

aktiv.



Rødlandsveien 100, 4376 HELLELAND

**Moderne og velholdt
fritidseiendom i naturskjønne
omgivelser**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Kåre Vatland
Siri Bore Vatland

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 106/118 kvm
Tomtstr.: 870.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1403260043

Rødland hyttefelt Idyllisk og landlig beliggenhet på Helleland

Velkommen til Rødlandsveien 100

Flott fritidsbolig med god planløsning og plass til hele familien. Hytta inneholder fire romslige soverom og to hyggelige stuer med gode møbleringsmuligheter.

Kort fortalt:

- En innholdsrik og lekker hytte med skjermet beliggenhet
- Mange gode/store rom med ulike møbleringsmuligheter
- Stort og fint kjøkken - mye skap/skuffeplass
- 4 soverom og 2 stuer
- Utendørs terrassestue som forlenger utesesongen
- Skjermet, fint opparbeidet og lettstelt uteområde
- Parkering like ved hytta
- Innlagt strøm, vann og avløp
- Fint fellesområde for feltet med brygge etc med gode bade og fiskemuligheter
- Fin utsikt og gode solforhold
- Mulig med snarlig overtakelse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	54
Energiattest	72
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 87 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré/gang, stue/kjøkken, bod, bad og soverom

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Loftstue, toalettrom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

87 kvm Terrasse- og balkongareal

Terrassestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Terrassestue og bod

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 120 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

870.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Hytten ligger på en fin utsiktstomt hvor du kan nyte fin utsikt både såvel fra sofakroken, som ute på terrassen.

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med naturlig terreng, terrasser og hage omliggende bygningen.

Beliggenhet

Rødland hyttefelt er et fint hyttefelt som ligger idyllisk plassert i landlige omgivelser på Helleland.

Her får du en sjelden kombinasjon av naturskjønnhet og tilgjengelighet, med utsikt over flotte fjell og heier. Det er fine turmuligheter i nærområdet, med stier som passer for både korte og lange turer.

Hyttefeltet har et flott fellesområde ved vannet. Her kan du grille, bade og tilbringe kvalitetstid med familie venner og naboer, mens barna kan leke i trygge omgivelser. Rødland ligger samtidig i praktisk avstand til bylivet, med 30 minutters biltur til både Egersund og Sokndal. Stavanger er kun en god times kjøring unna, noe som gjør hytta tilgjengelig selv for spontane helgeturer.

Kort sagt - her får du en ideell kombinasjon av ro, naturnærhet og fellesskap, akkurat slik et hytteområde bør være.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Fritidsboligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater.

Bebyggelsen

Hyttefelt med privateide hytter.

Bygningssakkyndig

Torbjørn Madland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Fritidsbolig oppført i 2014 som i all hovedsak er som fra byggeåret.

Eiendommen er etablert på byggegrunn av løsmasser og morenemasser.

Fundamenteringen består av en ringmur og stedstøpt gulv.

Bygningen har en ringmur. I tillegg finnes forstøtningsmurer av naturstein. Ytterveggene er utført i lett bindingsverk og er utvendig kledd med liggende trepanel. Bygningen har en lukket takkonstruksjon i tre, med betongtakstein som takteking. Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium. Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre med malte eller lakkerte overflater. Eiendommen har et terrassegulv og rekkverk i tre. En terrassestue er oppført på terrassegulvet, med yttervegger i lett bindingsverk kledd med trepanel. Taket er et pulttak i tre, tekket med asfaltshingel.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mosedannelser på takstein. Dette kan medføre økt fuktbelastning og slitasje på tekingen over tid. Rengjøring og vedlikehold anbefales.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette øker fuktbelastningen på kledningen samt reduserer muligheten for luftgjennomstrømming i luftespalte bak kledning. Ved manglende ventilering bak kledning vil det kunne oppstå fuktproblematikk som følge av kondens som ikke får tørket ut underveis.

Det er ikke etablert luftespalte mellom kledning og vannbord over vinduer.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler nedløpsrør til takrenne over inngangsparti.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spredte råteskader i enkelte skjøter av terrassebord.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Innvendig dør er plassert i våtzone for dusjnisse og er ikke tilstrekkelig fuktsikret.

Toalettkasse er plassert i våtzone for dusjnisse, og trelister på denne er ikke av fuktsikker utførelse.

Det er påvist enkelte småskader i nedre kant av enkelte veggplater. Disse har mest sannsynlig oppstått under tilpassing og montering av plater.

Det er ikke tilstrekkelig fuget mellom plater og aluminiumslist som platene er montert på.

- Spesialrom > Loft > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fuktsvellinger i vindusforing i kjøkken. Dette er mest sannsynlig oppstått som følge av vasking av karm kombinert med hakk i overflatebehandling på mdf foringer.

Det er påvist fuktsvellinger i nedre hjørne av foring til faste vinduer i stue. Dette oppstod ifølge eier ifm. byggeprosessen da det var mye regn og fukt ved bygging, kombinert med vinduer som ble levert ferdig med foringer.

Det er påvist fukt i karm til vindu i loftstue. Dette tyder på en aktiv lekkasje i forbindelse med vinduet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Se vedlagte tilstandsrapport fra A-Tax AS med befaringsdato 22.03.2026 av Torbjørn Madland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmann avdekket mindre avskalling våtromsplate ved befarings.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra vindu i stue 2. etasje sør/øst. Nytt vindu er bestilt og vil bli skiftet ifm. salg. Fukt/svelling i nedre del av foring tilknyttet terrassedør. Dør er i ettertid tettet/teiper utvendig, og foring skiftet innvendig (april 2026).

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

Ja

Firmanavn: Tor Helge Hadland, 2026

Beskrivelse: Viser til punkt 4.

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

Ja

Firmanavn: Kåre Vatland, 2014

Beskrivelse: Oppføring av utvendig bod.

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

Ja

Firmanavn: Kåre Vatland, 2018

Beskrivelse: Det ble registrert skrapelyder i panelt takutstikk over entre ca 2018, det ble da avdekket museaktivitet omliggende takspotter. Ved nærmere ettersyn ble det avdekket utilstrekkelig musetetting i overgang mur/yttervegg. Perforert musebeslag ble montert i den forbindelse, og det er ikke registrert aktivitet/lyder i ettertid.

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

Ja

Firmanavn: Oves Rør & Mek, 2026

Beskrivelse: Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning fra borebrønn i hyttefeltet.

Avløp håndteres via felles avløpsanlegg med renseanlegg (minirensanlegg).

Registrert feil tilknyttet vannforsyning og renseanlegg utbedret ved service av anlegget mars 2026.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen har privat vannforsyning og avløpsanlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmann registrerte mindre sprekk i brannplate i ildsted.

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

Ja

Firmanavn: Lyng Elektro AS, 2018

Beskrivelse: Montering av lys under benk på kjøkken, utelampe, vifte på badrom og lys/stikk i utvendig bod. Dokumentasjon/erklæring foreligger.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2014/2015

Beskrivelse: Hagestue/utvendig bod oppført av eier i 2014/2015. Lødd steingard hos oss og nabo (96) ble oppført av selger sammen lokal entreprenør i 2019. Tiltakene er ikke meldt inn til kommunen.

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

Ja

Beskrivelse: Egersund kommune har gjort feil ved registrering. Ny søknad med oppdatert gjennomføringsplan er levert.

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

Ja

Beskrivelse: A-Tax, v/Torbjørn Madland.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Utvendig bod, registrert noe sig, ikke kontrollmålt. Registrert museaktivitet.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2013

Beskrivelse: I forbindelse med oppføring av bolig har ufaglærte bistått som vennetjeneste.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

Ja

Beskrivelse: Fritidsboligen er oppført i egenregi av eier, med noe bistand fra både faglærte og ufaglærte i form av vennetjenester, blant annet ved montering av innvendige overflater og utvendig kledning. Eier er utdannet takstmann, men har ikke selv utført vurdering av eiendommen i forbindelse med salget. Det anbefales at interessenter benytter byggesakkyndig ved befaring av eiendommen. Fritidsboligen har vært jevnlig benyttet over flere år, og det må påregnes normal slitasje som følge av bruk, inkludert fra barn og husdyr.

Innhold

Fritidsbolig

Loft:

BRA-i 41 kvm: Loftstue, toalettrom, 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Entré/gang, stue/kjøkken, bod, bad, soverom

TBA 87 kvm: Terrasse og balkongareal

Terrassestue

BRA-e 12 kvm: Terrassestue, bod

Standard

Flott fritidsbolig med god planløsning og plass til hele familien. Hytta inneholder fire romslige soverom og to hyggelige stuer med gode møbleringsmuligheter. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper et lyst og sosialt oppholdsrom med god flyt mellom sonene. Videre har boligen separat bad og WC. Eiendommen fremstår som praktisk og funksjonell, med gode oppholdsarealer både for avslapning og sosialt samvær. Perfekt som feriebolig for både små og store.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet mobilt internett og streamer tv.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

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

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk.

Varmepumpe og ildsted/vedovn i stuen.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 4 947 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjon (DIM), branntilsyn/feieing og eiendomsskatt til kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme

variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 221 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 221,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 687 500 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og tv/internett. Det er også kostnader til velforeningen kr 3800,- per år, dette inkluderer også service og drift av felles vannforsyning fra borebrønn i hyttefeltet, kontingent brøyting ca kr. 1700,- pr. år. Det er dugnad på hyttefeltet 1 gang i året.

