
- B20 skal opparbeides/tilrettelegges for boligbygging før B19 kan bygges ut

Ny bebyggelse skal underordnes terreng, slik at det ikke oppstår horisontvirkninger eller unødig høye fyllinger og skjæringer ved utplanering eller veiføring. Ved hellende terreng skal utplanering av store sammenhengende områder unngås.

Krav om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av offentlige områder, felles utearealer og adkomstsoner.

§ 3.1 Områder for boligbebyggelse

I alle nye boligområder skal det tilrettelegges for eneboliger med tetthet på 1 til 1,5 boliger pr. daa. Utnyttingsgraden beregnes ut fra areal som samlet utgjør/avsettes til byggeområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i reguleringsplan. (Areal som blir funnet uegnet for utbygging holdes utenfor ved beregning av utnyttingsgrad.)

Inntil 1/3 av utbyggingsområdene kan utnyttes tettere enn fastsatt utnyttingsgrad i første ledd, og med andre boligtyper.

Innenfor områdene skal det planlegges gang- og sykkelforbindelser som sikrer god kommunikasjon mot sentrum, skole og barnehage.

Innenfor områdene B14, B15 og B19 kan det i tillegg til boligbebyggelse reguleres tomt for ny barnehage.

Områdene B13, B14 og B15 skal ha hovedadkomst fra eksisterende E39. B14 kan ha adkomst over LNFR som vist på plankartet. Endelig plassering av denne må vises i reguleringsplan. B13 kan bygges ut med midlertidig adkomst via Svelafeltet. Ved etablering av ny avkjørsel fra fv. 503 og bro over Storå, jf plankart, kan B15 bygges ut før E39 er lagt om i ny trase. Hovedadkomsten fra eksisterende E39 til B15 skal etableres snarest etter at omleggingen er realisert.

Ved utviding av boligområdet på Kleivane må B26 og B18 reguleres under ett.

§ 3.2 Sentrumsområder

Innenfor S1 og S2 tillates privat og offentlig tjenesteyting, kontor, forretning, bevertning, næring og bolig.

Fordeling av de ulike formålene må fastsettes ved reguleringsplan. De følgende punktene skal likevel legges til grunn:

- Alle 1. etasjer i ny bebyggelse skal ha en minimumshøyde (ok gulv til uk etasjeskille) på 3,5 m, og fasader og innganger mot gate skal tilrettelegges slik at 1. etasje kan ha publikumsrettede virksomheter.
- Maks gesimshøyde er 12 m og maks mønehøyde er 13 m. Høyere byggehøyder kan fastsettes i reguleringsplan for deler av bebyggelsen.
- Ny bebyggelse skal virke til å styrke eksisterende gateløp, og stimulere til at parkering kan løses som fellesløsninger for flere eiendommer.
- All form for lagervirksomhet skal skje innendørs, eller på områder hvor eksisterende eller planlagt bebyggelse hindrer innsyn.
- Grøntområder skal etableres med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Områdene skal videre oppfylle funksjon som parkareal i sentrum, som rekreasjonsområde for omkringliggende bebyggelse og som klimatisk og biologisk faktor.
- Etablering av næring som vil kunne påføre restriksjoner for andre funksjoner i sentrum tillates ikke.
- Eneboliger tillates ikke.

§ 3.3 Tjenesteyting

På områdene O7 og O8 kan det føres opp ny barnehage og/eller skole/ bygninger som er nødvendig for undervisning.

Området O10 kan benyttes for etablering av nytt omsorgssenter.

§ 3.4 Fritidsbebyggelse

Utnyttelse av areal avsatt til fritidsbebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan.

§ 3.5 Fritids- og turisformål

Utnyttelse av areal avsatt til fritids- og turisformål skal fastsettes reguleringsplan.

§ 3.6 Råstoffutvinning

I areal avsatt til framtidig råstoffutvinning skal det utarbeides og godkjennes regulerings-, drifts- og tilbakeføringsplan før driftsstart/videre drift av masseuttak.

Åpent uttaksområde i R10 skal til enhver tid ikke overstige et areal på 20 daa.

§ 3.7 Områder for næringsvirksomhet

Område N2 er forbeholdt til bensinstasjon og/eller andre servicetilbud tilknyttet E-39.

