

aktiv.



Rinnane 2, 4389 VIKESÅ

**Koselig familiehytte på Stavtjørn.  
Flott utsikt og beliggenhet  
4 Soverom og hems.**



Eiendomsmegler MNEF

## Anne Kristine Undheim

**Mobil** 482 54 277

**E-post** anne.kristine.undheim@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 563 850,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 3 390,-  
**Selger:** Mads Even Bjørheim  
Lena Bjørheim

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 92/126 kvm  
**Tomtstr.:** 100 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 21, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1403250001

# Familiehytte på Stavtjørn i et idyllisk og flott område!

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Anne Kristine Undheim har gleden av å kunne presentere Rinnane 2 for salg.

Koselig og tradisjonell familiehytte med fire soverom + hems. Den er bygget i 1978/1979 og påbygget i 2004 og ligger vendt mot sørvest - Hvor du har en flott utsikt!  
Hyttefeltet ligger ved Flæet og Rinnane, hvor du kjører inn med Stavtjørn Vintercamping. Det er kjørevei helt inn.

Verdt å nevne:

- 4 soverom + Hems
- Bad/Vaskerom og eget wc
- Flott beliggenhet med utsikt
- Kjørevei til hytten
- Innlagt strøm, vann og avløp
- Godt med lagringsplass
- Nærhet til skiløyper, turområder og skitrek

Innhold:

1.ETASJE:

Entre/gang, 4 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

KJELLERROM:

Bodrom og vedrom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	104
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 126 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 29 m<sup>2</sup> Bodrom og vedrom.

1. etasje:

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Entre/gang, 4 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje:

35 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Mur/forblending av ringmur er medregnet i arealer.

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal).

Terrasse - ca 35 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasser er snødekte på befaringsdagen, og derfor vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Vinduer på mindre soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde +

høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

(Krav til takhøyde: minimum 2,20 m i bolig).

**Tomtetype**

Festet

**Tomtestørrelse**

100 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Festetomt.

Tomten er naturtomt, med opparbeidet gårdsrom, gjerde og mur.

**Årlig festeavgift**

Kr 3 390

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Det er ikke mulighet for innløsning av tomten.

**Festekontrakt datert**

11.06.1978.

iflg. inngått festekontrakt som følger vedlagt i salgsoppgaven utløper festetiden 31.12.2028. Fester kan kreve festet forlenget.

**Beliggenhet**

Hytta ligger i fredelige og naturskjønne omgivelser på Stavtjørn.

Området er en drøm for friluftsentusiaster, med varierte landskap som spenner fra imponerende dalfører med store innsjøer og fjell til åpne og lett tilgjengelige heier.

Stavtjørn Alpinsenter ligger omtrent 2 km unna, som tilbyr barnetrek, hovedtrekk, fjelltrekk, en skipark og varmestue.

På vinterstid har du tilgang til skiløyper som blir kjørt/preppet.

Nærmeste butikk og bensinstasjon ligger ca 20. min fra området, nærmere bestemt i Vikeså.

**Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Du kjører mot Stavtjørn Alpin på Austrumdalsvegen fra Vikeså, og kjører av ved "Stavtjørna" mot Flæet og Rinnane. Der møter du en bom (Som hytteeier får du eget

adgangskort), og denne vil være åpen ved visning. Videre kjører du forbi felles parkeringsområde, men for å kjøre videre inn til hytten følger du veien helt frem til hytten.

På vinterstid ved snø og is, kan det være lurt å parkere ved fellesparkeringen.

Se bilde for oversiktsbilde og enkel forklaring.

### **Bebyggelsen**

Frittliggende fritidsbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig som er oppført med ringmur i betong/kilt naturstein, og grunnmur stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med villmarks panel.

Etasje skillet i stedstøpt betong/trebjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med skifer takstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis registrert slitasje som følge av vedlikehold og alder.

Bolig tilbygget i senere tid, noe oppgradert utvendig og innvendig i den forbindelse.

### **Innhold**

1. etasje: Entre/gang, 4 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

Kjeller: Bodrom og vedrom.

### **Standard**

Koselig og tradisjonell familiehytte med fire soverom + hems.

Den er bygget i 1978/1979 og påbygget i 2004 og ligger vendt mot sørvest - Hvor du har en flott utsikt!

Påbygget som er gjort tilbake i 2004 utgjorde rundt 39 kvadratmeter totalt og innebærer større stue, kjøkkenrom, bad/vaskerom, bod og ekstra soverom.

Tomten ligger fint til i flott natur med utsikt. Du har kort avstand til skiløypene på vinterstid og ellers er det flere turområder å velge mellom året rundt.

Fra hytten til Stavtjørn alpin er det ca. 1,6 kilometer(estimert fra google maps).

Det meste av møbler og løsøre kan medfølge, men bør avklares og presiseres før evt. budaksept.

#### BAD, VASKEROM OG WC

Badet er kombinert med vaskerom. Overflatene er med fliser på gulv og store deler av vegg, samt noe panel på vegg og i tak.

Ellers på badet er det servant i innredning m/hyller og sideskap, toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og varmtvannstank.

Av oppvarming på badet er det varmekabler på gulv.

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk.

#### STUE OG KJØKKEN

Kjøkkendelen er skjermet fra stuen, men med en delvis åpen løsning.

Stuen har god takhøyde og store vinduflater vendt ut mot en nydelig utsikt mot sørvest.

Det er gjennomgående belegg på gulv, og panel på vegg og i tak.

Til oppvarming er det vedovn.

Kjøkkeninnredningen er av profilerte fronter og laminat benkeplate, med frittstående hvitevarer.

Hvitevarene medfølger i handelen og det er: Komfyr, oppvaskemaskin, mikrobølgeovn, frysenskap og kjøleskap.

#### SOVEROM

Det er totalt fire soverom.

I tillegg har tilgang til hems over soverom i gangen.

#### BOD OG OPPBEVARING

Det er godt med bod- og oppbevaringsplass.

En bod ved inngangsparti på ca. 5 kvm.

I kjellerrom - med egen tilgang fra utsiden, har du romslig bod- og vedrom.

---

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

Forhold som har fått TG2:

#### GRUNNMUR OG FUNDAMENT

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å h vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler nærmere kontroll ved tilkomst.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å overvåke rissene og utføre nærmere kontroll ved bedre tilkomst. Utbedring bør vurderes dersom rissene utvikler seg eller øker i omfang.

#### ROM UNDER TERRENG

Oppsummering av rom under terreng

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.

Ved hulltaking i påforet vegg registreres det 19,1 vekt prosent i treverket.

Eiere opplyser at det kan være vått på betonggulvet i kjelleren, konferer med eier for nærmere informasjon.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjeller, overvåke fuktforholdene og vurdere behov for fuktreduserende tiltak. Eventuell drenering og terrengfall bør kontrolleres, og videre undersøkelser bør gjennomføres dersom kjelleren tas i bruk utover grov standard.

#### BALKONG, TERRASSE OG PLATTING

Oppsummering av balkong, terrasse og plattung

Balkong fremstår som teknet sett fra kjellertrapp. Det anbefales nærmere kontroll ved bedre

tilkomst. Det ble ikke registrert fukt i underliggende kjeller ved besiktelse i 2024. Det er observert normal slitasje på synlige deler av rekkverk.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser, evt. membraner når den er snøfri.

Rekkverk anbefales montert iht. krav.

#### YTTERVEGGER

Oppsummering av yttervegger

Yttervegg kledd med liggende villmarkspanel, tilsynelatende med varierende alder.

Stedvis noe malingslitt og tørkesprekker utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nær fuktig miljø. Registrert nå råte i vannklaffer.

Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

Eier opplyser at det jevnlig har blitt satt ut musefeller i kjeller, og mus har blitt fanget, senest i 2023.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

#### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Musetetting må enkelte steder påregnes justert/supplert for å hindre skadedyr å komme inn i bygning.

#### TAKKONSTRUKSJON OG LOFT

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

Tiltent luftespalte ved raft er redusert/tettet, trolig for å hindre inndrev av snø, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.

Det registreres fuktmerker i overgang tak/yttervegg på "soveroms del" Dette skyldes trolig kondensering, trolig som følge av mangelfull tetting/klemt overgang diffusjonsplast.

Konstruksjons oppbygging ift. luftning anbefales nærmere gjennomgått.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomgå takkonstruksjonens lufting og sikre tilstrekkelig luftespalte ved raft.

Tetting og overganger for diffusjonsplast bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risiko for kondensering.

#### TAKTEKKING

Oppsummering av taktekkning

Taket er tekket med takstein fra tilbygg(antatt skifer), ikke tilstrekkelig besiktet grunnet snø på

befaringsdagen. Tilstand satt iht. alder og registrerte merknader.

Merknader:

-Løs takstein i sløys på befaringsdagen.

-Manglende takstein ved nedre del av sløys ved entre, dette fører til at vann ikke blir ledet tilstrekkelig. Økt fuktbelastning på kasse/stubord.

Opplysning gitt i egenerklæring:

Taktekking

"Det er tett, men i mønet over inngangsdøra så mangler det en "stein" som gjør at ikke alt vann renner i renna."

Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.

Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelse anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Påviste skader anbefales utbedres.

## AVLØPSRØR

Oppsummering av avløpsrør

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## VANNLEDNINGER

Oppsummering av vannledninger

Vannrør med antatt varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør.

-Fordeler skap for vann er ikke lokalisert.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales.

Vannledninger anbefales skiftet ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken

## VARMTVANNBEREDER

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen fra 2004 har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Tilstand satt iht. alder.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

#### VENTILASJON

Oppsummering av ventilasjon

Bygningen har naturlig avtrekk via vindusventiler, mekanisk ventilering på våtrom.

Bygningen generelt er lite utluftet ift. bruksbelastning, registrert kondensering i vinduskarmer.

Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales.