Årlig velforeningsavgift

Kr 3 800

Velforening

Hyttefeltets velforening

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 29 i Eigersund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 1660447Tinglyst 04.07.2024

Utvinningsrett

Rettighetshaver: Norge Mineraler AS

Org.nr: 974 359 073

0068/2024 Eigersund 18

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 463607 Tinglyst 09.06.2008

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1101 Gnr:62 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.04.2026. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 14.07.2011. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for utvendig terrassestue m/bod (tiltaket er ikke meldt inn til kommunen).

Avviket nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.04.2026.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp.

Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning fra borebrønn i hyttefeltet. Avløp håndteres via felles avløpsanlegg med renseanlegg (minirensanlegg). Service av anlegget utført mars 2026. (Oves Rør & Mek).

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan: Fritidsboliger Rødland (18-31) (20060010), dato 25.10.05 (sist rev. 19.03.06).

Eiendommen følger kommuneplan med formål fritidsbebyggelse:

Kommuneplan for indre del med Helleland. Fritidsbebyggelse H13

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Norge Mineraler AS er tildelt utvinningsrettigheter som kan berøre og/eller påvirke området. Se

<https://mineralereigersund.no/2024/06/25/>

pressemelding-norge-mineraler-as-tildeltutvinningsrettigheter/
for ytterligere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,- og markedsføringspakke kr 25 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Andreas Rage

Partner / Eiendomsmegler MNEF

andreas.rage@aktiv.no

Tlf: 934 94 115

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

29.04.2026

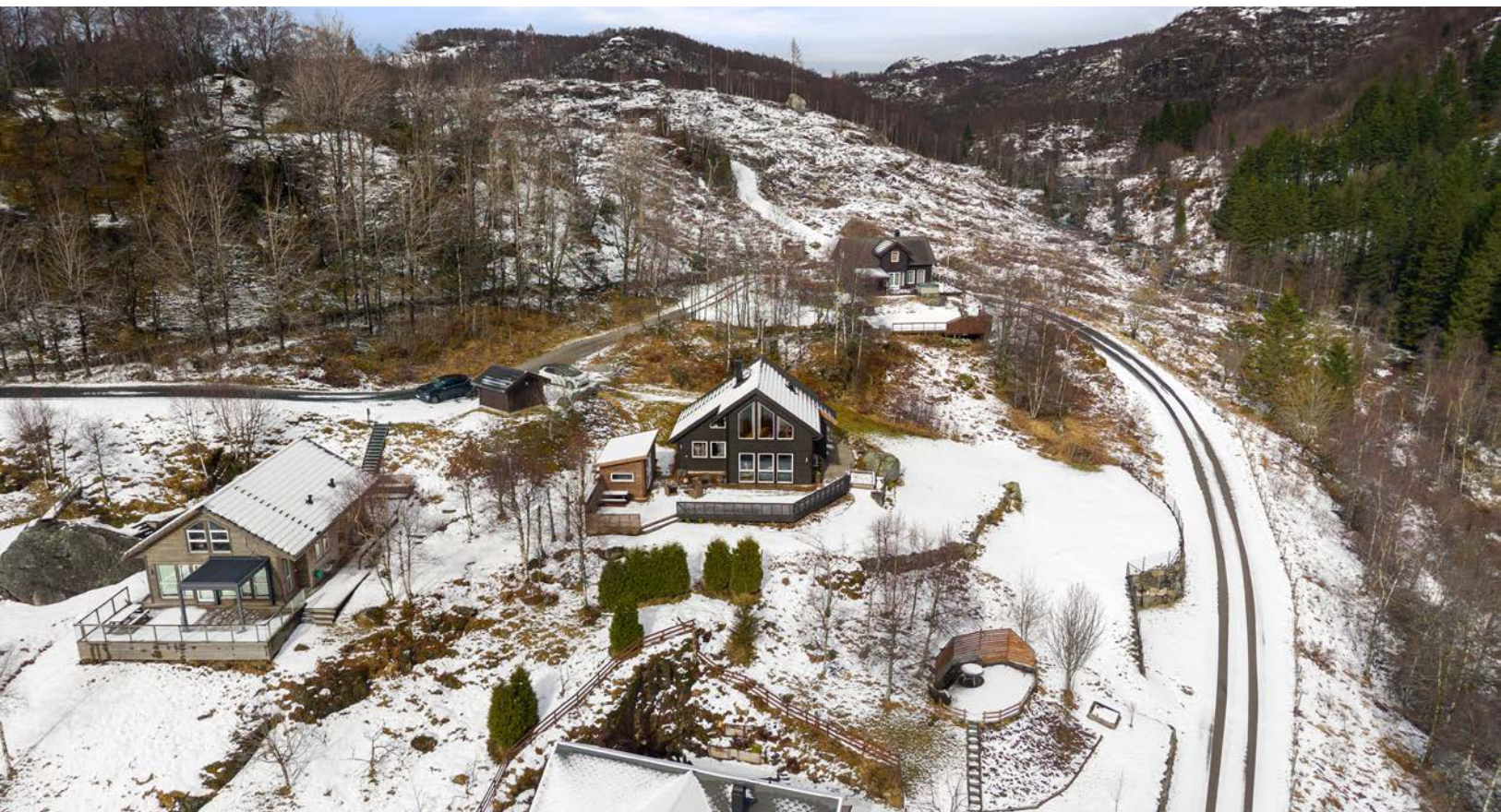
Velkommen til Rødlandsveien 100

presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Foto: Brian Engen



En innholdsrik og lekker hytte med skjermet beliggenhet
Foto: Brian Engen



Uteområdet er fint opparbeidet og praktisk, med stor terrasse og egen hagestue.
Her kan du enkelt nyte både solrike dager og rolige kvelder ute.



Hytta ligger idyllisk til på Rødland hyttefelt, Helleland.

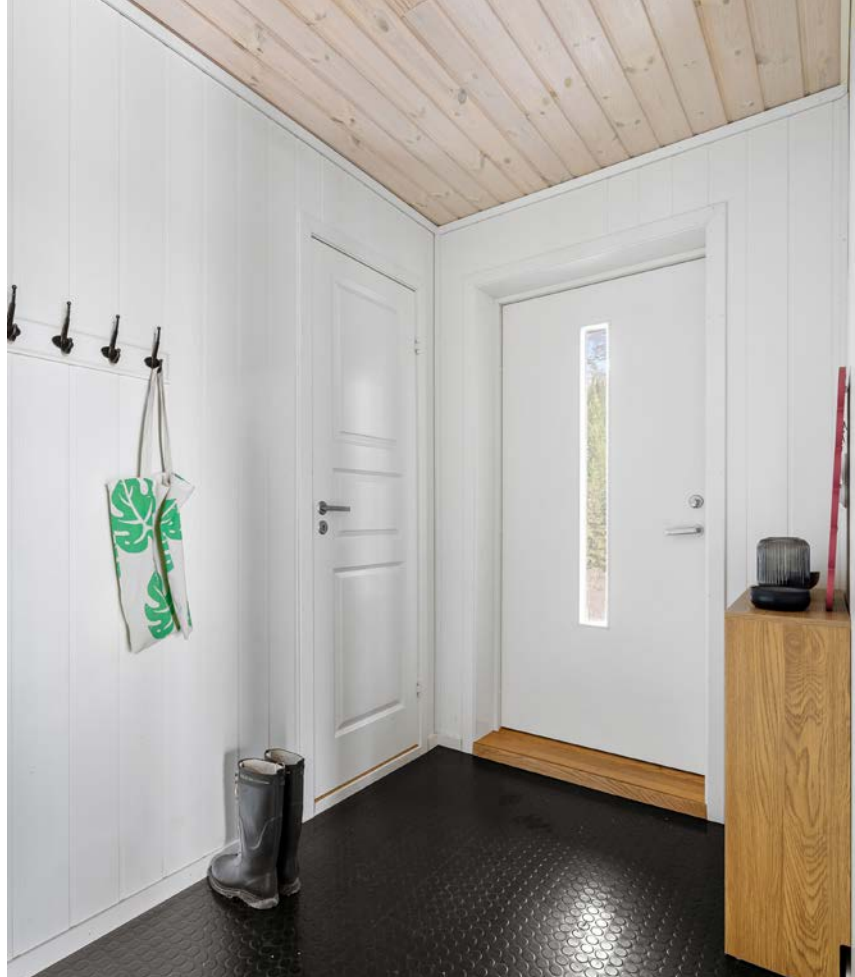


Terrasse med nydelig utsikt.



Flott Utsikt

Velkommen inn!
Entre med god oppbevaringsplass og
praktisk tilgang til stue, kjøkken, bad og
soverom.





Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en romslig og luftig følelse. Stuen er lys og koselig, og har utgang til en terrasse hvor du kan sitte og nyte utsikten.





Stuen har en vedovn som gir både varme og hygge.

Spisebordet er plassert mellom kjøkken og stue, noe som gir en naturlig flyt i rommet,









Kjøkkenet er L-formet, koselig og praktisk med godt med skap- og benkeplass.



Gang



Entre/gang med god oppbevaringsplass og praktisk tilgang til stue, kjøkken, bad og soverom.