Innenfor områdene N1, N2, N3 og N10 gjelder bestemmelsene for sentrum, kulepunktene 1 - 7.

Reguleringsplan for N12 skal også omfatte det freda gardsanlegget i området for å sikre tilstrekkelig vernesone omkring fornminnet, jf § 8.4. N12 delfelt 1 skal bygges ut før N12 delfelt 2.

§ 3.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor areal avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg (eksisterende) tillates etablering av mindre virksomheter.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 11-7 og § 11-10)

Nøyaktig plassering av fremtidige tiltak skal avklares i reguleringsplan.

Adkomstveg til B15 kan etableres med avkjørsel fra fv. 503 dersom krysset plasseres med en minsteavstand på 100 meter fra kryss med fv. 112. Krysset må utformes iht. vegnormalene; håndbok 017 og 263. Etablering av bro over Storå må gjennomføres med minst mulig tekniske inngrep og slik at verneverdiene i vassdraget berøres i minst mulig grad.

Tekniske planer og plassering må likevel forelegges berørte overordnede myndigheter og godkjennes av Bjerkreim kommune.

§ 5 Grønnstruktur (Pbl § 11-7 og § 11-10)

§ 5.1 Grønnstruktur

Innenfor grønnstrukturområdet tillates ikke tiltak som forringer området verdi som friluftsliv- og rekreasjonsområde.

§ 5.2 Friområde

Innenfor areal avsatt til fremtidig friområde kan det gjennomføres inngrep for å tilrettelegge for rastning samt bading i Lauvtjørna.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reindrift (Pbl § 11-7 og § 11-11)

§ 6.1 LNFR

I LNFR-område kan bygging bare skje når tiltaket er knyttet til stedbunden næring (jordbruk/skogbruk). Ved plassering av tiltak i 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jamfør PBL § 1-8.

Tiltak unntatt det generelle plankravet innenfor LNFR-områder må ikke skade, ødelegge, forandre eller virke skjæmmende på automatisk freda kulturminner eller gjøre disse mindre tilgjengelige, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8. Søknader som gjelder tiltak i landbruket, som veger, bygg, nydyrking, utplanering etc., eller turveger, skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9.

§ 6.2 LNFR-område der det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNFR-områdene er å anse som område der det er tillatt med spredt utbygging jfr. PBL § 11-7 nr 5 b.

Tiltak på eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer kan behandles gjennom enkeltvise søknader dersom tiltaket ligger innenfor rammene under.

- a. På eksisterende boligeiendommer kan det tillates
 - Oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende bolig samt nybygg ved riving. Det forutsettes at BYA for bolighuset ikke overskrider 200 m².
 - Riving av bygning eller del av bygning
 - Fasadeendring
 - Oppføring av garasje og/eller uthus. Totalt bebyggt areal for denne type bygninger må ikke overskride 50 m².
- b. På eksisterende fritidseiendommer kan det tillates
 - Oppføring av tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbolig samt nybygg ved riving. Det er en forutsetning at BYA for fritidsboligen ikke overskrider 115 m².
 - Riving av bygning eller del av bygning
 - Fasadeendring

Innenfor området avsatt til spredt fritidsbebyggelse på Veen kan det føres opp 3 fritidsboliger. På campingplassen i området kan det føres opp 2 driftsbygg til camping.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 11-7 og § 11-11)

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det, utenom ved tettbygde strøk, opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf vannressursloven § 11. Denne regelen er likevel ikke til hinder for at kommunen kan gi løyve til etablering av flomhindrende tiltak.

Alle tiltak i vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene i henhold til kulturminneloven §§ 9 og 14.

§ 8 Hensynssoner (Pbl § 11-8).

§ 8.1 Skredfare (H310)

Innenfor hensynssone for skredfare kan nye bygninger ikke oppføres uten at det foretas en utredning/vurdering av skredfaren og disse utredningene/vurderingene tilsier at sikkerheten ved tiltaket er ivaretatt i henhold til kravene i teknisk forskrift.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at det kan gis tillatelse til ombygging og mindre utvidelse av eksisterende bebyggelse, herunder oppføring av garasje/uthus for eksisterende bolig, dersom tiltaket ikke legger til rette for øket bosetning. Etablering av ny boenhet er ikke tillatt uten at det kan dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

Ved regulering av område som omfattes av hensynssone H310 skal faresonekart utarbeides og eventuelt avbøtende tiltak vises i reguleringsplan.