Opprette mekanisk ventilering, og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

#### VÅTROM: BAD/VASKEROM - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### VÅTROM: BAD/VASKEROM - SANITÆRUTSTYR

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Manglende trinse tilknyttet dusjdør.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales.

Montere trinse til dusjdør.

#### VÅTROM: BAD/VASKEROM - VENTILASJON

Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### VÅTROM: BAD/VASKEROM - FUKT

Oppsummering av fukt

Det er registrert variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende soverom. Årsaken er ukjent, men

forholdet vurderes å kunne skyldes kondensering. Fritidsboligen har begrenset bruk og

naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

#### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å sikre bedre ventilasjon og følge med på fuktforholdene. Videre undersøkelser bør gjennomføres dersom fuktverdiene vedvarer eller øker.

Forhold som har fått TG3:

#### DRENERING

Oppsummering av drenering

Ukjent om det er montert drenering/fukt, ukjent praksis ved fritidsboliger.

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke

fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Synlig del av grunnmurplast er avsluttet med klemlist.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### VINDUER OG DØRER

Oppsummering av vinduer og dører

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig fra 1980/1992/2012, nedbrytning i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

-Kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

-Registrert fukt i enkelte foringer, hovedsakelig i stuedel, dette skyldes slitte og løse glasslister utvendig. Ingen registrert fukt i omliggende gulv og vegg. Må påregnes oppgradert på kortere sikt.

- Generell iring i beslag/hengsler.
- Lukke vindu i stue og soverom ved entre er noe stri å betjene.
- Ytterdør tilslutter ikke karm tilstrekkelig, dette fører til kondensering ved større temperaturforskjeller inne og ute.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Generelle justeringer/smøring anbefales.

Slitte/løse glass lister må påregnes oppgradert for å hindre skader.

#### SKORSTEIN OVER TAK

Totalvurdering av skorstein over tak

Registrert fuktmerker/saltutslag omliggende pipeløp, fuktutslag i mindre del av gulv omliggende pipeløp stue.

Pipe trekker fukt, ukjent om det grunnet utett pipe, og eller utett overgang tak/ pipevange.

Merknad innvendig:

-Manglende tetting av rørstuss i pipe ved ildsted.

-Avskalling i brannsplate i ildsted.

-Svimerker i plate/gulv foran ildsted.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler å montere pipebeslag og nytt bly.

Nærmere kontroll/utbedring av fukt i gulv.

#### VÅTROM: BAD/VASKEROM

Oppsummering overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fliser er noe ujevn montert, stedvis "bom" , heft/dekning av fliselim under fliser.

-Sprekk i en flis omliggende sluk i dusj, forårsaket av spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk og vegg ved spyling i dusjnisen synlig misfarging i fuger. Ingen umiddelbar behov for tiltakforuten rengjøring.

-Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre hulrom ("bom") i fliser ved bruk av bi-imp eller tilsvarende egnet metode.

Videre anbefales nærmere kontroll av membranoppbrett i dørterskel/sokkel, samt vurdering av tiltak for sprekk i flis og avvik i fallforhold i dusjsone.

Forhold som har fått TG IU:

#### KRYPKJELLER

Oppsummering av krypkjeller

Ukjent om det er krypkjeller under deler av konstruksjon, begrenset tilkomst for kontroll grunnet snø på befaringsdagen.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak/ ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler nærmere kontroll ift. fuktsikring og luftgjennomstrømning dersom det er krypkjeller.

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Tv via antenne.

#### Parkering

Kjørevei helt inn til hytten.

Parkering like utenfor.

På vinterstid praktiseres det parkering som 100 meter fra hytten.

Ellers er det god plass på felles parkeringsområde v/Stavtjørn vintercamp innenfor bom. Parkering blir brukt ved behov, men det medfølger ikke fast parkeringsplass der.

Adgangskort til bom medfølger salget.

### **Forsikringsselskap**

Frende

### **Polisenummer**

6728587

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling.

### **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.

Bortfester skal godkjenne ny fester.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk og vedovn.

### **Info strømforbruk**

Nåværende eier hadde i 2024 et forbruk på rundt 7500 kwh.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 4 185

### Kommunale avgifter år

2026

### Info kommunale avgifter

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

De kommunale avgiftene gjelder for 2026:

Renovasjon kr. 3750,-

Branntilsyn, feiing kr. 435,-

Det betales og kr. 4250,- to ganger i året for vann, avløp, brøyting og veivedlikehold.

- Det er felles vann og renseanlegg.

### Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt fom. 2025.

### Formuesverdi sekundær

Kr 169 650

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdien gjelder for inntektsåret 2023.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», festeavgift og velforening/hytteforening påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Årlig velavgift

Kr 1700

### Velforening

Hytteforening - Årskontigent innebærer løypeavgift og sosialt.  
Årskontigenten er økt til kr. 1700,- fom året 2025

### **Vannavgift**

Kr 4 250

### **Vannavgift år**

2025

### **Info vannavgift**

Vannavgift inngår i 4 250,- som dekker vann, avløp, brøyting og veivedlikehold. Dette faktureres to ganger i året.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 21, bruksnummer 1, festenummer 2 i Bjerkreim kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1978/2036/42 Tinglyst 13.06.1978 Dokumentnr. 2036 Erklæring/avtale Festekontrakt - vilkår

1978/2037/42 Tinglyst 13.06.1978 Dokumentnr. 2037 Bestemmelse om kloakkledn Gjelder feste

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det er felles vann- og renseanlegg for hyttefeltet.

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 er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende iht. detaljreguleringsplan.

#### **DETALJREGULERING**

Navn: Kodlhom, Rinnane og Flæet - gnr. 21 bnr 1 - Stavtjørn.

Vedtatt: 05.05.2021

Bestemmelser er datert: 05.05.2021 Revidert : 16.04.2024

Kommunestyrets vedtak: sak 007/24

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Ras- og skredfare H310
- Høyspenningsanlegg H370
- Bevaring kulturmiljø H570

Kommuneplan for Bjerkreim 2014 - 2026

datert: 23.09.2015

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt i inntil 4 uker pr. kalenderår iht. festekontrakt.

Videre utleie utover dette bør informeres og avklares med grunneier.

I henhold til festekontrakten er det ikke tillatt med framleie av festekontrakt.

### **Legalpant**

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

Grunneier har 1.prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

63 850 (Omkostninger totalt)

80 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 580 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 583 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 63 850

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag med fastpris kr. 50.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

3 950 Overtakelse/Visninger per stk. utover det som er inkludert.

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 900 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf

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

Totalt kr: 107 340

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, skal oppdragsgiver dekke utlegg og kostnader knyttet til oppdraget i sin helhet.

**Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler**

Anne Kristine Undheim

Eiendomsmegler MNEF

anne.kristine.undheim@aktiv.no

Tlf: 482 54 277

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

24.01.2025 revidert 22.04.2026





Hytten er bygget i 1978/1979 og bygget på i 2004.



Det er kjørevei helt inn til hytten.





"Du kan ikke grina øve veret - Dæ riggna og blæse liga møje for dæ" (silo & saft). Det var regn på fotodagen, men her kan du se noe av utsikten fra terrassen.



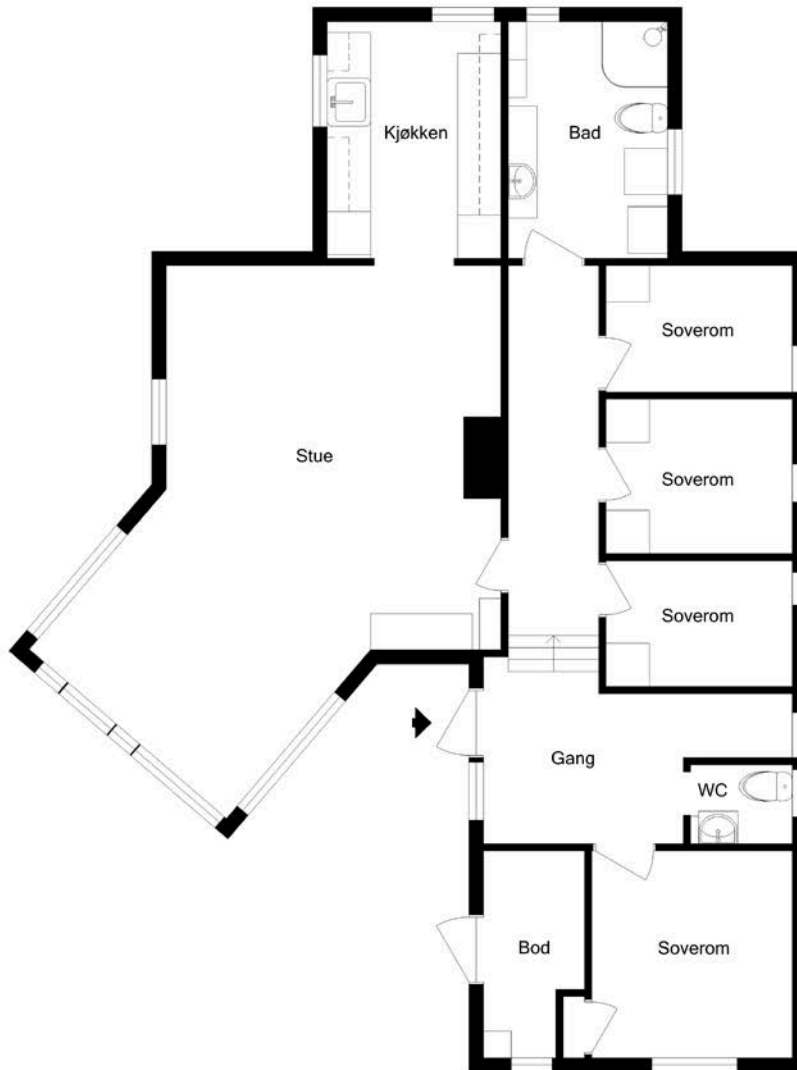
# 1. etasje

aktiv.