Badet

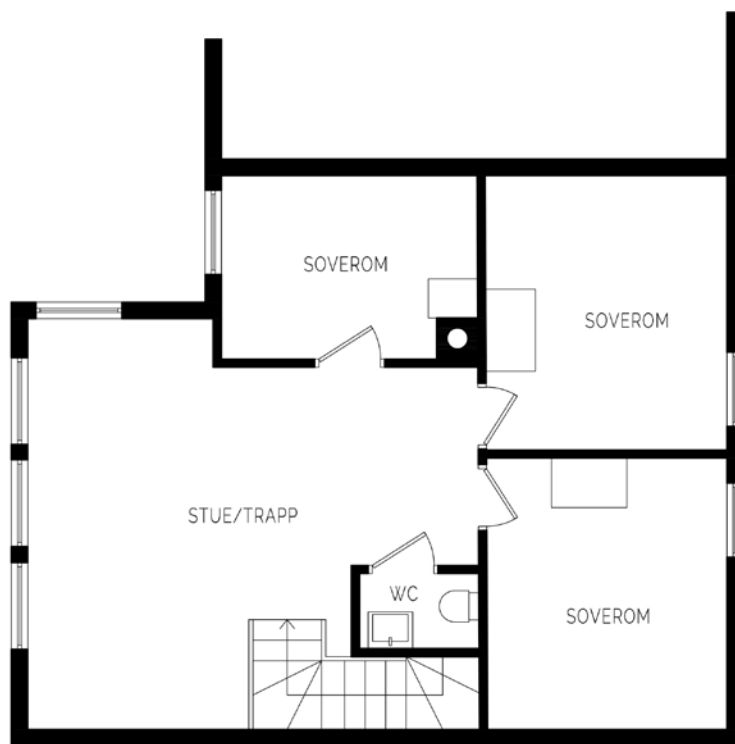


Badet er moderne og funksjonelt, med vegghengt toalett, hjørnedusj med praktiske dører som kan slås innover, og nedfelt vask i skuffeseksjon som gir god oppbevaringsplass.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Loftet inneholder en romslig loftstue som egner seg perfekt som oppholdsrom, samt tre gode soverom med plass til både familie og gjester.

Romslig loftstue med flotte vinduer fra gulv til tak, som slipper inn rikelig med lys og gir en fantastisk utsikt.













Toalettrom i 2. etasje



Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Siri Bore Vatland

Kåre Vatland

Boligen

Rødlandsveien 100
4376 Helleland

1101-62/29/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Takstmann avdekket mindre avskalling våtromsplate ved befarings.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Total Interiør as

Beskrivelse av arbeidet: Belegg på gulv lagt av total interiør as, våtromsplater montert av faglært tømmer som vennetjeneste. Innredning og vann og avløp montert av rørmester Omlid as

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lekkasje fra vindu i stue 2. etasje sør/øst. Nytt vindu er bestilt og vil bli skiftet ifm. salg.

Fukt/svelling i nedre del av foring tilknyttet terrassedør. Dør er i ettertid tettet/teiper utvendig, og foring skiftet innvendig. (april 2026).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Viser til punkt. 4.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tor Helge Hadland

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vindu i stue 2. etasje.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kåre Vatland

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av utvendig bod.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ble registrert skrapelyder i panelt takutstikk over entre ca 2018, det ble da avdekket museaktivitet omliggende takspotter.

Ved nærmere ettersyn ble det avdekket utilstrekkelig musetetting i overgang mur/yttervegg.

Perforert musebeslag ble montert i den forbindelse, og det er ikke registrert aktivitet/lyder i ettertid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Kåre Vatland

Beskrivelse av arbeidet: Perforert musebeslag montert i den forbindelse, det er ikke registrert aktivitet/lyder i ettertid.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Eiendommen er tilknyttet felles vannforsyning fra borebrønn i hyttefeltet. Avløp håndteres via felles avløpsanlegg med renseanlegg (minirensesanlegg).

Registrert feil tilknyttet vannforsyning og renseanlegg utbedret ved service av anlegget mars 2026. (Oves Rør & Mek)

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Oves Rør & Mek

Beskrivelse av arbeidet: Registrert feil tilknyttet vannforsyning og renseanlegg utbedret ved service av anlegget mars 2026.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstmann registrerte mindre sprekk i brannplate i ildsted.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lyng Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av lys under benk på kjøkken, utelampe, vifte på badetrom og lys/stikk i utvendig bod. Dokumentasjon/erklæring foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

2014/2015

Hagestue/utvendig bod oppført av eier.

Tiltaket er ikke meldt inn til kommunen.

2019

-Lødd steingard hos oss og nabo (96) ble oppført av selger sammen lokal entreprenør.

Murer er ikke byggesøkt av oss.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Egersund kommune har gjort feil ved registrering.
Ny søknad med oppdatert gjennomføringsplan er levert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

A-Tax, v/Torbjørn Madland

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Utvendig bod, registrert noe sig, ikke kontrollmålt.
Registrert museaktivitet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppføring av bolig har ufaglærte bistått som vennetjeneste.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- ♦ **Ja**

Fritidsboligen er oppført i egenregi av eier, med noe bistand fra både faglærte og ufaglærte i form av vennetjenester, blant annet ved montering av innvendige overflater og utvendig kledning.

Eier er utdannet takstmann, men har ikke selv utført vurdering av eiendommen i forbindelse med salget.

Det anbefales at interessenter benytter byggesakkyndig ved befaring av eiendommen.

Fritidsboligen har vært jevnlig benyttet over flere år, og det må påregnes normal slitasje som følge av bruk, inkludert fra barn og husdyr.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Rødlandsveien 100, 4376 HELLELAND

📖 EIGERSUND kommune

gnr. 62, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 22.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 11348-2274

Eiendomsverdi ref nr: Q1680

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263245



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T. Madland". The signature is fluid and cursive.

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2014 som i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takerenner og nedløp i lakkert aluminium.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Lukket takkonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Terrassegulv og rekkverk i tre.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett og belegg på g ulv.
Trepaneler, malte plater og spilekledning på vegger.
Trepaneler i tak.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Høytrykkslaminerte våtromsplater på vegger og trepaneler i tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom
Vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger.
Avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom, kjøkken og toalettrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av

løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

Bygningen er oppført med ringmur og stedstøt gulv.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med naturlig terreng, terrasser og hage omliggende bygningen.

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning og felles privat avløpsordning.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

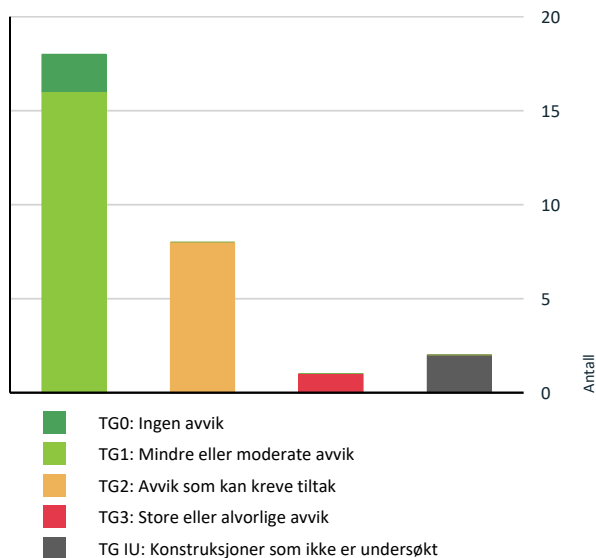
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Terrassestue

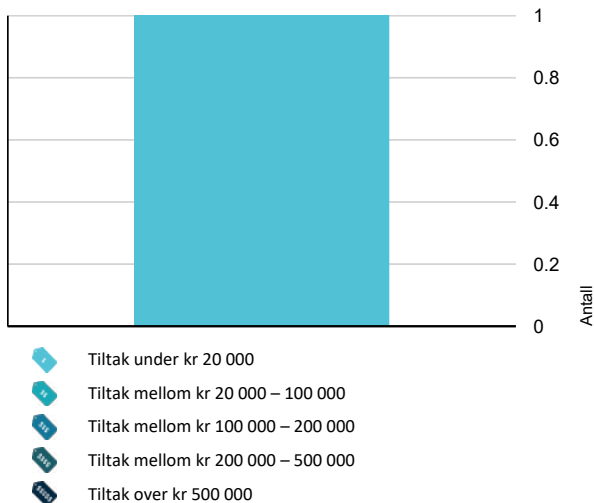
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges
eiendommer på nett.

Anvendelse
Fritidsbolig.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mosedannelser på takstein. Dette kan medføre økt fuktbelastning og slitasje på tekkingen over tid. Rengjøring og vedlikehold anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose.



Taktekking har tegn til mosedannelser i overflater.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler nedløpsrør til takrenne over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasegulv er montert utenpå kledning. Dette øker fuktbelastningen på kledningen samt reduserer muligheten for luftgjennomstrømming i luftespalte bak kledning. Ved manglende ventilering bak kledning vil det kunne oppstå fuktproblematikk som følge av kondens som ikke får tørket ut underveis.

Det er ikke etablert luftespalte mellom kledning og vannbord over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terrasse. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende leker og museband. Kledning over vinduer bør skjæres slik at det blir en liten luftespalte mellom kledning og vannbord over vindu.



Terrasegulv er montert utenpå kledning.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilrettelagt med luftespalte mellom kledning og vannbord over vindu.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist enkelte fuktsvellinger i vindusforing i kjøkken. Dette er mest sannsynlig oppstått som følge av vasking av karm kombinert med hakk i overflatebehandling på MDF foringer.

Det er påvist fuktsvellinger i nedre hjørne av foring til faste vinduer i stue. Dette oppstod ifølge eier ifm. byggeprosessen da det var mye regn og fukt ved bygging, kombinert med vinduer som ble levert ferdig med foringer.

Det er påvist fukt i karm til vindu i loftstue. Dette tyder på en aktiv lekkasje i forbindelse med vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Foringer med fuktskader må skiftes for å kunne oppnå TG1.

Forhold knyttet til vindu i loftstue må undersøkes ytterligere. Årsak til fukt må avdekkes og utbedres samt vinduskarm tørkes. Kostnadsestimat er knyttet til dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktsvellinger i foring til kjøkkenvindu.