§ 8.2 Flom (H320)

Flomfare. Nye byggverk som plasseres innenfor hensynssonen må sikres mot flom, se § 2.2.

§ 8.3 Høyspent (H370)

Det er byggeforbud innenfor hensynssonen for høyspentanlegg. Område langs høyspentlinje, som kan være eksponert for stråling, kan ikke bebygges uten at det først er gjennomført en kartlegging/utredning av strålingsfare og magnetfelt ved aktuell linje. Denne kartleggingen må legges til grunn for vurderingen av tiltaket.

§ 8.4 Hensyn grønnstruktur (H540)

Innenfor angitt hensynssone tillates ikke tiltak som forringer områdets verdi som friluftsområde. Flatehogst tillates ikke.

§ 8.5 Sone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø (H560)

Retningslinjer som gjelder for hensynssonen H560:

Verdiklassifiseringen av Bjerkreimsvassdragets hovedstreng skal fortsatt være gjeldende slik den fremkommer av vassdragsplanen fra 2002. Tiltak skal vurderes i forhold til retningslinjene tilhørende klassifiseringen. (Arealformålene i vassdragsplanen videreføres ikke.)

§ 8.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø (H570)

Retningslinjer som gjelder for hensynssonen H570:

- Området har verdi som kulturminne, og endringer bør gjøres i tråd med opprinnelig bruk av bygningene og den naturlige avgrensingen av området rundt.
- Planer om endringer og tiltak sendes Bjerkreim kommune for godkjenning.
- Det må tilstrebes at tiltak i miljøet som disse bygningene er en naturlig del av ikke forringer verdien av kulturminnene.

§ 8.7 Naturvern (H720)

Innenfor de angitte hensynssonene tillates ikke tiltak som vil forringe områdetets verdi, sett i forhold til vernevedtaket.

§ 8.9 Kulturminner (H730)

Områdene som er merket med hensynssonen H730 er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978.

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor områdene vist som utbyggingsområder (bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone jf. Kulturminneloven § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i fremtidig område-/detaljplan.

Middelalderkirkegården er et automatisk freda kulturminne. I de delene av kirkegården som ligger innenfor middelalderkirkegården tillates kun gravlegging i gravfelt som har vært kontinuerlig i bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep.

§ 8.10 Vindkraft (H740)

Sone båndlagt etter energiloven for etablering av vindkraftverk.

§ 9 Rekkefølgekrav (Pbl § 11-9).

1. B14 kan ikke bygges ut før E-39 er lagt om til ny trase gjennom planområdet.
2. Det kan etableres direkte adkomst fra dagens E-39 til området B15 først etter at E-39 er lagt om i ny trase.
3. Nye boligområder kan ikke bebygges uten at det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet for skole og barnehage.
4. Det må etableres planskilt kryssing av fv. 503 før ny skole på O7 og/eller O8 kan tas i bruk.
5. Før utbygging av B20 må det gjennomføres utredninger av støy i forhold til E39 samt fare for skred. Nødvendige tiltak må sikres gjennomført.

6. Nytt næringsområde N8 Storrsheia kan ikke etableres før kryss/avkjørsel med E39 er utbedret og venstresvingefelt er etablert. Dersom ny E39 etableres før N8, kan venstresvingefelt utgå.
7. Nytt næringsområde N10 kan ikke reguleres og etableres før ny E39 og kryssløsning er etablert.

RETNINGSLINJER:

Retningslinjer for hele planområdet:

Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner bør det spesielt redegjøres for:

- Forhold til kulturminner og naturmangfoldet bør avklares tidlig i planprosessen.
- Flom- og erosjonsfare.
- Håndtering av overvann. Ved regulering skal det utredes eventuelle konsekvenser for eksisterende ledningsnett, bekkeløp og vassdrag. Ny utbygging skal ikke medføre økt erosjon eller fare for flom eller partikkelforurensning i lavereliggende områder.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan må det kartlegges strålingsfare og magnetfelt rundt høyspentlinjer som eventuelt ligger i nærheten av planområdet.