## Rinnane 2

1. Etg.



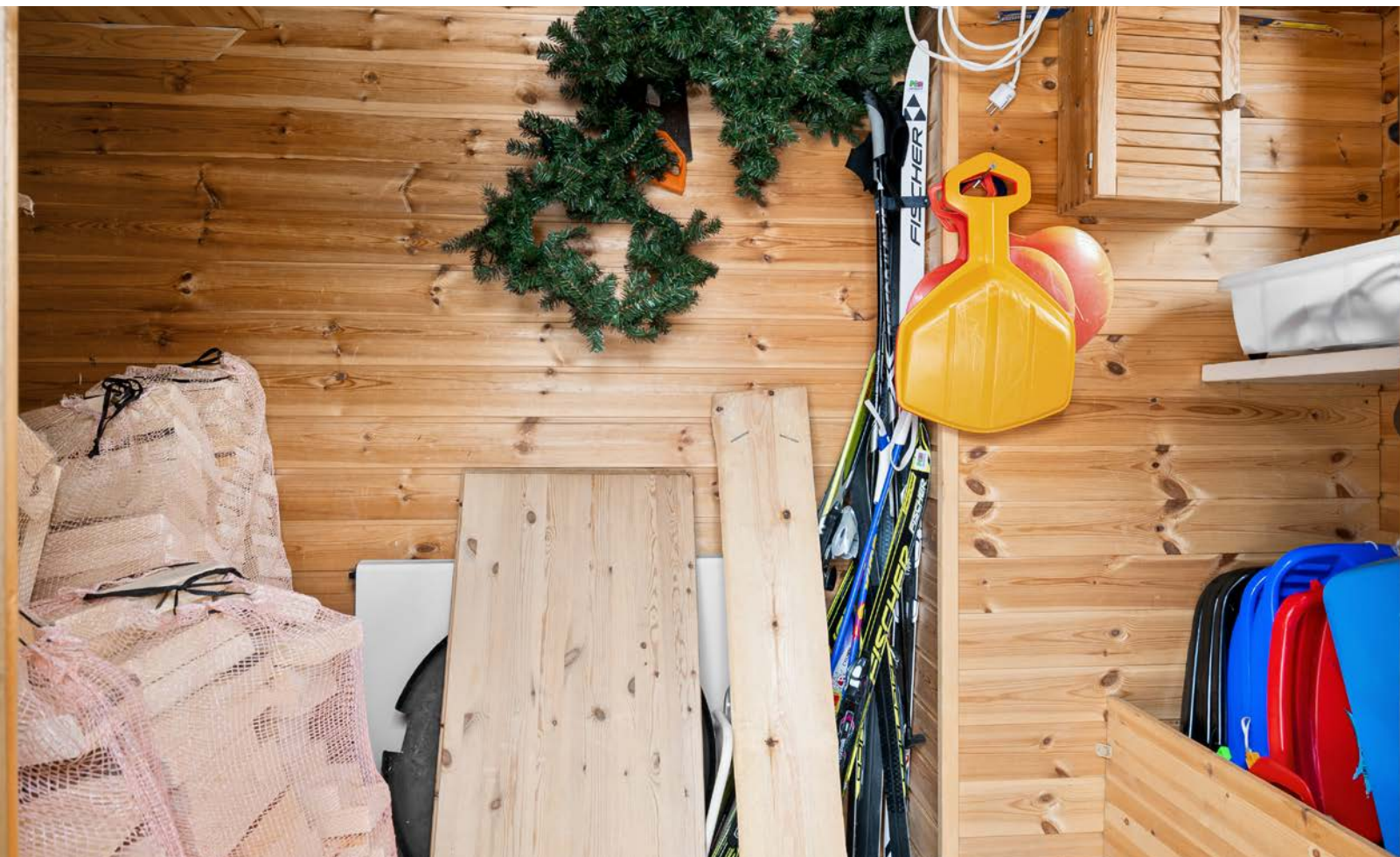
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

## Innhold

1. etasje: Entre/gang, 4 soverom,  
bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.  
Kjeller: Bodrom og vedrom.





Stuen er romslig og har god takhøyde. Av oppvarming er det vedovn.



Flott utsikt fra stuen!









Kjøkken: Hvitvarene medfølger i handelen om ønskelig.



4 soverom + Hems



Hems.





Gang - Trappen på vegg til høyre i bildet er tilgang til hems.  
Bad/Vaskerom og eget wc.



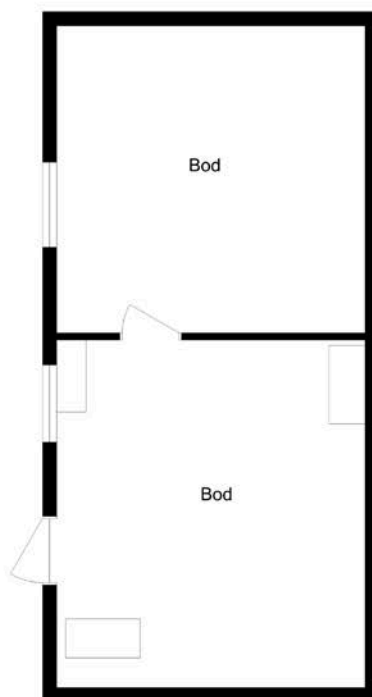
# Kjeller

aktiv.



## Rinnane 2

2. Etg.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Jæren	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1403250001	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lena Bjorheim	Mads Even Bjorheim
<b>Gateadresse</b>	
Hytte Stavtjørn	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
VIKESÅ	4389
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalenr.	6728587

Document reference: 1403250001

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1403250001

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Bjorheim	3fefef9758277329a0fef51 6a43ad612bb65afc6	16.01.2026 11:07:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mads Even Bjorheim	e89150572f80371d0c5f28 77aae79ba0afe9adae	07.01.2026 10:58:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250001

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Rinnane 2

## 4389 Vikeså

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1979

BRA: 126 m<sup>2</sup>

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

14

TG-3

4

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39128>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Forholdene kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, med påfølgende fare for fuktskader, lukt og redusert brukskvalitet.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av påvist funksjonssvikt på deler av vinduer, og behov for snarlige tiltak.
Skorstein over tak	Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av påvist fuktinntrengning ved pipelep med fuktutslag i tilstøtende gulv, og ukjent årsak.
Våtrom: Bad/vaskerom	Tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av sprekk i flis i våtsone og avvik i fallforhold, noe som innebærer økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Rissene vurderes å ha begrenset betydning og liten konsekvens slik forholdet fremstår i dag.
Rom under terreng	Forholdet er vurdert til TG 2. Grovkjeller er en fuktutsatt konstruksjon, og observerte mineralutslag og forhøyet fukt i treverk indikerer risiko for fuktrelaterte skader. Videre undersøkelser og tiltak bør påregnes.
Balkong, terrasse, plattning	Tg2 er gitt på bakgrunn av påvist slitasje og behov for vedlikehold.
Yttervegger	Tg:2 er gitt på bakgrunn av slitasje, begynnende nedbrytning i kledning og mangelfull musetting, noe som tilsier behov for vedlikehold og utbedring.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er gitt grunnet mangelfull lufting og risiko for kondensering.
Taktekking	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder, begrenset besiktelse og registrerte avvik i form av løs og manglende takstein som kan medføre økt fuktbelastning.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av høyere alder på deler avløpsanlegget, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader og vedlikeholdsbehov.
Vannledninger	TG2 er gitt grunnet høyere alder på deler rørinstallasjoner og derfor økt risiko for lekkasje.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereider	TG2 er gitt grunnet alder og forventet redusert restlevetid.
Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av mangelfull luftutskiftning, registrert kondensering og utilstrekkelig tilluft, som medfører redusert ventilasjonsfunksjon.
Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er gitt på bakgrunn av antatt høyere alder på tettesjikt og økt lekkasjerisiko.
Våtrom: Bad/vaskerom - Sanitærutstyr	TG2 er gitt på bakgrunn av mindre funksjonssvikt og behov for enkelt vedlikehold/utbedring.
Våtrom: Bad/vaskerom - Ventilasjon	TG2 er gitt grunnet manglende tilluft.
Våtrom: Bad/vaskerom - Fukt	TG2 er gitt på bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier med usikker årsak.

## Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Økt risiko for fuktrelaterte skader.

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Manglende håndløper.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Begrenset kontrollert pga snø.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat og røykvarsler er eldre en 10 år-

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**14.1.2026**

Rapportdato  
**15.1.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Liv Synnøve Grøtteland Helland**  
Navn: **Nils Helland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

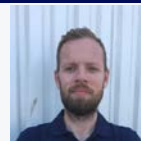
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**  
Firma: **Duo Takst AS**  
Tittel:

Telefon: **902 97 450**  
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**  
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

**DUO** TAKST AS  
Rogaland



#### Om bygningsakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Balkong/terrasse er ikke besikket på befaringsdagen grunnet snø. Forholdet er ikke vurdert, og nærmere kontroll anbefales ved snøfrie forhold.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Revidering etter ny befaring

Revidert tilstandsrapport etter ny befaring den 15.01.2026. Kjellerdel ble ikke besikket, og tilknyttet vanntilførsel ble derfor ikke funksjonstestet. Tidligere utført funksjonstesting viste tilfredsstillende funksjon, slik beskrevet i rapporten.

### Informasjon om boligen

Adresse:	Rinnane 2, 4389 Vikeså						
Kommunenr:	1114	Gårdsnr:	21	Bruksnr:	1	Festenr:	2
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1979 - lht. eiendomsverdi						
Boligtype:	Fritidsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur i betong/kiilt naturstein, og grunnmur stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med villmarks panel.

Etasje skillett i stedstøpt betong/trebjelkelag.

Saltak i tre som er tekkt med skifer takstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis registrert slitasje som følge av vedlikehold og alder.