Fuktskade i foring i hjørne av stuevindu.



Indikasjoner på fukt i karm til vindu i loftstue.



Glippe i utvendig sammenføyning til vindu i spisestue.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist spredte råteskader i enkelte skjøter av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av enkelte terrassebord.



Råte i skjøt til terrassebord.



Råte i enkelte skjøter til terrassebord.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett og belegg på g ulv. Trepaneler, malte plater og spileledning på vegger. Trepaneler i tak.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipе og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfast stein i ovn bør skiftes.



Sprekker i ildfast stein i ovn.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeåret, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Høytrykklaminerte våtromsplater på vegger og trepaneler i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Innvendig dør er plassert i våtsonen for dusjnise og er ikke tilstrekkelig fuksikret.

Toalett-kasse er plassert i våtsonen for dusjnise, og trepaneler på denne er ikke av fuksikker utførelse.

Det er påvist enkelte småskader i nedre kant av enkelte veggplater. Disse har mest sannsynlig oppstått under tilpassing og montering av plater.

Det er ikke tilstrekkelig fuget mellom plater og aluminiumslist som platene er montert på.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fukskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



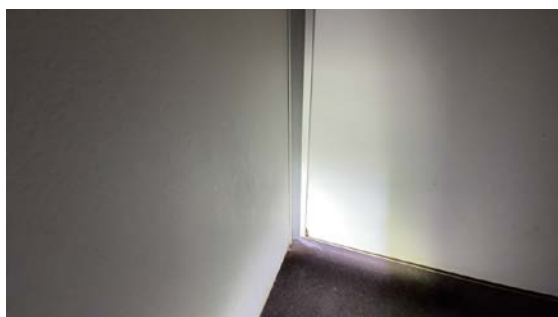
Innvendig dør i våtsone for dusjnise.



Trelister på toalettasse som er plassert i våtsone for dusjnise.



Det er ikke tilstrekkelig fuget i overgang mellom plater og bunnlister som platene er montert på.



Skade i hjørne av plate som er montert på vegg i dusjnise.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

LOFT > TOALETTROM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger.
Avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom, kjøkken og toalettrom.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 11 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke lagt drenering rundt ringmur da dette ikke er krav ved bolig over terreng med plate på mark ifølge eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med ringmur og stedstøpt gulv.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med naturlig terreng, terrasser og hage omliggende bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning og felles privat avløpsordning.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Denne er demontert og ligger i kott ifølge eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

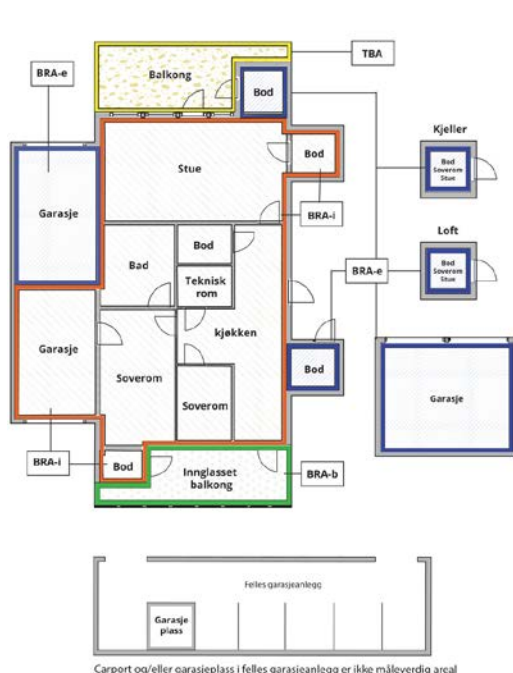
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	65			65	87		65
Loft	41			41		14	55
SUM	106				87	14	120
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bod, bad, soverom		
Loft	Loftstue, toalettrom, 3 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Terrassestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Terrassestue, bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2026	Torbjørn Madland Kåre Vatland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	62	29		0	870.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødlandsveien 100

Hjemmelshaver

Vatland Kåre, Vatland Siri Bore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i et etablert område med fritidsboliger på Helleland i Egersund Kommune.

Bygninger på eiendommen

Terrassestue

**Anvendelse**

Terrassestue.

Byggeår

2014

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeår opplyst av eier.

Beskrivelse

Terrassestue oppført på terrassegulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Pulttak i tre, tekket med asfaltshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026	Ettersendt pr. epost.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Kommunale vann og avløpsopplysninger	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	22.03.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Meglernes opplysninger	16.03.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	16.03.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	22.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
NVE.no	06.04.2026	Temakart for snøskredfare, steinsprangfare og flomfare på nett.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Rødlandsveien 100, 4376 HELLELAND

Dato for energimerking

16.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-282484

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300233464

Gårdsnummer

62

Bruksnummer

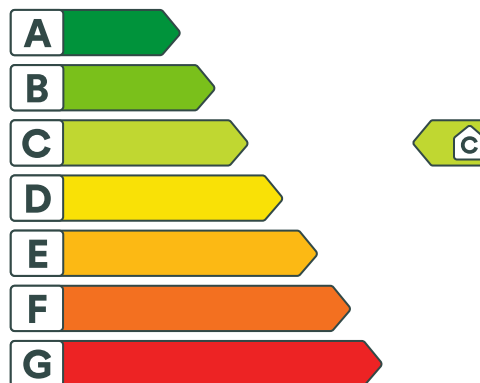
29

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet bruksareal

106,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

124,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

116,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 964 kWh



Rødlandsveien 100, 4376 HELLELAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rødlandsveien 100, 4376 HELLELAND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

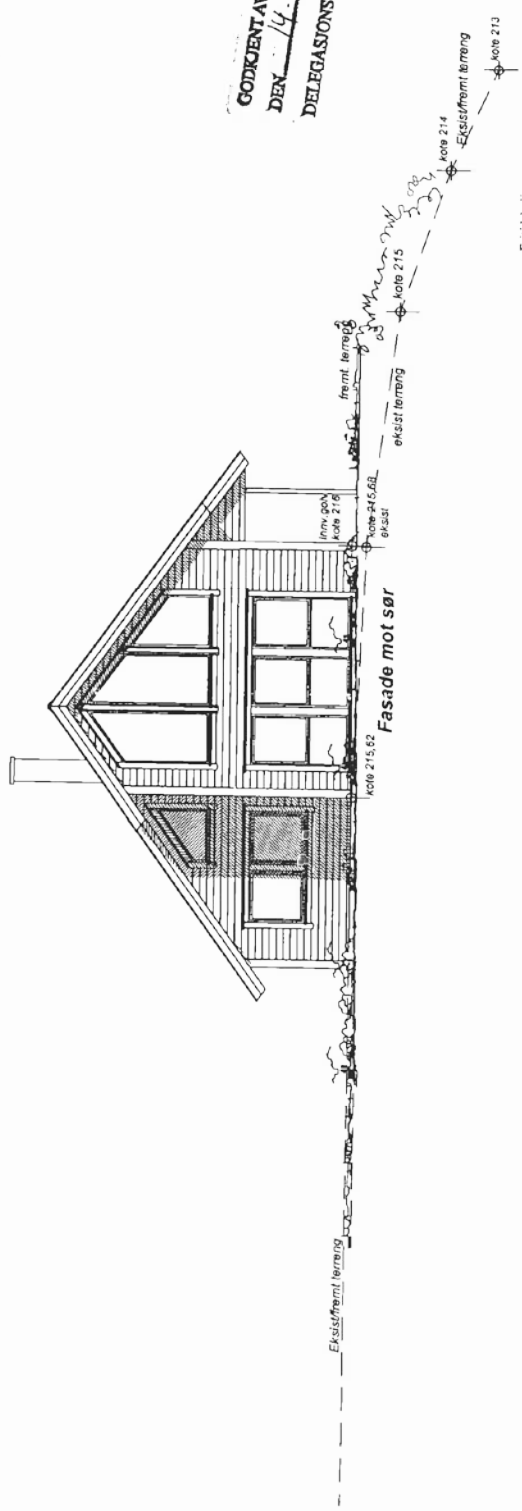
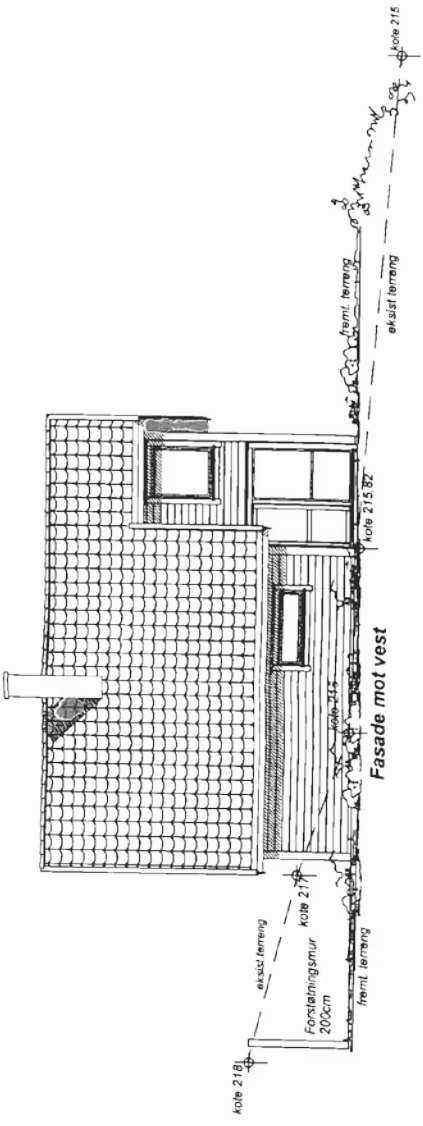