Retningslinjer for gjennomføring av private reguleringsplaner og for områdereguleringer som legger til rette for privat utbygging:

Bjerkreim kommune ønsker å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av private reguleringsplaner og for områdereguleringer som legger til rette for privat utbygging. Det vises til retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Bjerkreim kommune, sist revidert 25.09.08. og eventuelle kommende revisjoner av disse.

Retningslinjer nye avkjørsler

Nye avkjørsler fra offentlig veg skal etableres i tråd med Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler og byggegrenser.

Retningslinjer for byggeområdene

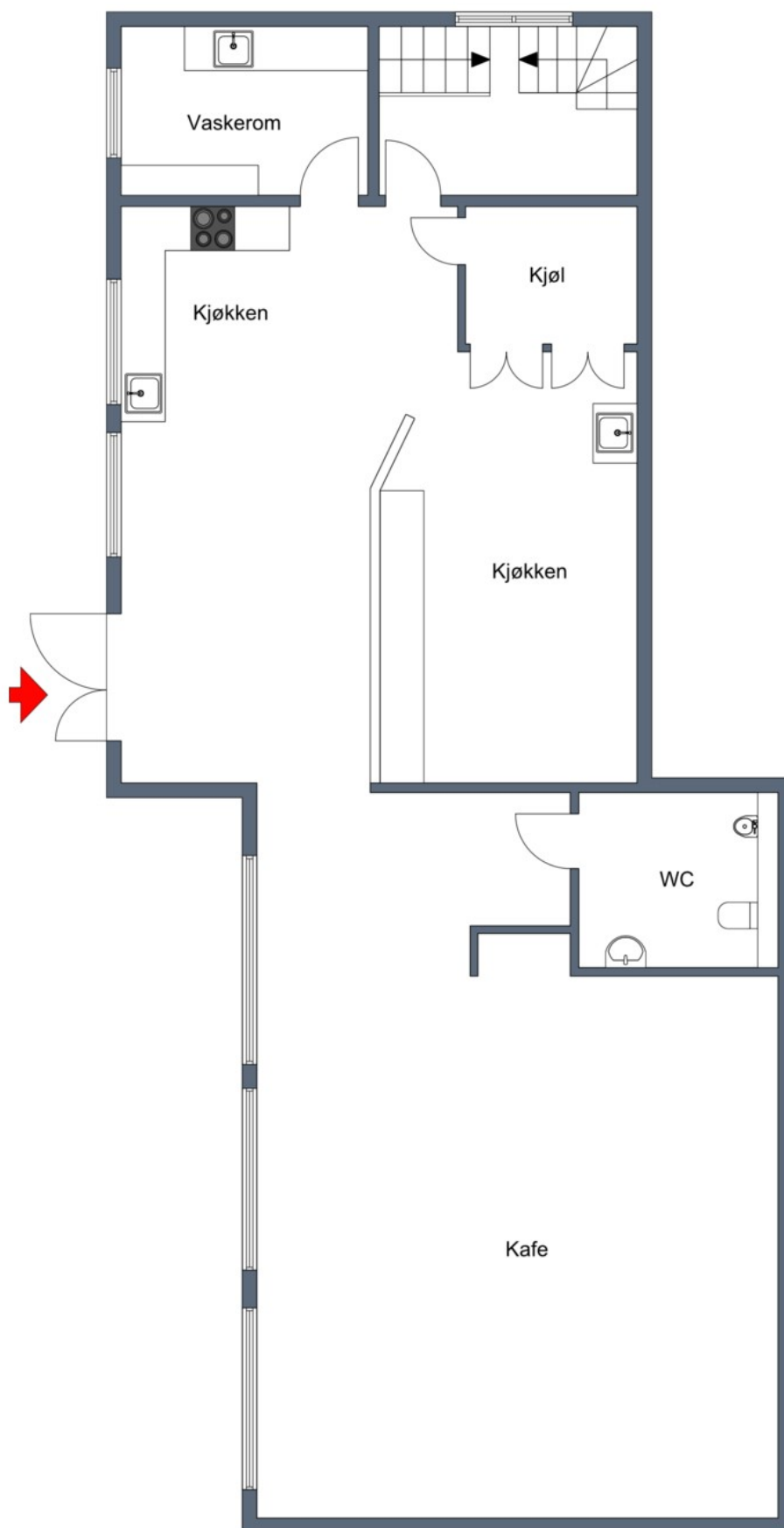
Nærlekeplasser bør avsettes i alle boligområder hvor det planlegges etablert 5 eller flere boenheter. Pr. boenhet bør det reguleres inn minimum 25 m² til lekeplass. Plasseringen bør være slik at avstand mellom lekeplass og boenhet ikke overskrider en gangavstand på 150 meter. Innen rimelig avstand bør alle boenheter også ha til disposisjon en ballspillplass/områdelekeplass. Det bør sikres tilbud for alle barn/unge i ulike aldersgrupper. Arealene som avsettes til bruk av barn og unge må være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Retningslinjer til LNFR-områdene