Bolig tilbygget i senere tid, noe oppgradert utvendig og innvendig i den forbindelse.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere opplysning konferer med selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Fritidsbolig

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	92 Romfordeling: Entre/gang, 4 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	5 Romfordeling: Utvendig bod - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)	0	35
Kjeller	29	0	29 Romfordeling: Bodrom og vedrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>126</b>	<b>92</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Mur/forblending av ringmur er medregnet i arealer.

Utvendig bod - 5 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse - ca 35 m2 - TBA

Terrasser er snødekte på befaringsdagen, og derfor vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-3**

Ukjent om det er montert drenering/fukt, ukjent praksis ved fritidsboliger. Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig del av grunnmursplast er avsluttet med klemlist.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### Kostnadsestimat

**20 000 - 100 000**

### 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong



Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Anbefaler nærmere kontroll ved tilkomst.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overvåke rissene og utføre nærmere kontroll ved bedre tilkomst. Utbedring bør vurderes dersom rissene utvikler seg eller øker i omfang.

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Ukjent om det er kryp kjeller under deler av konstruksjon, begrenset tilkomst for kontroll grunnet snø på befaringsdagen. Kryp kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll ift. fuktsikring og luftgjennomstrømning dersom det er kryp kjeller.

## 6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering. Ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv. Ved hulltaking i påforet vegg registreres det 19,1 vekt prosent i treverket. Eiere opplyser at det kan være vått på betonggulvet i kjelleren, konferer med eier for nærmere informasjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon i kjeller, overvåke fuktforholdene og vurdere behov for fuktreduserende tiltak. Eventuell drenering og terrengfall bør kontrolleres, og videre undersøkelser bør gjennomføres dersom kjelleren tas i bruk utover grov standard.

## 6.5 Balkong, terrasse, plattig



Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattig</b>	
<b>TG-2</b>	
Balkong fremstår som tekket sett fra kjellertrapp. Det anbefales nærmere kontroll ved bedre tilkomst. Det ble ikke registrert fukt i underliggende kjeller ved besiktelse i 2024. Det er observert normal slitasje på synlige deler av rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser, evt. membraner når den er snøfri. Rekkverk anbefales montert iht. krav.	

## 6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



### Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig fra 1980/1992/2012, nedbrytning i enkelte karmner/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

- Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Registrert fukt i enkelte foringer, hovedsakelig i stuedel, dette skyldes slitte og løse glasslister utvendig. Ingen registrert fukt i omliggende gulv og vegg. Må påregnes oppgradert på kortere sikt.
- Generell iring i beslag/hengsler.
- Lukke vindu i stue og soverom ved entre er noe stri å betjene.
- Ytterdør tilslutter ikke karm tilstrekkelig, dette fører til kondensering ved større temperaturforskjeller inne og ute.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Generelle justeringer/smøring anbefales.  
Slitte/løse glass lister må påregnes oppgradert for å hindre skader.

### Kostnadsestimat

20 000 - 100 000



## 6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja



### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Yttervegg kledd med liggende villmarkspanel, tilsynelatende med varierende alder. Stedvis noe malingslitt og tørkesprekker utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nær fuktig miljø. Registrert nåe råte i vannklaffer. Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Eier opplyser at det jevnlig har blitt satt ut musefeller i kjeller, og mus har blitt fanget, senest i 2023. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Musetetting må enkelte steder påregnes justert/supplert for å hindre skadedyr å komme inn i bygning.

## 6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra

Fra bakken

### Totalvurdering av skorstein over tak

TG-3

Registrert fuktmerker/saltutslag omliggende pipeløp, fuktutslag i mindre del av gulv omliggende pipeløp stue. Pipe trekker fukt, ukjent om det grunnet uttett pipe, og eller uttett overgang tak/pipevange.

Merknad innvendig:  
 -Manglende tetting av rørstuss i pipe ved ildsted.  
 -Avskalling i brannplate i ildsted.  
 -Svimerker i plate/gulv foran ildsted.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere pipebeslag og nytt bly. Nærmere kontroll/utbedring av fukt i gulv.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000



## 6.9 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon Saltak

Type loft Innredet (lukket konstruksjon)

Utvendig inspeksjon Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? Ja

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? Ja

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

### Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

**TG-2**

Tiltent luftespalte ved raft er redusert/tettet, trolig for å hindre inndrev av snø, dette kan føre til kondensering ved bruksending.

Det registreres fuktmerker i overgang tak/yttervegg på "soveroms del" Dette skyldes trolig kondensering, trolig som følge av mangelfull tetting/klemte overgang diffusjonsplast. Konstruksjons oppbygging ift. luftning anbefales nærmere gjennomgått.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomgå takkonstruksjonens lufting og sikre tilstrekkelig luftespalte ved raft. Tetting og overganger for diffusjonsplast bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risiko for kondensering.



## 6.10 Takteking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Taket er tekking med takstein fra tilbygg(antatt skifer), ikke tilstrekkelig besikket grunnet snø på befaringsdagen. Tilstand satt iht. alder og registrerte merknader.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Løs takstein i sløys på befaringsdagen.</li><li>-Manglende takstein ved nedre del av sløys ved entre, dette fører til at vann ikke blir ledet tilstrekkelig. Økt fuktbelastning på kasse/stubord.</li></ul> <p>Opplysning gitt i egenerklæring:</p> <p>Takteking</p> <p>"Det er tett, men i mønet over inngangsdøra så mangler det en "stein" som gjør at ikke alt vann renner i renna."</p> <p>Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.</p> <p>Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig. Påviste skader anbefales utbedres.	

## 6.11 Kjøkken



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med lys profilerte/slette fronter med heltre benkeplate. Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Påregnelig med noe mindre justering av enkelte fronter.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

## Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest. Det ble registrert noe u lyd samt mindre irr i innfestning til avtrekksvifte.

Det anbefales å kontrollere innfestning til avtrekksvifte og utføre rengjøring og vedlikehold ved behov for å redusere u lyd og videre korrosjon.



## 6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Vinduer på mindre soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

(Krav til takhøyde: minimum 2,20 m i bolig)

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Manglende håndløper.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskaade. Begrenset kontrollert pga snø.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat og røykvarsler er eldre en 10 år-	
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

## 6.13 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Kjellerdel ble ikke besiktet, og avløpsrør ble derfor ikke funksjonstestet. Tidligere utført funksjonstesting (2025) viste tilfredsstillende funksjon og er lagt til grunn i rapporten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg.  
 Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

## Merknader:

-Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

**6.14 Vannledninger**

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Kjellerdel ble ikke besiktet, og vanntilførsel ble derfor ikke funksjonstestet. Tidligere utført funksjonstesting(2025) viste tilfredsstillende funksjon og er lagt til grunn i rapporten.

Er det etablert fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør med antatt varierende alder.

## Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberør.

-Fordeler skap for vann er ikke lokalisert.

-Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

## Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger anbefales skiftet ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken

### 6.15 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Samsvarserklæring foreligger ikke.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Merknader:

-Løs stikkontakt ved bereder, entre og kjøkken.

-Enkelte koblingsbokser manglet deksel på befaringdagen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

El-anlegg i fritidsbolig uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

## 6.16 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

300L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja



#### Oppsummering av varmtvansbereder

TG-2

Berederen fra 2004 har passert 20 år og har usikker rest levetid.  
Tilstand satt iht. alder.

Utstyr sanitær installasjoner  
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.



## 6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har naturlig avtrekk via vindusventiler, mekanisk ventilering på våtrom.  
Bygningen generelt er lite utluftet ift. bruksbelastning, registrert kondensering i vinduskarmer.  
Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheden ikke fungerer som tiltenkt.  
Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering, og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.18 Våtrom: Bad/vaskerom



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusjnise, toalett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, servant i innredning, og vannuttak for badekar.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.  
 Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.  
 Ca 77 mm sokkel/dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

### Oppsummering av overflater

TG-3

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.  
 Merknader:  
 -Fliser er noe ujevn montert, stedvis "bom", heft/dekning av fliselim under fliser.  
 -Sprekk i en flis omliggende sluk i dusj, forårsaket av spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.  
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk og vegg ved spyling i dusjnisen synlig misfarging i fuger. Ingen umiddelbar behov for tiltak foruten rengjøring.  
 -Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen behov for tiltak.

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å utbedre hulrom ("bom") i fliser ved bruk av bi-imp eller tilsvarende egnet metode. Videre anbefales nærmere kontroll av membranoppbrett i dørterskel/sokkel, samt vurdering av tiltak for sprekk i flis og avvik i fallforhold i dusjsone.

### Kostnadsestimat overflater

Under 20 000

## Membran, tettesjikt og sluk



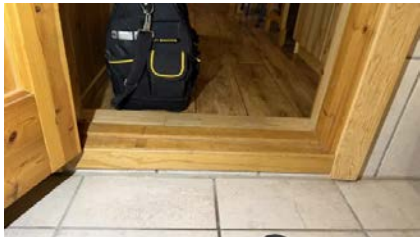
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.          Membran synlig ført under klemring.          Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	

**Sanitærutstyr**

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

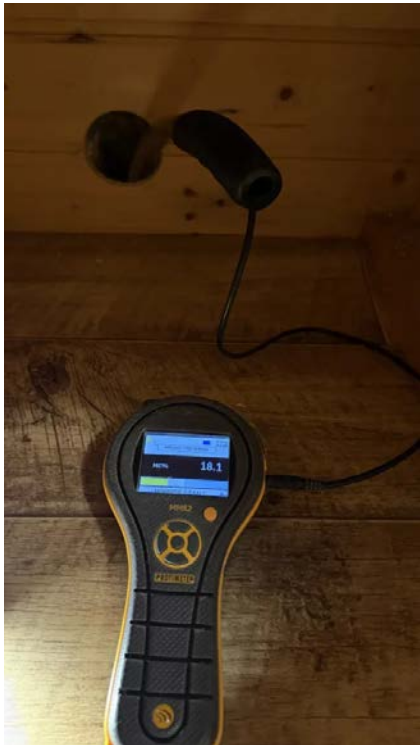
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.          Manglende trinse tilknyttet dusjdør.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Montere trinse til dusjdør.</p>	



**Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.          Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
<p>Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	



**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

### Oppsummering av fukt

TG-2

Det er registrert variable fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende soverom. Årsaken er ukjent, men forholdet vurderes å kunne skyldes kondensering. Fritidsboligen har begrenset bruk og naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

### Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å sikre bedre ventilasjon og følge med på fuktforholdene. Videre undersøkelser bør gjennomføres dersom fuktverdiene vedvarer eller øker.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.19 Utvendig trap/mur

### Beskrivelse

Støttemur/utvendig trapp oppført i naturstein, ingen registrerte skader. Begrenset tilkomst grunnet snø.  
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

## 6.20 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvit utførelse.  
Normal slitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
-Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.  
-Dør til soverom ved entre henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

## 6.21 Etasjeskillet



### Beskrivelse

Etasjeskillet er ikke innbefattet i forskrift til avhendingsloven, etasjeskillet er likevel kommentert men ikke vurdert med tilstand eller konsekvens i denne rapport.