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

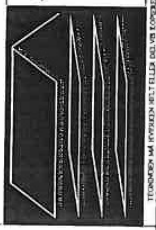
<https://www.enova.no>



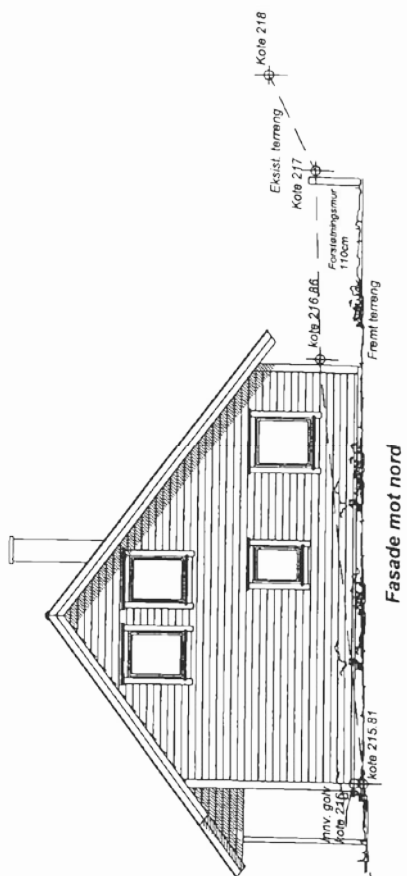
GODKJENT AV BYGGESAKSTEFEN
 DEN 14. 7. 11
 DELEGASJONSSAKNR. 25711
 (Hec)

Vedl E1
 Korr. terrenghøyder - 06.07.11

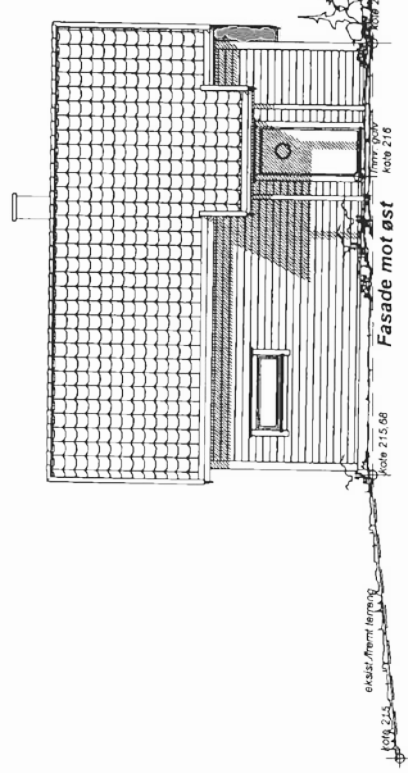
Tilrøkkshaver:		Siri Bore og Kåre Vatland	
Byggested:		Rødland hyttefelt, tomt nr. 7, Helleland	
TEGN	AKSI	TEGNINGS NR.	501
A/S PLAN-KOM		GODKJ.	
ARKITEKTKONTOR		MAL	1:100
OPSTAV. II NUB88		PROSJ. NR.	
Tlf. 51434935		DATE	03.06.2011
Tlf. Prosj. 51434127		Bore og Vatland Fritidsbolig	



TEGNINGS- OG PROSJEKTERINGSBUREAU
 VEDUTVEIEN 11, 4640 KJELLER, TELEFON: 51434935, FAX: 51434127



Fasade mot nord



Fasade mot øst

GODKJENT AV BYGGESAKSJEFFEN
 DEN 11.7.11
 DELEGASJONSSAKNR 257/11
 J. See

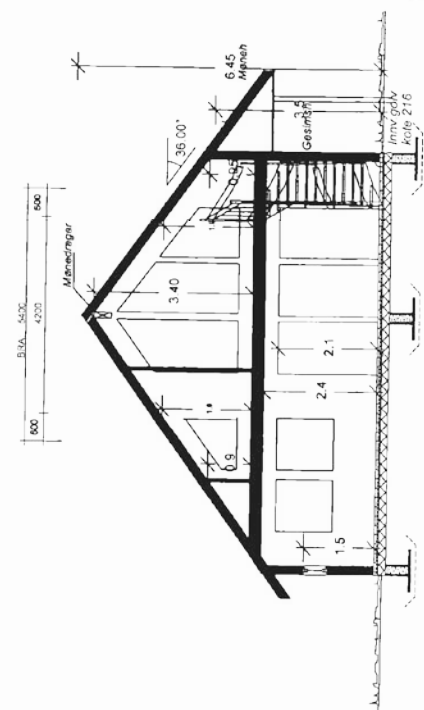
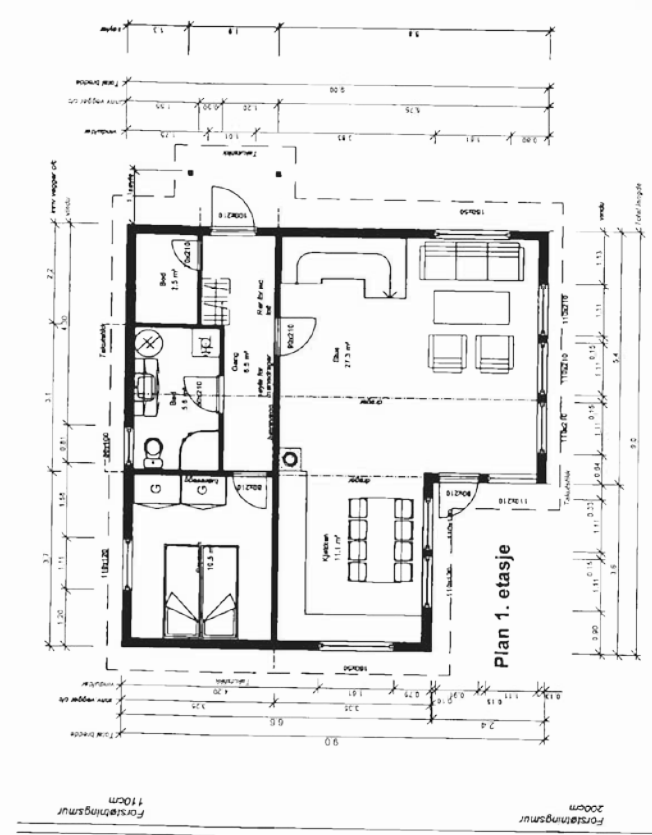
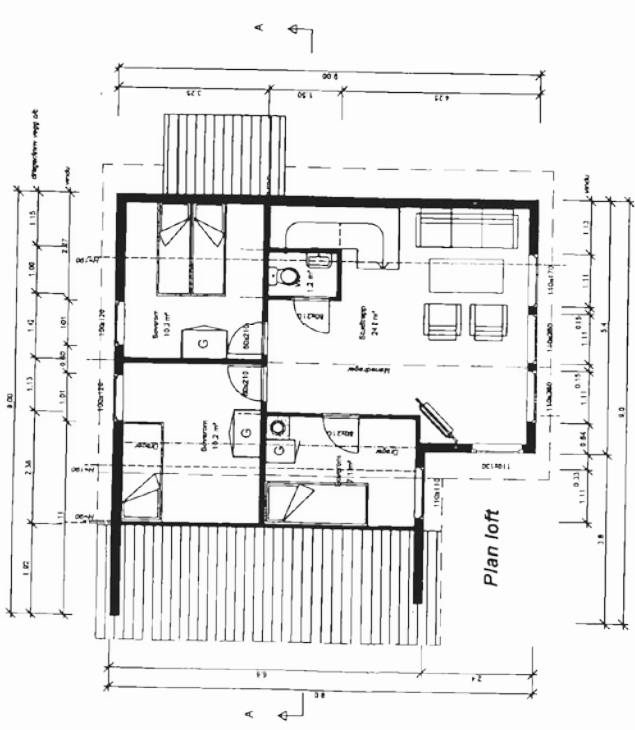
Vedl E2

Korr. terrengghynder - 06.07.11

Fritidsbolig

Tilfakshaver:		Siri Bore og Kåre Vatland	
Byggested:		Rødland hyttefelt, tomt nr. 7, Helleland	
TEGN	Ash	TEGNINGS NR	503
A/S PLAN-KON			
ARKITEKONTOR			
OPSTAV. I. NÆRØD			
Tlf: 51439335			
Tlf. Privat: 51434127			
MAL	1:100	PROSJ NR	
DATO	01.06.2011	Bore og Vatland fritidsbolig	

TEGNINGEN ER UTEGÅTT PÅ ET TILFALLSUTVALGT STED. DEN ER IKKE EN KOPPI AV ET PLAN FOR RØDLAND HYTTEFELT 1.