- a. Det må sikres tilfredsstillende vannforsyning og det må foreligge utslippstillatelse og avkjøringstillatelse før byggetillatelse til nye boliger kan gis.
- b. Ved behandling av søknad om oppføring av bygning, konstruksjon eller anlegg, samt søknad om fradeling av parsell til slike formål, skal en se til at tiltakene ikke kommer i konflikt med eller i vesentlig grad ødelegger eller ulemper

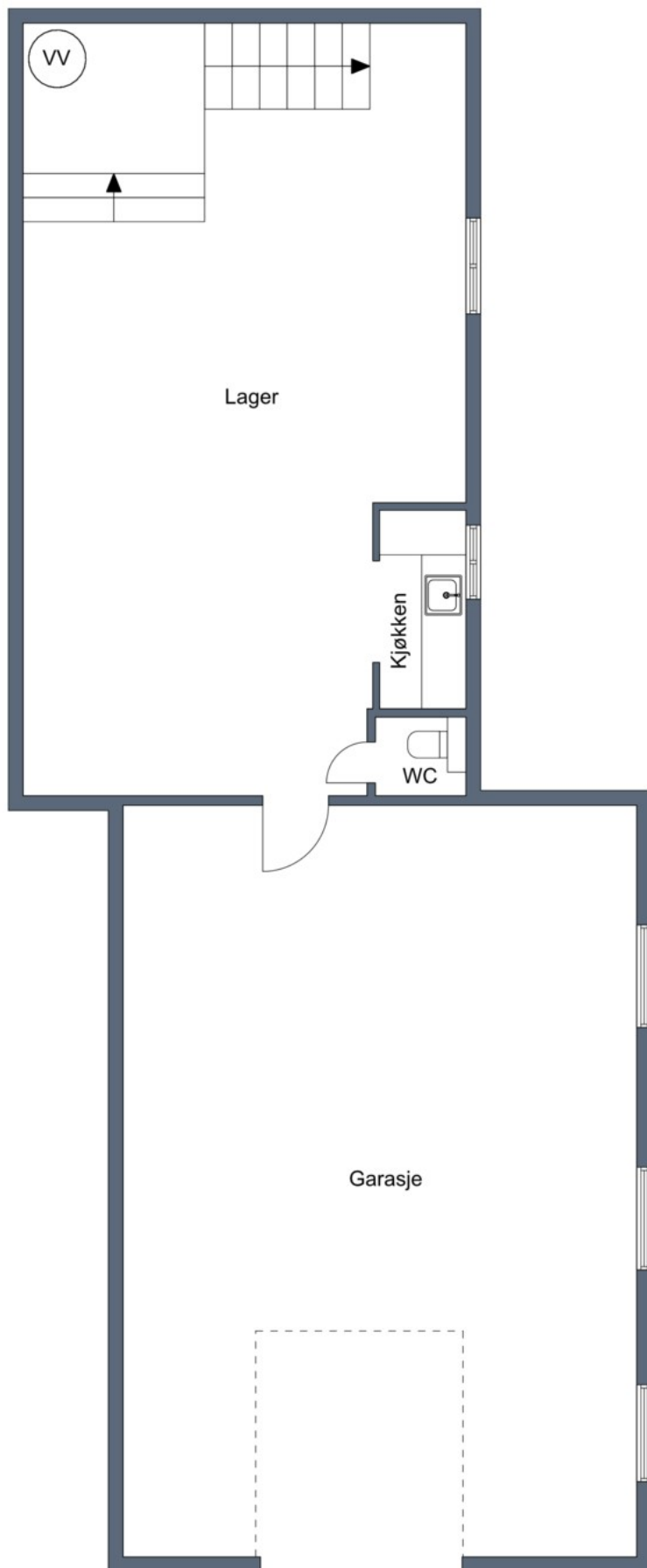
- i. Driveveger og utkjøring med maskiner (arrondering) mellom de ulike enhetene på bruket
 - ii. Dyrkbar jord
 - iii. Verdifulle beiteområder
 - iv. Høyproduktiv skogsmark
 - v. Område med verdifulle biotoper, dyretråkk, vegetasjon, kulturminne og naturelement
 - vi. Område med verdifulle forekomster av sand og grus
- c. Tomter og bygninger må ikke plasseres slik at de vanskeliggjør ferdsel langs vann og vassdrag.
- d. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses terrenget og byggemiljøet på plassen, og ikke plasseres på framtrepende plasser i terrenget