Overflater med varierende alder, normal brukslitasje i overflate ift. alder.

#### Merknader:

- Registrert fukt i mindre del av gulv omliggende pipeløp, dette skyldes utett pipe/overgang pipe over tak. Påregnelig med oppgradering.
  - Ujevn montering av flis i entre, registrert bom/sprekk i flis ved mur.
- Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag i plate i eldre del.

#### Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres ca 18 mm avvik total planhet på soverom ved entre.  
Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik total planhet i stue.



## 6.22 Renner og nedløp

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, begrenset tilkomst for kontroll

Merknad:

-Løs endetetting på takrenne over entre.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

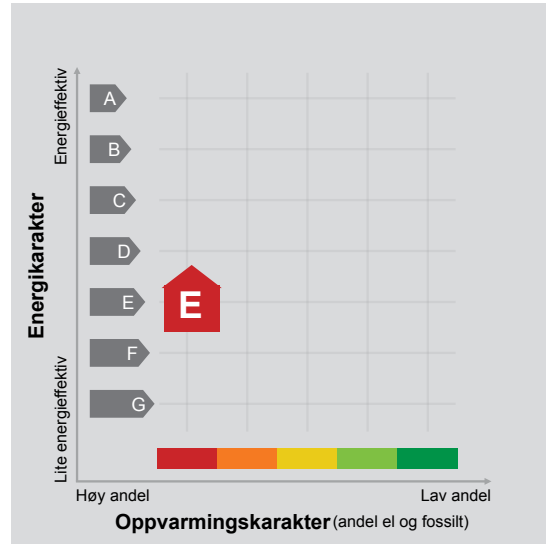
## 6.23 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	4389
Sted	VIKESA
Kommunenavn	Bjerkreim
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2
Bygningsnummer	171470129
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-63713
Dato	03.01.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

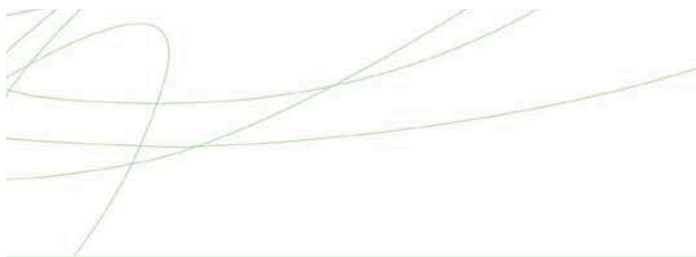
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

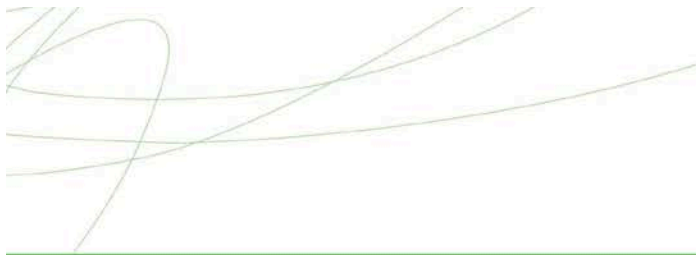
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Etterisolering av yttervegg**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	100
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

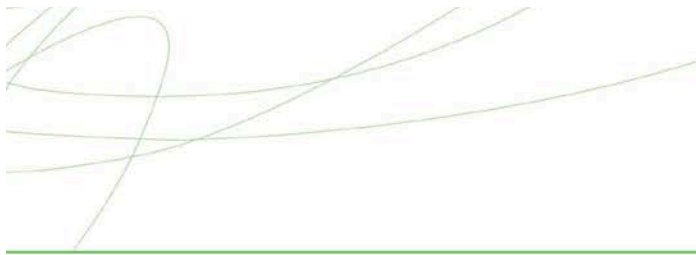
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

## Brukertiltak

### 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 varmeelementer 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: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Bruk varmtvann fornuftig**

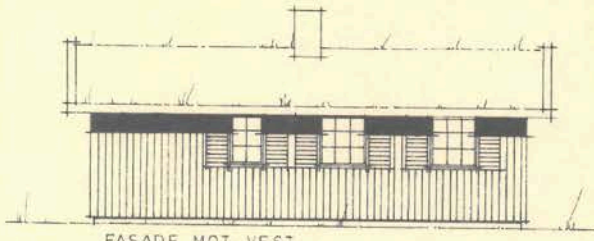
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen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

**Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen**

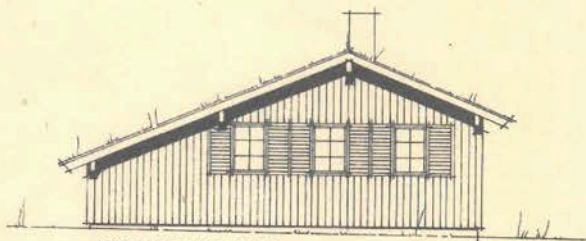
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør**

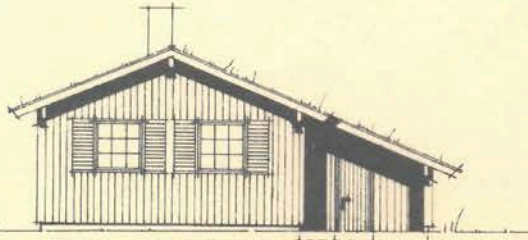
Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



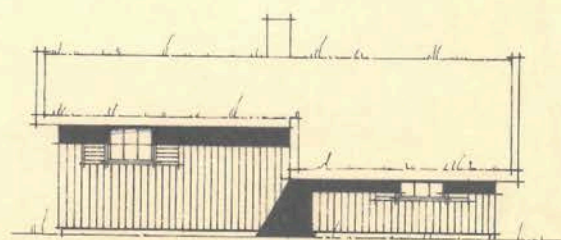
FASADE MOT VEST



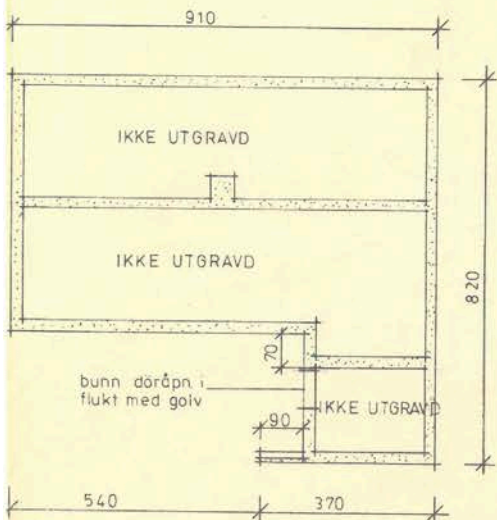
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FUNDAMENTPLAN

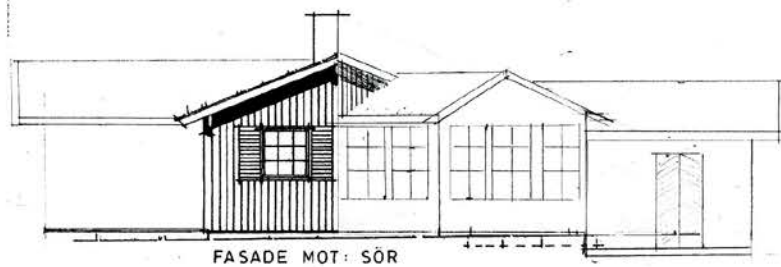
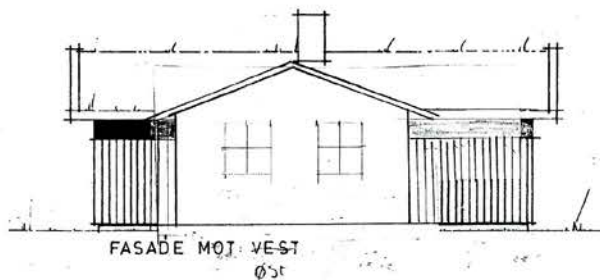
BJERKREIM BYGNINGSRÅD  
4389 VIKESÅ  
Godkjent i sak 135/78, den 29/8  
*Dag Simenstad*

Grunnflate: 60,0 m<sup>2</sup>

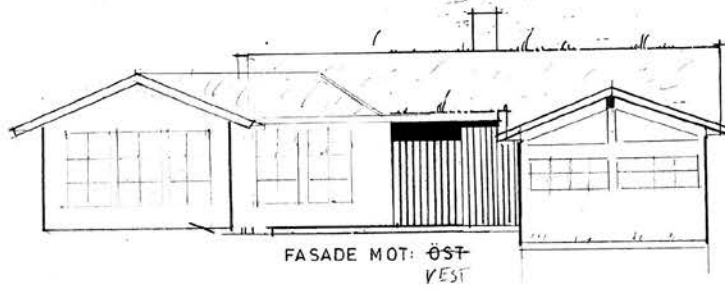
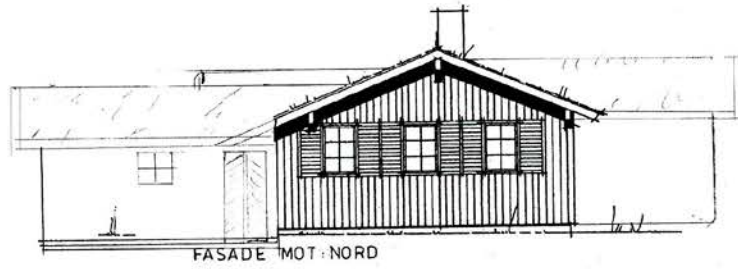
Byggherre: OLE MOI	Målestokk 1:50 1:100	Tegn. S.H	280678
Byggested: RINDANE OG KODLHOMTJÖRN		Trac.	
Kommune: BJERKREIM		Kfr.	
HYTTE - OMRÅDE		Erstatning for:	
 TH. (044) 86 434 4360 Verhaug		7 - 1 - 48	
		Erstattet av:	

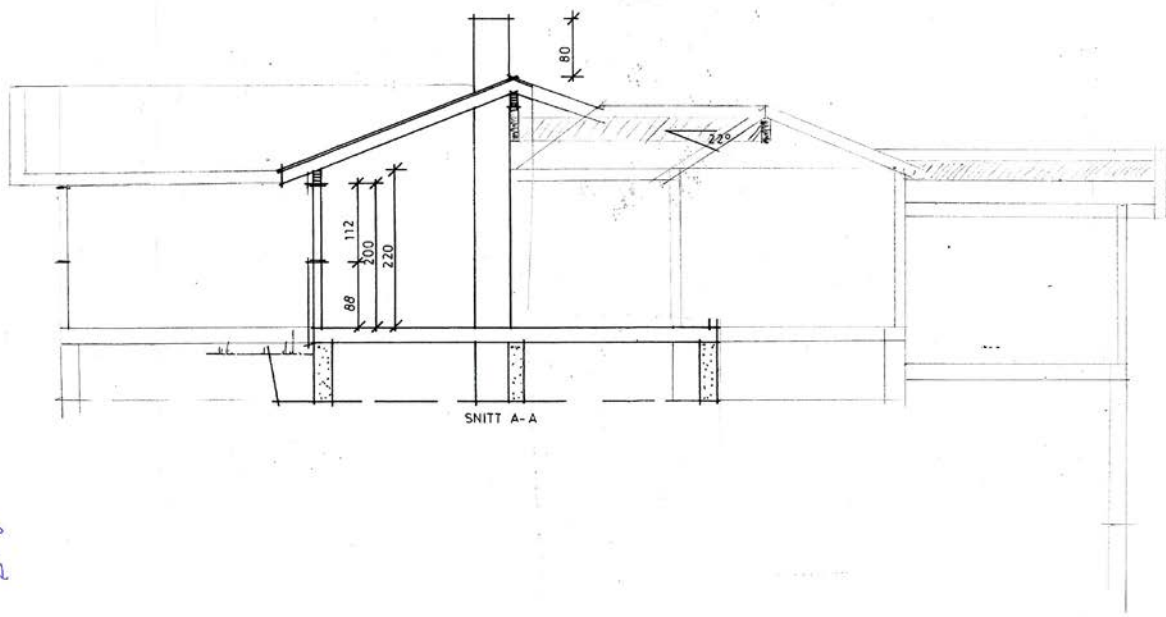


E1



E 2

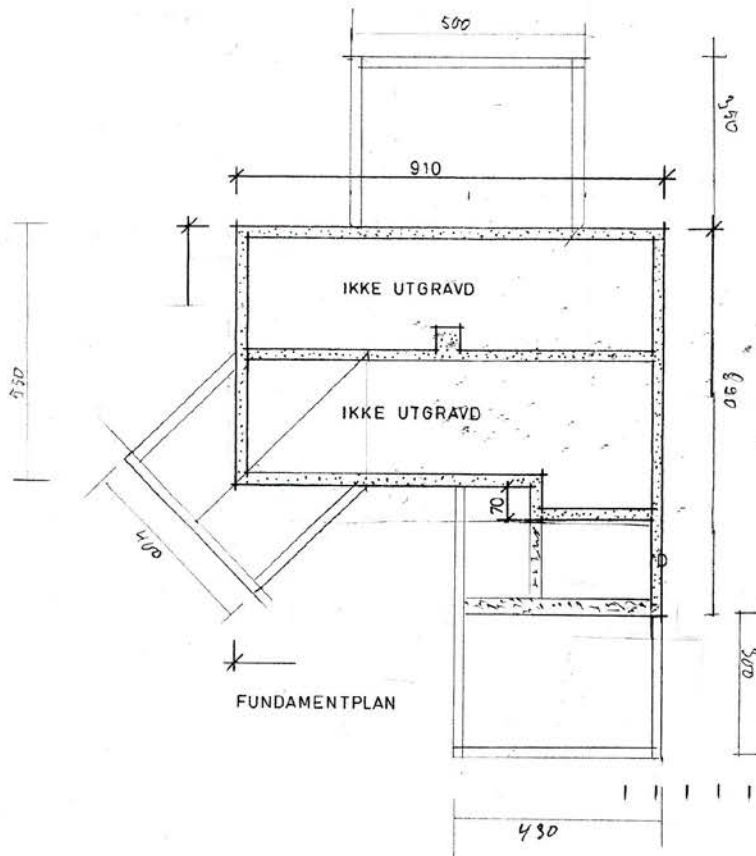




FS



E4







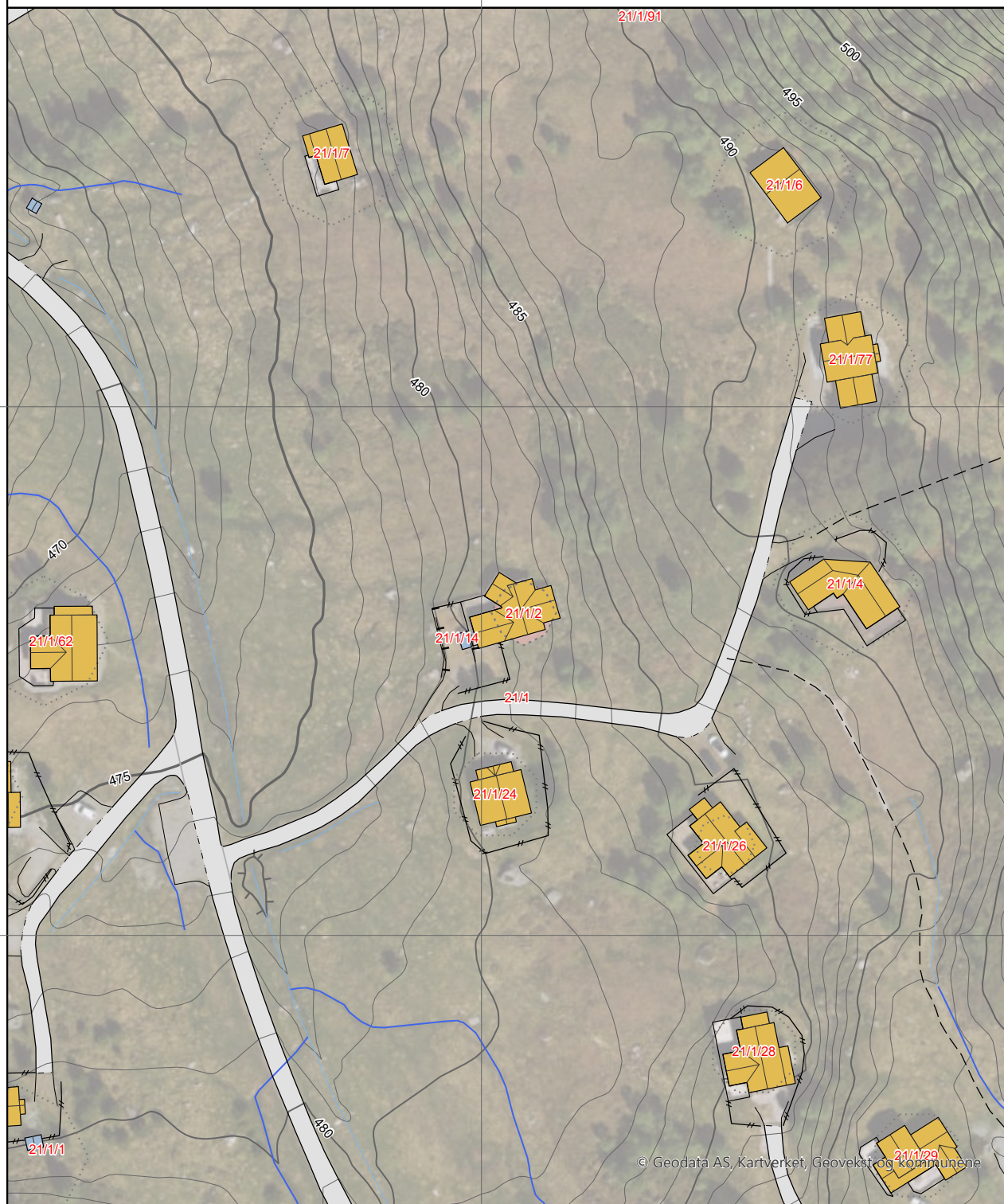
Kommune: 1114 Bjerkreim  
Eiendom: 1114/21/1/2/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 3.1.2025

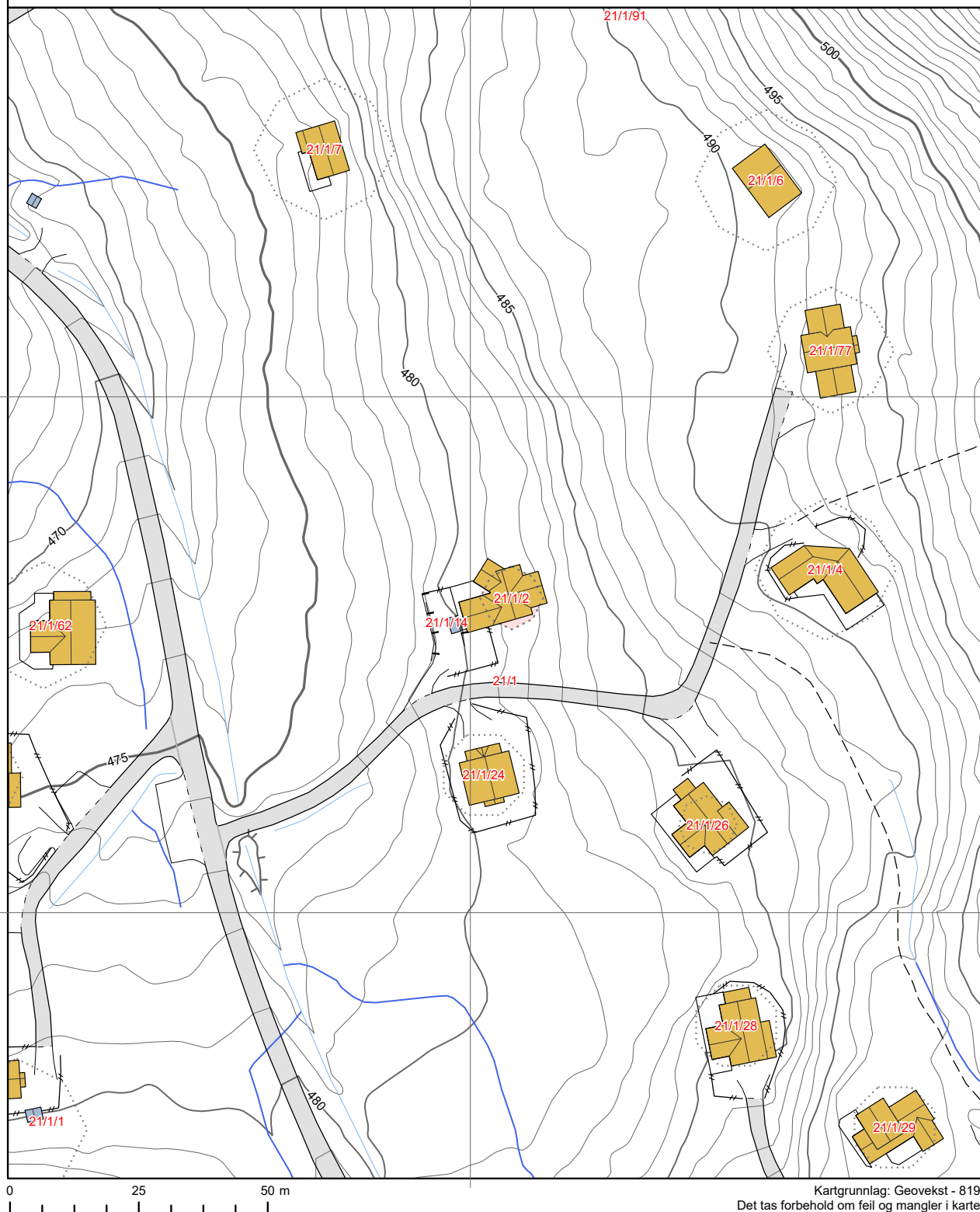


0 25 50 m












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







## Eiendomsgrenser

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









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 21, Bruksnr 1, Festenr 2	<b>Kommune:</b>	1114 Bjerkreim
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	105 Espeland
Matrikeladresse:	Gnr: 21 Bnr: 1 Fnr: 2 4389 Vikeså	<b>Valgkrets:</b>	1 Vikeså
Oppdatert:	28.02.2019	<b>Kirkesogn:</b>	6020401 Bjerkreim

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikel:

<b>Type:</b>	Bestående festegrunn	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Grøtteland	<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	13.06.1978	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>					
<b>Arealmerknad:</b>	Fiktive grenser				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Annen forretningstype	Forretning:	28.02.2019	Avgiver	1114/21/1/2	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2019			
Etablering av feste	Forretning:	13.06.1978	Avgiver	1114/21/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1114/21/1/2	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
1114/21/1/2	H0101	Fritidsbolig	60,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.08.1978
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.09.1978
Energikilde:		BRA annet:	60,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.03.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171470129			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
1114/21/1/2	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.12.2003
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	171470129 / 1			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0				

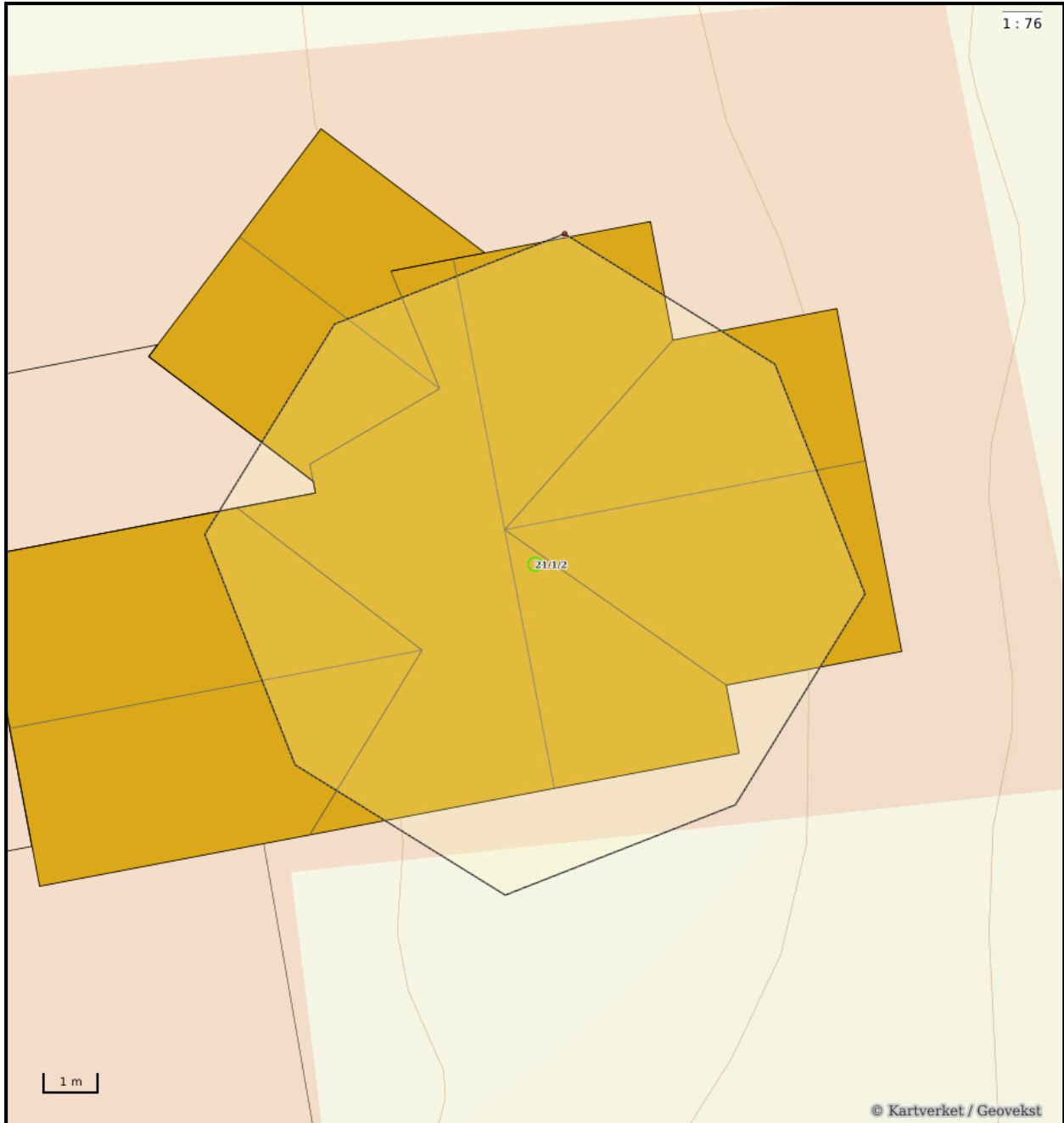
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Moi Ole

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

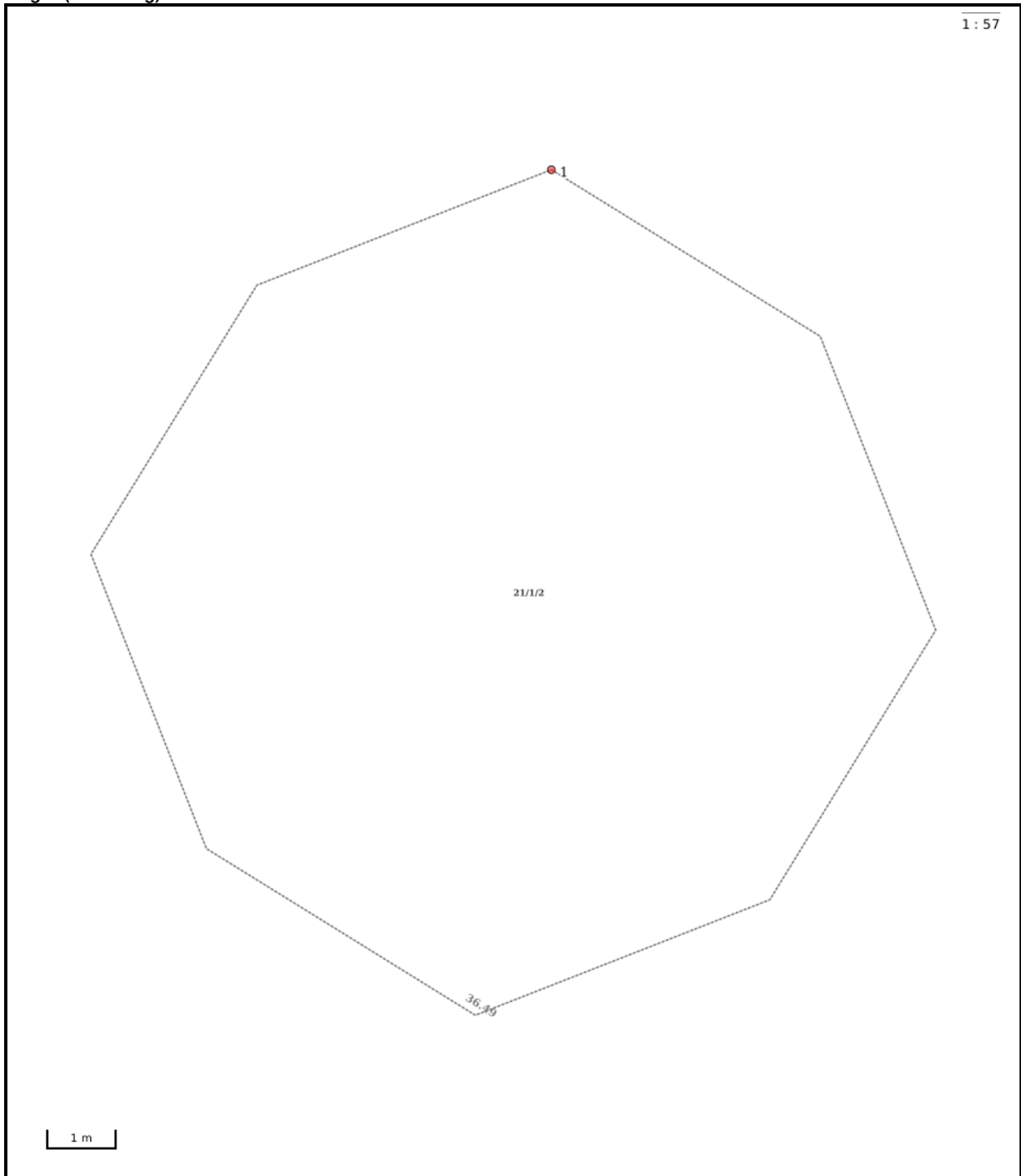
- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| △ Sefrak kulturminne |
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)

1 : 57



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

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

## Areal og koordinater

**Areal:** 99,90m<sup>2</sup>

**Arealmerknad:** Fiktive grenser

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 511 067,12	347 108,00	36,49m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00005225	08.01.2025	1403250001

---

## Om dokumentet

### Ident

1978/2036/42

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

100,-  
30DAGBOKFØRT  
13 JUN 78 02036  
SORENSKRIVEREN I  
DALANEKontraksformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.  
Kontrakten føres på lager hos  
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.Ettertrykk forbudt

## FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Sim. GrøtlandAdresse: 4389 VikusaFesterens navn: Olav MoiAdresse: 4360 Vårhaug

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

## 1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Grøtland, gnr. 21 bnr. 1-2  
i Bjerkreim kommune for tidsrommet fra 22/5 1978 til 31/12 2028

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 2

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

DAGBOKFØRT  
13 JUNI 1978  
SØR-ØSTLIVET

## 2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. .... for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 630 pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/~~tiende~~ år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

## 3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytta) som skal plasseres

- slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
- innenfor pelene i tomtehornene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

## 4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

## 5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

## 6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks-karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

**7. Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som våresalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

**8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.**

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

**9. Salg m. v.**

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

**10. Regler for festetidens utløp.**

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

**11. Regler ved mislighold.**

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlattelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlattelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

**12. Omkostninger.**

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

## 13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Kunder må ikkje medtas i hytten på grunn av sauehold i heim. Skyting med gevær på blink eller anna bråk rundt hytten er ikkje tillatt. Skyting med gevær må foregå så langt borte frå dei andre hyttene at det ikkje høyrst. Føkt er forbudt på vår eigedom. Fiskeing med slang er tillatt, men ikkje med garn. For kvar hytte har rett til å parkere ein bil på parkeringsplassen, mot å betale 100 kr kvar år for smørydding. Bos frå kvar hytte medtas ved heimreisen og settest inn i leshytte ved Startjvørn parkeringsplass. Gjinnargiften betalast ein gong kvar år

## 14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

<u>Grotteband</u>	<u>11/6 1978</u>
Sted	Dato
<u>Solvag og Lem Grotteband</u>	<u>Olav Mør</u>
Eier	Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Bjarne Ulbjørn
2. Johanne Ulbjørn

# Nabolagsprofil

Grøtteland

## Høyde over havet

483 m



## Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	1 t 9 min	🚗
🚗 Malmei Linje 93	14 min	🚗 12.4 km
🚗 Hegelstad Linje 93	19 min	🚗 18.2 km

## Avstand til byer

Egersund	50 min	🚗
Sandnes	59 min	🚗
Stavanger	1 t 10 min	🚗
Bergen	5 t 37 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Stavtjørn Vintercamping	10 min	🚶
🚗 Stavtjørn Alpin	25 min	🚶

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Stavtjørn Skisenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrekk i anlegget: 4



## Sport

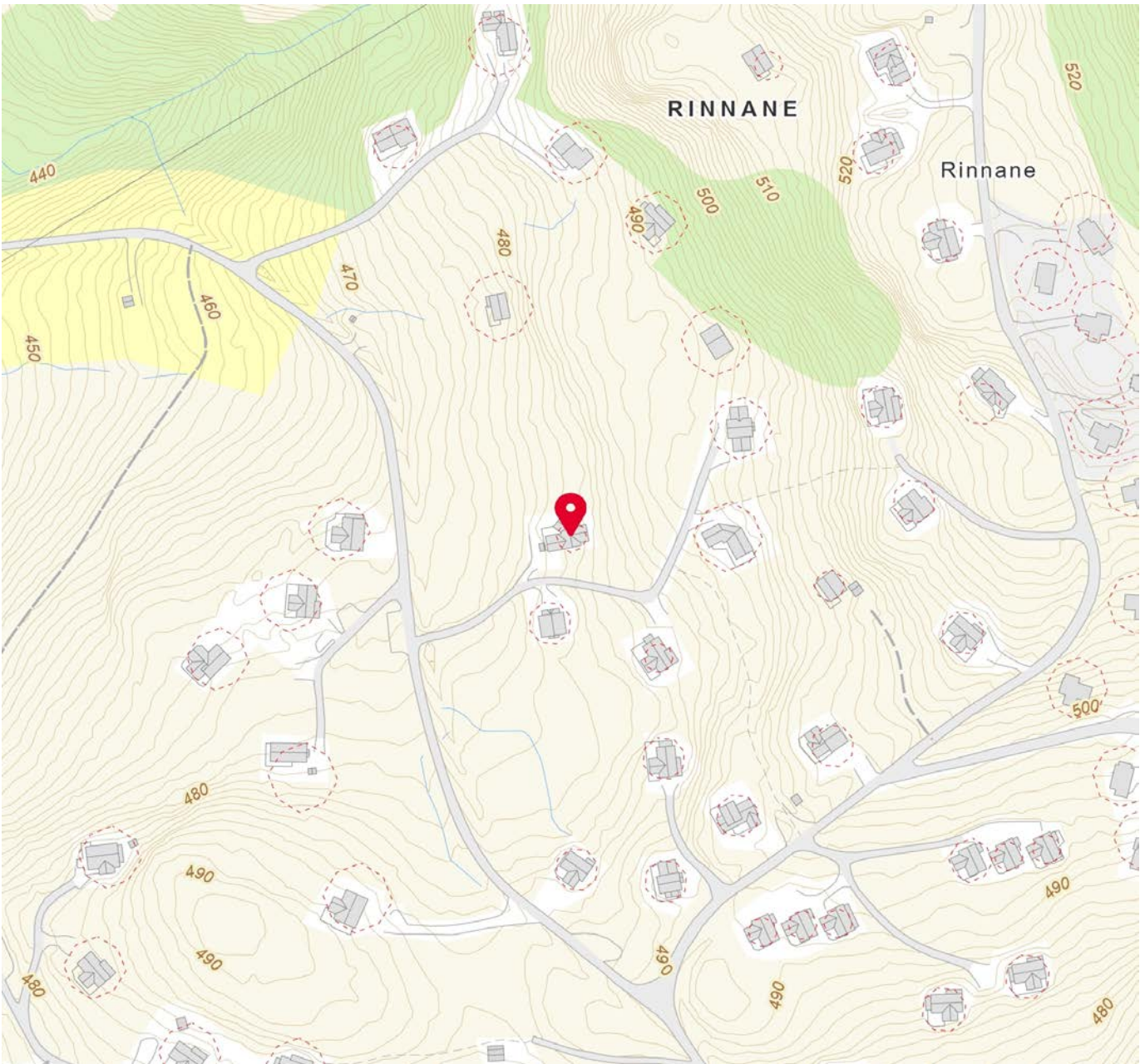
⚽ Vikedalslia Ballspill	24 min	🚗 23.6 km
⚽ Vikeså stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	24 min	🚗 23.8 km
🏋 Kraftverket	24 min	🚗

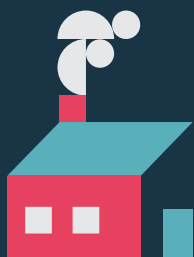
## Dagligvare

Coop Extra Vikeså	26 min	🚗
Post i butikk, PostNord	25.3 km	

## Varer/Tjenester

📺 Bjerkreim Apotek	26 min	🚗
--------------------	--------	---





**Du blir større i en mindre bank**  
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



**Jærsk business er vår business**  
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



**Rask respons og fjåge folk**  
Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



**Vi støtter og sponser lokalmiljøet**  
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



**Vi deler overskudd med deg**  
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rinnane 2  
4389 VIKESÅMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anne Kristine UndheimTelefon: 482 54 277  
E-post: anne.kristine.undheim@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