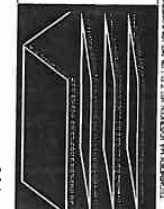
GODKJENT AV BYGGESAKSJEFEN
 DEN 14.7.11
 DELEGASJONSSAKNR. 257/11
 Vedl E3

Tiltektshaver: Siri Bore og Kåre Vatland
 Byggested: Rødland hyttefelt, tomt nr. 7, Helleland

BEBYGD AREAL: 75m²

AREALER	BPA	BPAK	BA
Solter/viller			
Hovedplan	65.3		
Loftplan	47.4		
SUM	112.7		

Loft-bredde vnd 1.9m høyde: 4.200



A/S PLAN-KOM
 ARKITEKT KONTOR
 OPSTAV. II. NÆRBJØ
 Tlf: 51434935
 Tlf. Privat: 51041127

TEGN. ASUR	TEGNINGS NR.
ASUR	502
MAL	PROSJ. NR.
1:100	Bore og Vatland fritidsbolig
DATO	03.06.2011

TEGNEREN HAR FORBEHOLD RETT TIL Å BRUKE MATERIALE ILLUSTRASJONER I ANNEKSER, BOKER, AVISARTIKLER, PÅSENDER, PÅSENDER OG I ANDRE FORMER UENDETTET TIL DENNE TEGNINGEN. (Small text at the bottom of the page)



EIGERSUND KOMMUNE
Sammen for alle

Kåre Vatland
Vestkroken 6
4365 NÆRBØ

Saksbehandler: Mona Tønnessen
Telefon: 51 46 80 00
E-post: mona.tonnessen@eigersund.kommune.no

Vår dato: 29.04.2026
Vår ref.: 26/23422
Deres ref.: / 27.04.2026

Ferdigattest - Fritidsbolig - gnr. 62 bnr. 29 -Rødlandsveien 100 **Siri Bore Vatland og Kåre Vatland**

Viser til Deres anmodning om ferdigattest, mottatt her 27.04.2026.

Ferdigattest gis etter Deres anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.


Vedlagt følger ferdigattest for fritidsbolig på eiendommen gnr. 62 bnr. 29

Med vennlig hilsen

Alf Bjarne Time
Rådgiver byggesak

Mona Tønnessen
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift

 <p>EIGERSUND KOMMUNE Seksjon byggesak</p>	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr		Løpenr	
	11/1370		26/23422	
	EIENDOM/BYGGESTED			
Rødlandsveien 100 4376 Helleland				
GNR	BNR	FESTENR	SEKSJONSNR	
62	29			

ANSVARLIG SØKER Kåre Vatland Vestkroken 6 4365 Nærbø	TILTAKSHAVER Siri Bore Vatland og Kåre Vatland Vestkroken 6 4365 Nærbø
--	--

Vedtak / Tillatelse	Vedtaksnummer
ETT-TRINNS SØKNADSBEHANDLING	BMD 257/11

Spesifikasjon		
TILTAK/BYGGETS ART: Fritidsbolig		
VEDTAK FATTET AV: Bygningsmyndighetene	VEDTAKSNUMMER BMD 151/26	MØTEDATO 28.04.2026
DATO ERKLÆRING OM FERDIGSTILLELSE 26.04.2026	ANSVARLIG SØKER Kåre Vatland	
MERKNADER Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtaket.		

Underskrift		
STED Egersund	DATO 29.04.2026	UNDERSKRIFT Mona Tønnessen Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK (Forvaltningslovens § 27 tredje ledd)

KLAGERETT

Du har rett til å påklage vedtaket til ovennevnte klageinstans. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når denne melding kom fram. Om du har særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen.

UTSETTING AV VEDTAKET

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

ERKLÆRING OM KLAGE (Forvaltningslovens § 32)

FORMKRAV

Erklæring om klage må inneholde følgende informasjon:

1. Navn og kontaktinformasjon (Adresse, e-post adresse og telefonnummer)
2. Forvaltningsvedtaket som påklages. Vedtaksnummer og møtedato.
3. Gjør kort rede for hva i vedtaket som påklages . Gi også opplysninger til bedømmelse av klagerett og om klagefrist er overholdt.
4. Nevn den endring i vedtaket som ønskes og gjør rede for hva klagen begrunnes med.
5. Legg ved eventuell relevant dokumentasjon eller erklæringer til støtte for klagen
6. Signer og dater klage med sted og dato.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING

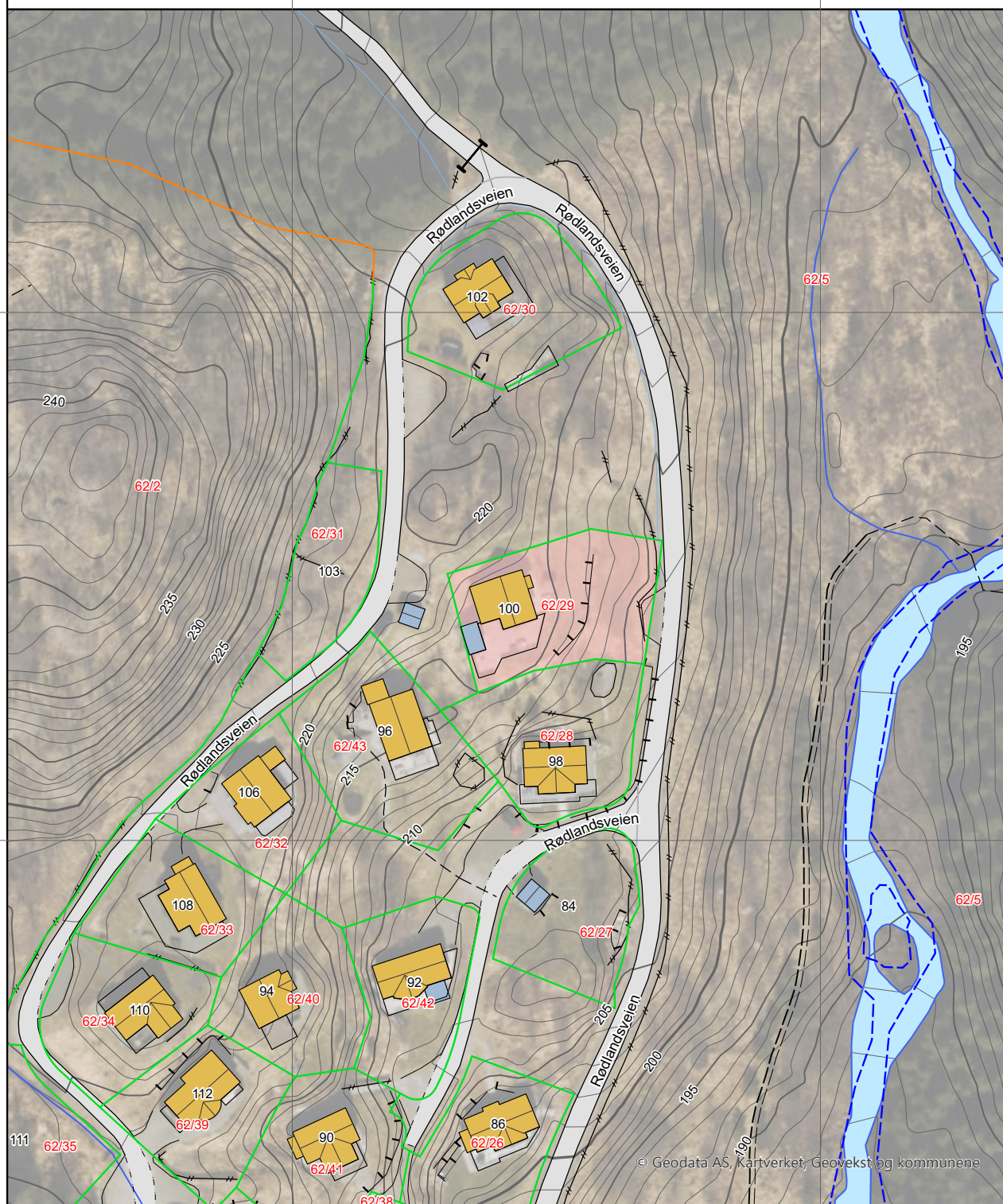
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN

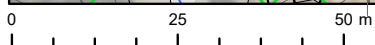
Det er gratis å klage. Dersom vedtaket endres til din gunst er det etter fvl. § 36 adgang til å kreve vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, dekket. Endringen må ikke skyldes ditt eget forhold eller forhold utenfor din og bygningsmyndighetenes kontroll. Andre særlige forhold kan tale mot at kostnadene dekkes. Se § 36 for nærmere informasjon eller henvend deg til kommunen for veiledning.

Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

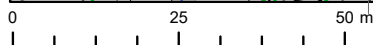
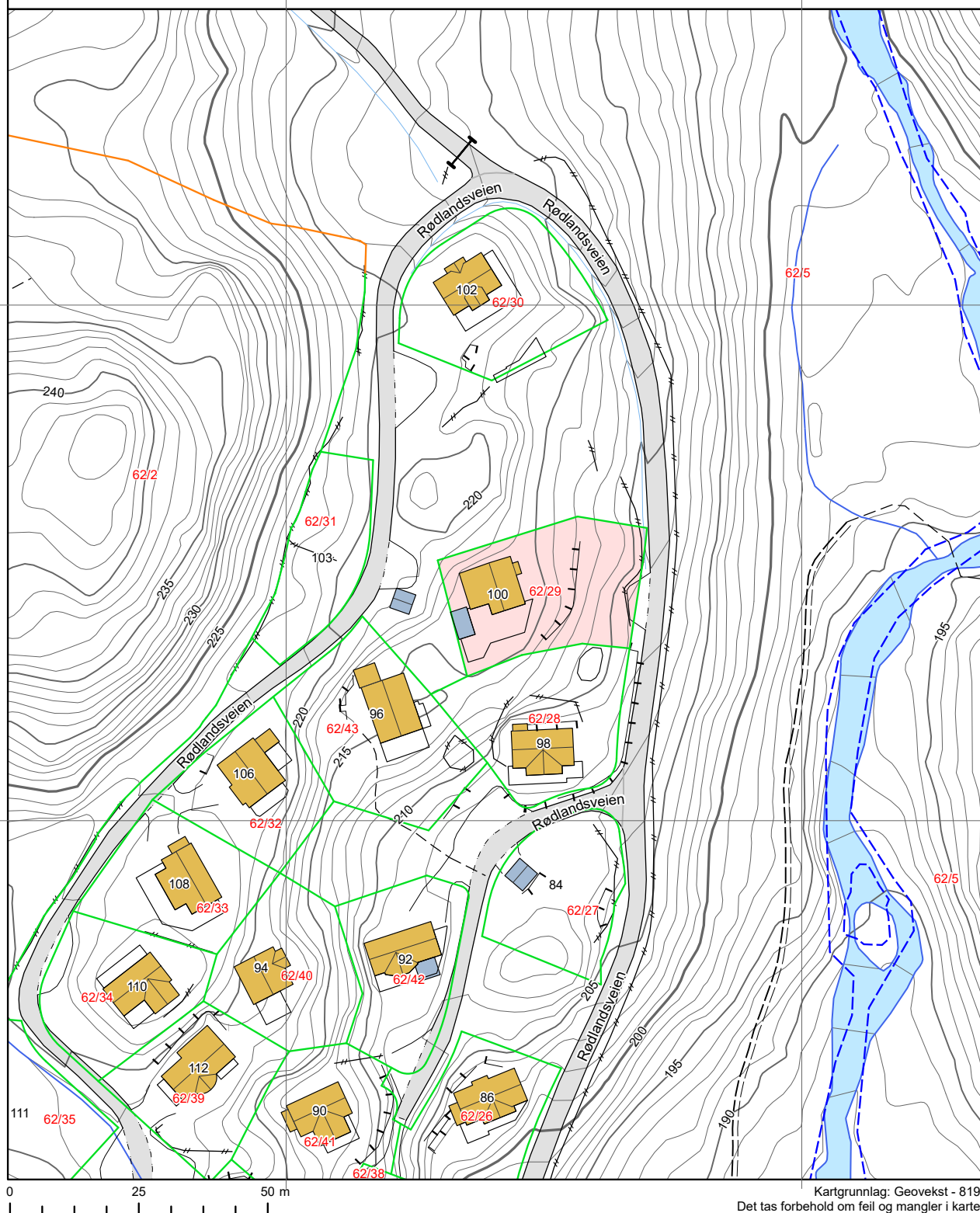
Kommune: 1101 Eigersund
Eiendom: 1101/62/29/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 4.2.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER, GNR. 62, BNR. 5, RØDLAND EIGERSUND KOMMUNE.

Dato: 25.10.05
Revidert: 09.11.05, 19.03.06

Området reguleres til følgende formål:

I.	Byggeområder	PLBL § 25.1
II	Offentlige trafikkområder	PLBL § 25.3
II.	Spesialområder	PLBL § 25.6
III.	Fellesområder	PLBL § 25.7

I. Byggeområder.

Område for fritidsboliger

- § 1. I områder for fritidsboliger kan det oppføres en fritidsbolig på hver av tomtene.
- § 2. For tomtene 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 og 22 kan det oppføres en fritidsbolig på inntil 75 m² BYA og T-BRA=115 m². Det tillates ikke frittliggende annekser/boder.
Fritidsboligene kan i tillegg til det som er oppgitt under § 2 ha hems som ikke er målbar i henhold til NS 3940. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for tomtene og mønehøyden for disse tomtene skal ikke overstige 6,5 m målt fra topp grunnmur.
- For tomtene 9, 13, 18, 19, 20 og 21 kan det oppføres en fritidsbolig på inntil 75 m²BYA og T-BRA=75 m². Det tillates ikke frittliggende annekser/boder.
Gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m og mønehøyden for disse tomtene skal ikke overstige 5,5 m målt fra topp grunnmur.
- Felles for hyttene er at takvinkelen skal ligge mellom 20° og 36° og at grunnmur skal ikke overstige 1,0 m. Til hver av fritidsboligene kan det oppføres terrasse på inntil 20 m².
- § 4. Taktekkingen skal ha stedstilpasset / naturtilpasset farge. Glassert takstein tillates ikke.
- § 5. Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Fasademateriale skal være tre eller naturstein. Fritidsboligene skal ha farger som glir godt inn i naturen.
- § 6. Kommunen fastsetter endelig plassering og høyde på grunnmuren. Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget.
- § 7. Renovasjonsbu/container skal etableres i feltet.

§ 8. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

II. Spesialområder.

Friluftsområde land.

§ 8. Det kan opparbeides stier i dette området. Stier kan ha grusdekke eller naurstein, evt. trestokker der dette er nødvendig, og kan opparbeides i en bredde på inntil 1,0 meter. Stiene skal plasseres slik at de medfører minst mulig terrenginngrep. Stiene er åpne for allmenn ferdsel.

I dette området kan det drives tradisjonelt jordbruk i form av beiting etc.

Bygninger for vannforsyning og avløp kan plasseres i området, etter godkjennelse fra kommunen.

Friluftsområde i vann.

§ 10. I dette området er det fritt for allmennheten til å drive friluftaktiviteter. Dette inkluderer tilrettelegging for bading nær fellesområde lek.

Frisiktzone.

§ 11. I dette området skal det ikke være noe som rager mer enn 0,5 m over tilliggende vegers planum. Frisiktsonene skal være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger i planområdet.

Bevaringsområde.

§ 12. På område avsatt til Spesialområde Bevaring er det registrert et automatisk fredet kulturminne i form av gravrøys. Kulturminnet er fredet i henhold til Lov om kulturminner § 3 og 4 (jf § 8). Terrengmessige inngrep og andre tiltak innenfor formålsgrensen, som er nevnt i kulturminnelovens § 3 er ikke tillatt. Innenfor spesialområde bevaring på land er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i grunnen uten at tillatelse er innhentet fra Rogaland fylkeskommune

El-anlegg. Nettstasjon.

§ 13. På dette området kan det oppføres en nettstasjon for forsyning av elektrisk strøm.

Privat småbåtanlegg land.

§ 14. I dette området kan det legges til rette for lagring av småbåter.

Privat småbåtanlegg i vassdrag.

§ 15. I dette området kan det legges ut flytebrygger for inntil 22 småbåter uten motor.

III. Fellesområder.

Felles parkeringsplass.

- § 16. Parkeringsplassen nærmest Fv. 32 er åpen for allmennheten, 6 plasser. På de øvrige parkeringsplassene er det plass til sammen 33 personbiler. Parkeringsplassene skal ha overflate av grus som ikke er lysere enn omkringliggende fjell. Parkeringsplassene er felles for fritidseiendommene H1-H22 som inngår i reguleringsplanen. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til fritidsbolig, skal det være opparbeidet minst 1,5 p-plass i planområdet for fritidsboligen.

Felles avkjørsel.

- § 17. Felles avkjørsel er felles for fritidseiendommene som inngår i reguleringsplanen. Avkjørselen fra den første parkeringsplassen skal ha overflate av grus som ikke er lysere enn omkringliggende fjell. Avkjørselsveiene skal opparbeides med bredde 3,0 m pluss 0,5 m bankett på hver side. I tillegg skal det opparbeides møteplasser i tilstrekkelig antall, som vist på reguleringsplanen. Avkjørselsveien fram til parkeringsplassen ved gården er åpen for allmennheten. Resten av felles avkjørsel er åpen som gangvei for allmennheten.

V. Fellesbestemmelser.

- § 18. Det tillates ingen omfattende terrenginngrep i planområdet.
- § 19. Steingjerder, bakkemurer og andre kulturlandskapstrekk skal bevares i størst mulig grad.
- § 20. Det tillates ikke innlagt vann i fritidsboligene før det er etablert avløpssystem som er godkjent av Eigersund kommune. Dette skal skje gjennom felles avløpsløsninger for området. Vannforsyning til hyttefeltet skal skje i form av fellesløsning. Før byggetillatelse kan gis, skal planene for vannforsyning være godkjent av Mattilsynet.
- § 21. Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i grøft.
- § 22. Det skal avsettes 2 handikaplasser som opparbeides og merkes. En ved hyttefeltet og en på den offentlige parkeringsplassen.



Eigersund, / 2006.

**EIGERSUND KOMMUNE****EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER****Planstatus**

Eiendom:	Gnr. / bnr. (fnr. snr.)
	1101/62/40/0/0 Adresse: Rødlandsveien 94, 4376 HELLELAND
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:	
Kommuneplan	
	Gjelder (x) Arealbruk
Kommuneplan for Egersund	
Kommuneplan for indre del med Helleland	x Byggeområde for eksisterende fritidsbebyggelse H13
Kommuneplan for kystdel med Hellvik	