1 etg



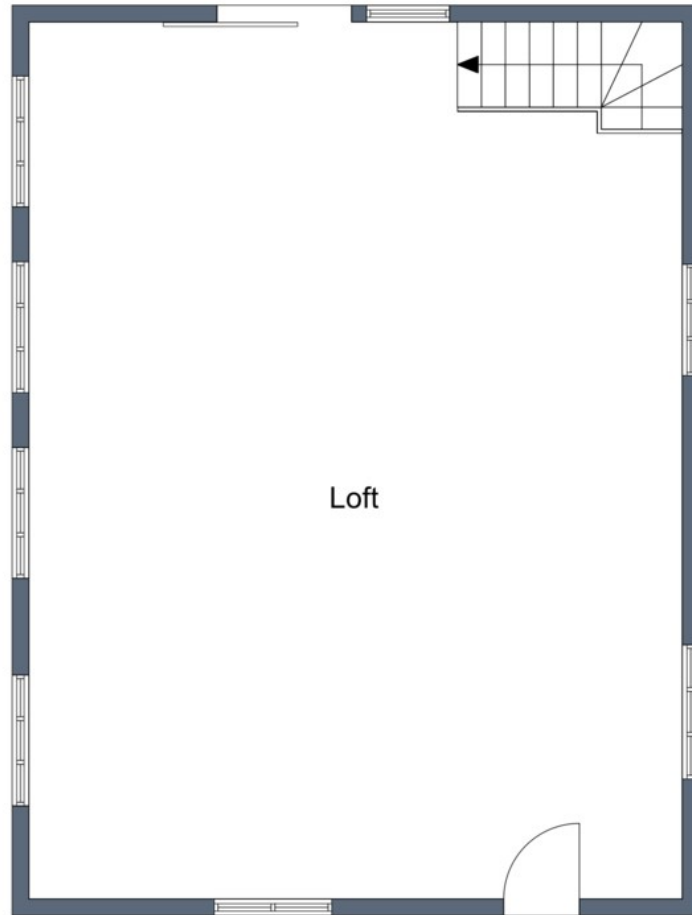
Avvikelse kan forekomme.

Underetg



Avvikelse kan forekomme.

Loft



Avvikelse kan forekomme.













OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontaklinformasjon, 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 bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er tatt.
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 - fast eiendom

Eiendommen:

Undertegnede:

Adresse:

Postnr./sted:

Tlf.arbeid: Tlf.privat:

Eiendommen ble besiktiget den / 20..... og det gis

herved bud på kr. med tillegg av dokumentavgift og

tinglysingsgebyr. Undertegnede tar / tar ikke forbehold om at finansiering kan ordnes.

Finansiering:.....

Kontaktperson: Tlf:

Frist for aksept settes til / 20..... kl.

Dersom bud ikke er akseptert innen fristen, står undertegnede fritt til å trekke budet.

Eiendommen kan overtas / ønskes overtatt:

Bud er avgitt med følgende forbehold:

.....

Undertegnede er klar over at dette bud er bindende dersom det ikke er anført noe forbehold ovenfor.

Egersund den / 20

.....

sign.

STOKKELAND

— ADVOKAT —

Tlf.: 51 46 35 00 - post@advokat-stokkeland.no - www.advokat-stokkeland.no
Org. Nr. 985 199 566 MVA