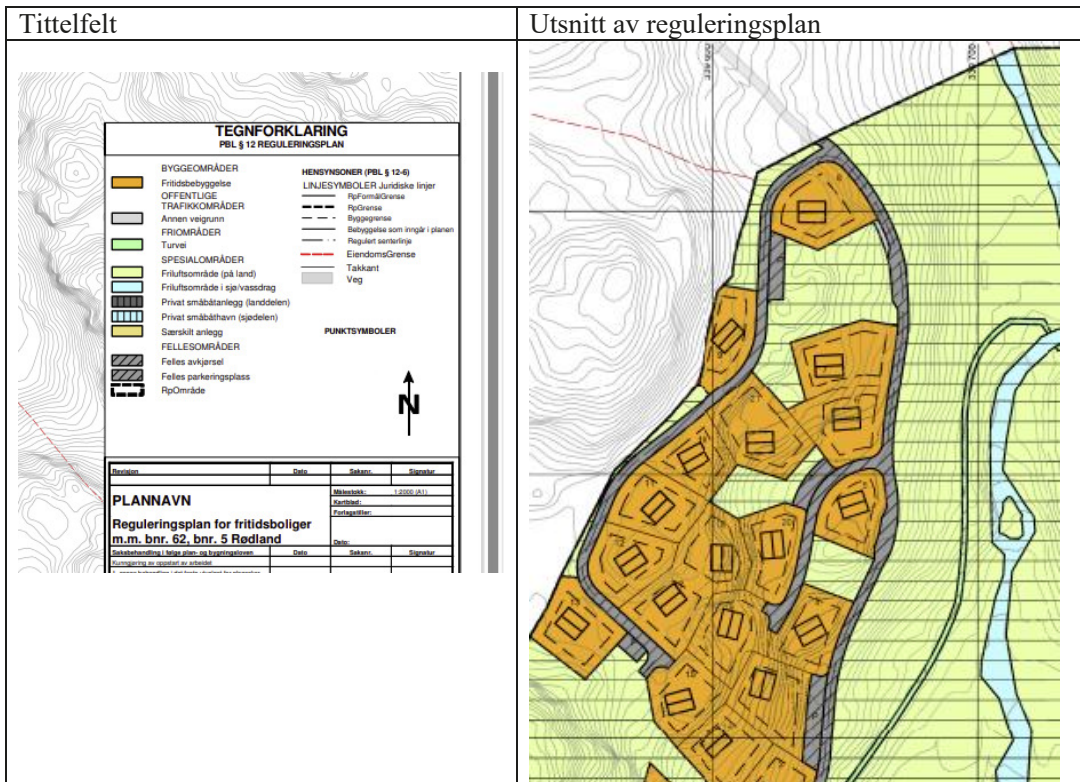
Reguleringsplan		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
	x	
Navn på reg.plan:	Fritidsboliger Rødland (18-31) (20060010)	
Hovedformål i reguleringsplan: (se plan for detaljer)	Byggeområde for fritidsbebyggelse	

Er det påbegynt planarbeid, som kommunen kjenner til, for eiendommen?	Ja	Nei
		X
Merknader:		

	UTSNITT AV REGULERINGSPLAN					
	Eiendom:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:	
1101/62/40/0/0 Adresse: Rødlandsveien 94, 4376 HELLELAND						
EIGERSUND KOMMUNE						

Navn på reguleringsplan	
Fritidsboliger Rødland (18-31) (20060010)	
Hovedformål i regulerings-plan: (se plan for detaljer)	Byggeområde for fritidsbebyggelse

Kartutsnitt:



Plankontoret i Eigersund kommune

Nabolagsprofil

Rødlandsveien 100

Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 11 min	🚗
🚆 Egersund stasjon Linje F5, L5	22 min 22.7 km	🚗
🚆 Helleland Linje 96, 98	8 min 8.7 km	🚗
🚆 Helleland ved butikken Linje 96, 98	9 min 9 km	🚗

Avstand til byer

Egersund	25 min	🚗
Sandnes	1 t	🚗
Stavanger	1 t 16 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge YX 7-Eleven Helleland	10 min	🚗
🚗 Helleland	10 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Bjørnestad Skisenter
- Kjøretid: 32 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

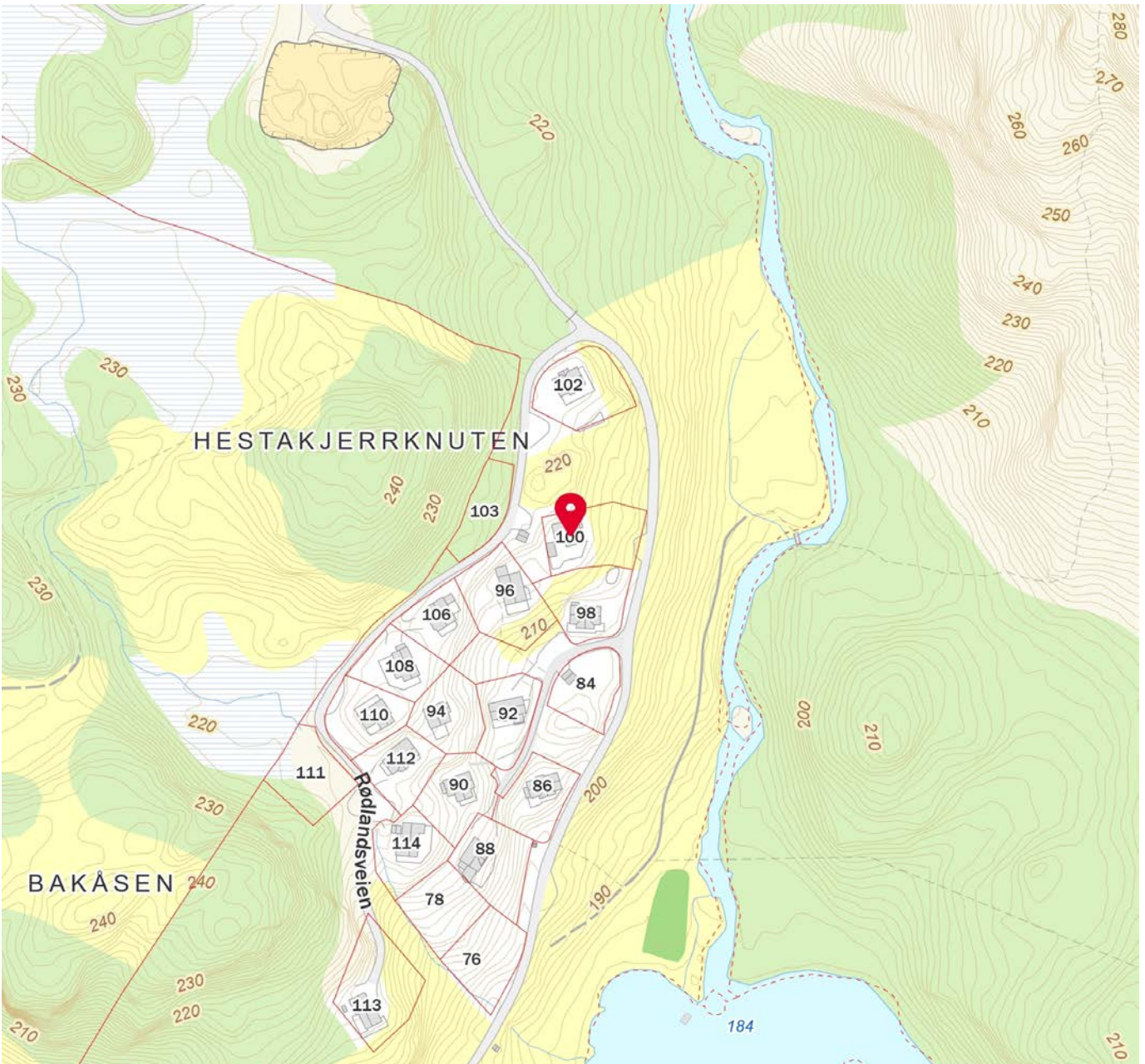
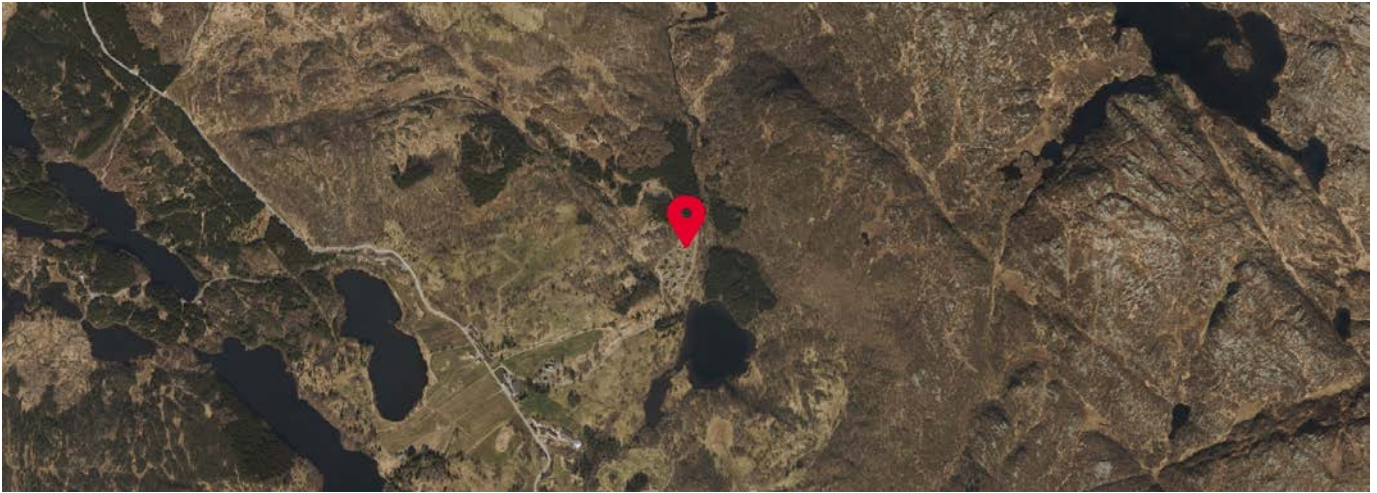
Sokndal kino	20 min	🚗
Dalane Golfklubb	23 min	🚗
Egersund kino	24 min	🚗
Linepollen	24 min	🚗
Steinsnes NAF Camping	25 min	🚗

Sport

⚽ Helleland skole Ballspill, fotball, friidrett	9 min 9.6 km	🚗
⚽ Sandvollyballbane Sandvolleyball	18 min 20.3 km	🚗
🏊 EVO Egersund	22 min	🚗
🏊 Multi Gym	24 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Helleland Post i butikk, PostNord	9 min 9 km	🚗
Kiwi Sokndal PostNord	19 min 21.6 km	🚗



Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.



jæren
sparebank



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, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rødlandsveien 100
4376 HELLELANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas RageTelefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre