

**aktiv.**



Austra Lia 11, 4460 MOI

**Unik fritidseiendom med 5  
soverom - Alt på ett plan - Nydelig  
utsikt og gode solforhold - Ende av  
blindvei**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762  
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola  
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-  
Omkostn.: Kr 73 600,-  
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-  
Selger: Arne Bjerk  
Camilla Stangeland Bjerk

Salgsobjekt: Fritidseiendom  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 2008  
BRA-i/BRA Total 110/138 kvm  
Tomtstr.: 1643 m²  
Soverom: 5  
Antall rom: 6  
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 15  
Oppdragsnr.: 1414250004

Velkommen til Austra Lia 11

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Austra Lia 11 for salg.

- Meget god planløsning med blant annet hele 5 soverom.
- Romslig stue-/kjøkkenløsning med fantastisk utsikt mot Åvedalsvatnet.
- Lekkert bad med fliser på gulv og vegger.
- Gjestoalett, samt eget vaskerom.
- Varmekabler i gang, vaskerom, wc, bad og stue/kjøkken. Vedovn i stue. Varmepumpe.
- Kjøkk hagestue (innglassing ikke godkjent).
- Badestamp som medfølger i handelen.
- Parkeringsplass i eget gårdsrom.
- Hytten selges møblert med unntak av personlige eiendeler.
- Populære Lundbadet ligger kun en kort kjøretur fra eiendommen.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen .....2

Om eiendommen .....16

Tilstandsrapport .....24

Egenerklæring .....45

Nabolagsprofil.....64

Forbrukerinformasjon .....70

Budskjema .....71



Flott beliggenhet i ende av blindvei.  
Innglasset hagestue (ikke godkjent).





Romslig stue med store vindusflater.  
Her kan man nyte den flotte utsiken mot  
Åvedalsvatnet.  
Lekker kjøkken med integrerte hvitevarer.





Pent bad med fliser på gulv og vegger.

Allerede like innenfor inngangsdøren kan man nyte den flotte utsikten.

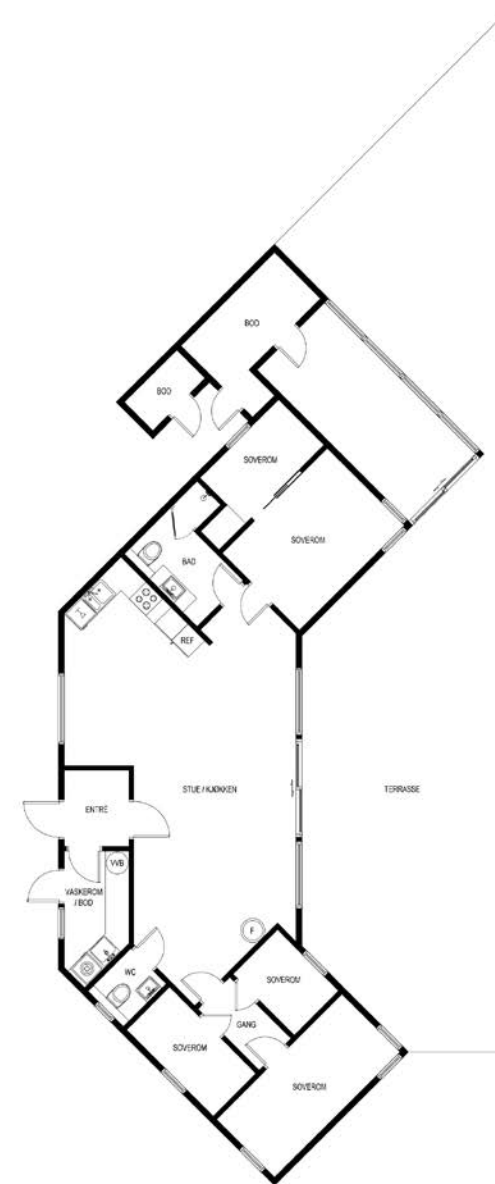
Hytten inneholder hele 5 soverom.





# Plantegning.

## 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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





# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 110 m²  
BRA - e: 13 m²  
BRA - b: 15 m²  
BRA totalt: 138 m²  
TBA: 65 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 110 m² Stue/kjøkken, bad, entrè, vaskerom, toalettrom, gang og 5 soverom.  
BRA-e: 13 m² Bod.  
BRA-b: 15 m² Innglasset terrasse/balkong.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
65 m² Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1643 m²

### Beliggenhet

Her har man hyttedømmen ca. 12 mil fra Stavanger. Fra Egersund er det kun 5 mil. Eiendommen ligger langs solsiden av Åvedalsvannet, i et fredelig og naturlig terreng. Eiendommen ligger i enden av blindvei og er omringet av et flott naturlandskap. Passer perfekt for deg som har behov for å gi helt slipp på hverdagens bekymringer.

Her er det bare å få på seg badebuksa legge håndkle over skulderen og rusle ned til vannkanten for et morgenbad. Ta med barna ut å prøve

fiskelykken, eller bare nyte stillheten og avslappende sommerkvelder. Natur og friluft er også rekreasjon. Her er det nok av muligheter å velge mellom. Gullbergknuden som ligger 485 m.o.h. er en av flere populære rundturer.

Populære Lundbadet ligger kun en kort kjøretur fra eiendommen. Anlegget tilbyr en svømmebane på 25 meter, terapibasseng, boblebad, squashanlegg og treningssenter med flere aktiviteter.

### Bygningssakkyndig

Kenneth Omlie

### Type takst

Tilstandsrapport

### Standard

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:

Taktekking:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si  
noe om.

Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik: Det må påregnes overflatebehandling. Det er observert soltørk, grønske og slitasje.  
Tiltak: Det må påregnes overflatebehandling.

Dører:

Vurdering av avvik: Dør til bod har fuktsvelling i nedre del av dørblad. Terrasse døren viser tegn til skade nederst på høyre side av dørblad. Terskel til terrasse døren er fjernet. Det er tegn til tidligere fuktighet, men ble ikke registrert fuktighet på befæringsdato.  
Tiltak: For å oppå TG0/1 må det foreta utbedringer av utvendige dører.

Andre utvendige forhold:

Vurdering av avvik: Det er observert kalkutslag på trappen til inngangspartiet. Innglasset terrasse/hagestue har behov for vedlikehold/utbedring.  
Tiltak: Behov for utbedring bør vurderes.

Bad. Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vaskerom. Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av godkjente våtroms produkter. Malte gipsplater med vanlig maling er ikke egnet for bruk i våtrom.

Vaskerom. Overflater gulv:

Vurdering av avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Tiltak: Vaskerommet har sluk under innredningen. Det er ikke etablert fall til sluk eller høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Vaskerom. Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: • Det er påvist skader på innredning. Bunnan i benkeskapet har fuktskader. Bruksslitasje på innredningen.  
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vaskerom. Ventilasjon:

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vaskerom. Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.  
Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av mangel. I dette tilfellet manglende dokumentasjon og/eller bruk av våtromprodukter på vegg.

Toalettrom:

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun ventil i vindu fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Tiltak: Det må monteres mekanisk avtrekk for å gi TG0/1.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Under benkeskap/vask er det sluk i gulvet. Her er det etablert avløp fra

vasken og fra vaskemaskin med ufagmessig utførelse.

Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon:  
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventilasjon på toalett, kun ventil i vegg.

Elektrisk anlegg:  
Generell kommentar: Det virker til å mangle deksler rundt sikringer i sikringsskap. Det anbefales gjennomgang av kursfortegnelser, da det er flere kursfortegnelser og forklaringer i sikringsskapet.

Fuktsikring og drenering:  
Vurdering av avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.  
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forhold som har fått TG3:  
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.  
Overflater bærer preg av utsatt vedlikehold.  
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.  
Det anbefales overflatebehandling.

Terrengforhold:  
Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.  
Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

**Hvitevarer**  
Hvitevarene medfølger i handelen.

**Parkering**

Parkeringsplass på egen tomt.

**Diverse**  
Eiendommen har iflg. tinglyst dokument rett til å forøye/trekke i land robåt ved vannet på gnr. 7, bnr. 1. Dette området er imidlertid avsatt til friluftsområde, det er derfor usikkerhet knyttet til lovligheten av dette.

Eiendommen har tinglyst rett til å benytte adkomstvei til eiendommen med tilhørende snu- og parkeringsplass på gnr. 7, bnr. 1.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gang, vaskerom, wc, bad og stue/kjøkken. Vedovn i stue. Varmepumpe.

**Energikarakter**  
D

**Energifarge**  
Gul

**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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 2 890 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 3 085

**Kommunale avgifter år**  
2025

**Info kommunale avgifter**  
Renovasjon utgjør for 2025 kr. 2557,-.  
Feieavgift utgjør for 2025 kr. 528,-.  
Eiendomsskatt utgjør for 2025 kr. 1588,-.

**Eiendomsskatt**  
Kr 1 588

**Formuesverdi primær**  
Kr 581 250

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Andre utgifter**  
Utover det som er nevnt påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring og innvendig/utvendig vedlikehold.

**Årlig velavgift**  
Kr 6 500

**Velforening**  
Pliktig medlemskap i området velforening. Velavgiften inkluderer brøyting, veivedlikehold, vann fra brønn (borehull) og renseanlegg. Beløpet varierer, f eks pga snømengde.

**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 7, bruksnummer 15 i Lund kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**  
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1112/7/15:  
12.05.2025 - Dokumentnr: 528134 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS  
Org.nr: 987 031 204  
Elektronisk innsendt

07.12.2005 - Dokumentnr: 190226 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1112 Gnr:7 Bnr:1

12.01.2006 - Dokumentnr: 109796 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1112 Gnr:7 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:1112 Gnr:7 Bnr:46

Rettighet hefter i: Knr:1112 Gnr:7 Bnr:48  
Bestemmelse om parkering  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2006 - Dokumentnr: 109796 - Bestemmelse om båtplass  
Rettighet hefter i: Knr:1112 Gnr:7 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:1112 Gnr:7 Bnr:46  
Rettighet hefter i: Knr:1112 Gnr:7 Bnr:48  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.09.2016.

Det gjøres oppmerksom på at innglasset terrasse (hagestue), utvendige boder og deler av terrassen ikke er byggemeldt/godkjent av Lund kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
29.09.2016.

**Vei, vann og avløp**  
Privat vei. Privat vann fra brønn og privat renseanlegg sammen med velforeningen.

Den innregulerte private veien stopper iflg. plankartet på nedsiden av tomten. Se vedlagt kart. Gnr .7 Bnr. 13 har rett til å benytte adkomstvei tilhørende bnr. 15. Drift og vedlikehold av veien bekostes av begge parter.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsboliger iflg. reguleringsplan for hyttefelt i Austra Lia, Åvedal, gnr. 7, bnr. 1. Sist revidert 29.11.2006.

Det er flere ubebygde tomter i området som må påregnes bebyggd i fremtiden.

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

**Kommentar konsesjon**  
Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

## 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.

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
72 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)  
89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 982 300 (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 73 600

**Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- og oppgjørshonorar kr 5.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Geir Helgeland  
Eiendomsmegler MNEF  
geir.helgeland@aktiv.no  
Tlf: 450 07 762

**Ansvarlig megler**

Geir Helgeland  
Eiendomsmegler MNEF  
geir.helgeland@aktiv.no  
Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola,  
Sandesletta 21 A  
4050 SOLA  
Tlf: 450 07 762

**Salgsoppgavedato**

27.05.2025

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Austra Lia 11, 4460 MOI  
 LUND kommune  
 gnr. 7, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 14.05.2025    Rapportdato: 20.05.2025    Oppdragsnr.: 21715-1013    Referansenummer: CY1213  
Autorisert foretak: OMLIE TAKST OG KONSULT AS    Vår ref:



**OMLIE**  
TAKST & KONSULT

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



Rapportansvarlig

Kenneth Omlie  
Omlietakst@gmail.com  
405 14 150

**OMLIE**  
TAKST & KONSULT

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Den vurderte boligen fremstår i normal god stand ihht alder. Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp til bakkenivå. Det er ikke avdekket hvor takvann ledes. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Terrasse i trekonstruksjoner. Utvendig tapp fra terrasse til hage. Flislagt trapp ved inngangspartiet.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Det er ikke opplyst om radonmåling er foretatt. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Innwendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har malte plater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av godkjente våtromsprodukter.  
Taket er malt.  
Gulvet er skifer/flislagt.  
Sluk er plassert under benkeskap og er derav ikke tilgjengelig for inspeksjon.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår i normal stand ihht alder og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/frysenskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.

Normal bruksslitasje observert. Det kan med fordel monteres sprutdeksel bak vask og platetopp.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmepumpe montert over kjøkkenvindu.  
Varmepumpen var ikke tilkoblet på befaringsdato, derav ikke funksjonstestet.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Elektrisk anlegg fra byggeår.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er ikke avdekket drenering.  
Bygningen har betong-grunnmur.  
Tomten ligger i skrånet terreng.  
Det er terrengfall mot bygning.  
Utvendige avløpsrør er av plast.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

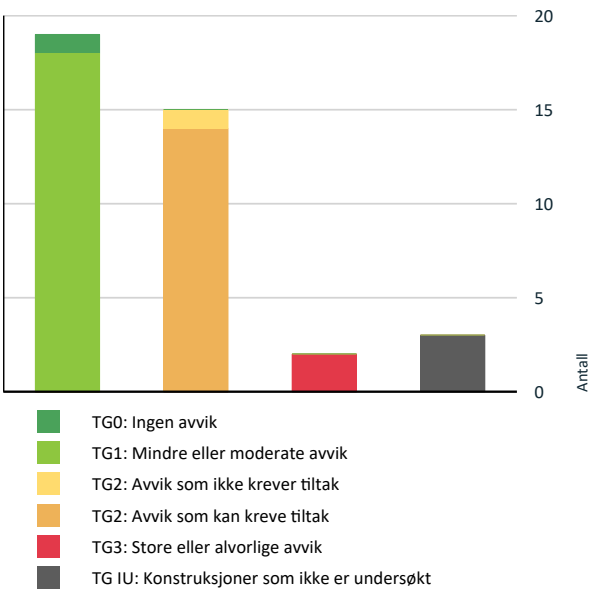
#### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Taket over terrassen er nedsenket og det er etablert innglasset hagestue med overliggende kott.  
Utvendige boder fremkommer ikke på omsøkte tegninger.  
Det er ikke samsvar mellom noen vinduer på tegninger og dagens bruk.  
Det er ikke samsvar mellom noen innvendige dører på tegninger og dagens bruk.

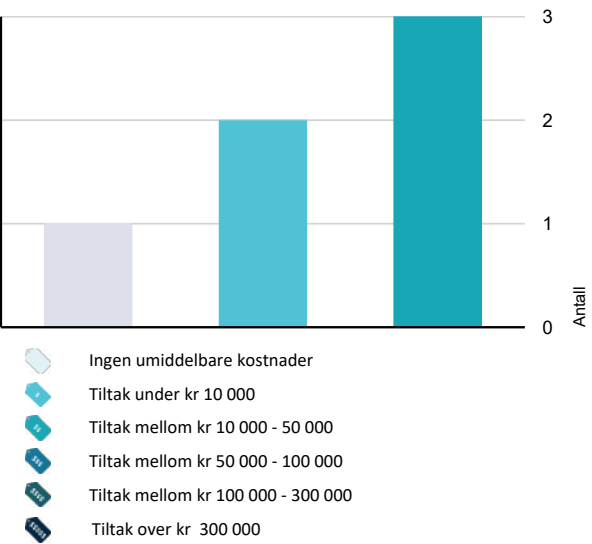
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kott over hagestue er ikke undersøkt.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Våtrom > > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG

Byggeår  
2008

#### Kommentar

Det er knyttet usikkerhet til byggeår. Byggetillatelse er fra 2007, og ferdigattest fra 2016. Kontrollerklæring er fra 2008, derav er byggeår 2008 benyttet i denne rapport.

#### Standard

Bygget har gjennomgående normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Det må påregnes normalt vedlikehold.

### UTVENDIG

TG 2

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1

#### Nedløp og beslag

Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp til bakkenivå. Det er ikke avdekket hvor takvann ledes.



TG 2

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes overflatebehandling. Det er observert soltørk, grønne og slitasje .

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



## Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dør til bod har fuktsvelling i nedre del av dørblad.  
Terrasse døren viser tegn til skade nederst på høyre side av dørblad.  
Terskel til terrasse døren er fjernet. Det er tegn til tidligere fuktighet, men ble ikke registrert fuktighet på befæringsdato.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

For å oppå TG0/1 må det foreta utbedringer av utvendige dører.



Bildet viser hovedinngang



Terrassedøren har skade i nedre del

# Tilstandsrapport



Terskel til terrassedør er fjernet



Nedre del av dørbladet til boden sveller

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

Overflater bærer preg av utsatt vedlikehold.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bildet viser manglende rekkverk

## Utvendige trapper

Utvendig tapp fra terrasse til hage

## Andre utvendige forhold

- Flislagt trapp ved inngangspartiet.
- Konstruksjonen tilknyttet innglasset terrasse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert kalkutslag på trappen til inngangspartiet.  
Innglasset terrasse/hagestue har behov for vedlikehold/utbedring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Behov for utbedring bør vurderes.



Bildet viser kalkutslag.



Bildet viser kontraksjon i trevirke med behov for vedlikehold/utbedring.

## INNENDIG

## Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

## Radon

Det er ikke opplyst om radonmåling er foretatt.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### > BAD

## 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

### > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Bildet viser god avtrekk ved papirtest

### > BAD

## 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom.

# Tilstandsrapport

Sluk er plassert under benkeskap og er derav ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### > VASKEROM

## 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning. Bunnen i benkeskapet har fuktskader. Bruksslitasje på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### > VASKEROM

## 1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### > VASKEROM

## 1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av mangel. I dette tilfellet manglende dokumentasjon og/eller bruk av våtromprodukter på vegg.

## KJØKKEN

### > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår i normal stand ihht alder og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Normal bruksslitasje observert. Det kan med fordel monteres sprutdeksel bak vask og platetopp.



Fuktsøk fra tilstøtende soverom

### > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### > VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av godkjente våtromsprodukter. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bruk av godkjente våtromsprodukter.

Malte gipsplater med vanlig maling er ikke egnet for bruk i våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### > VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er skifer/flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har sluk under innredningen. Det er ikke etablert fall til sluk eller høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### > VASKEROM

## 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Tilstandsrapport



Det er observert bruksslitasje bak vask



Skjøten i benkeplaten kan med fordel fuges

> STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Bildet viser god avtrekk ved papirtest

### SPESIALROM

> TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Toalettrom har kun ventil i vindu fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det må monteres mekanisk avtrekk for å gi TG0/1



### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Under benkeskap/vask er det sluk i gulvet. Her er det etablert avløp fra vasken og fra vaskemaskin med ufagmessig utførelse.

## Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Bildet viser sluk under skap. Denne er ikke tilkommelig for inspeksjon

### TG 2 Ventilasjon

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon på toalett, kun ventil i vegg

### TG IU Varmesentral

Varmepumpe montert over kjøkkenvindu.

Varmepumpen var ikke tilkoblet på befæringsdato, derav ikke funksjonstestet.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Elektrisk anlegg fra byggeår

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Det elektriske anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplysninger i følge eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Opplysninger i følge eier.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

## Tilstandsrapport

Nei Opplysninger i følge eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger i følge eier.

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

Nei Opplysninger i følge eier.

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Undertegnede er ikke fagmann/installatør/elektriker.

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av elektriker.

### Generell kommentar

Det virker til å mangle deksler rundt sikringer i sikringsskap. Det anbefales gjennomgang av kursfortegnelser, da det er flere kursfortegnelser og forklaringer i sikringsskapet.



### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Brannslukker på vaskerommet

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei En røykvarsler på et soverom.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

Det er ikke avdekket drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong-grunnmur.

### TG 3 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånet terreng. Det er terrengfall mot bygning.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bildet viser terreng mot bygningsmasser

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

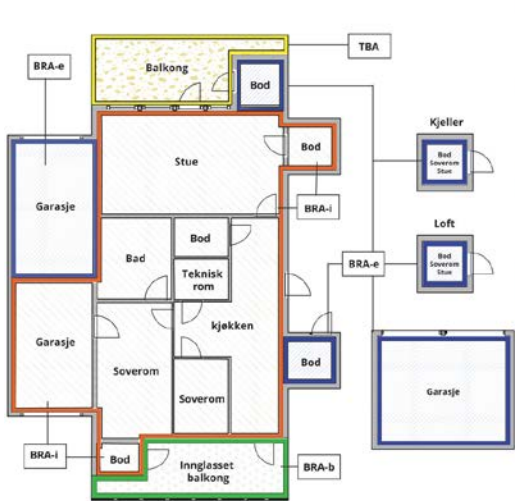
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
|         | 110                        | 13                          | 15                         | 138 | 65                              |
| SUM     | 110                        | 13                          | 15                         |     | 65                              |
| SUM BRA | 138                        |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|        | Stue/kjøkken, Bad, Entré, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Gang | Bod                         | Innglasset balkong         |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningens utforming vanskeliggjør nøyaktig arealmåling. avvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Taket over terrassen er nedsenket og det er etablert innglasset hagestue med overliggende kott. Utvendige boder fremkommer ikke på omsøkte tegninger. Det er ikke samsvar mellom noen vinduer på tegninger og dagens bruk. Det er ikke samsvar mellom noen innvendige dører på tegninger og dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** - innvendige dører med fri bredde a ca 60cm.  
- soverom med vindu som ikke tilfredsstiller rømningsvei.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 110        | 28         |

### Kommentar

Fritidsbolig S-rom: Utvendig boder og hagestue.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

|             |                  |               |
|-------------|------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b> | <b>Rolle</b>  |
| 14.5.2025   | Kenneth Omlie    | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

|                |             |             |             |             |              |                            |                   |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b> | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b> | <b>Kilde</b>               | <b>Eieforhold</b> |
| 1112 LUND      | 7           | 15          |             | 0           | 1643.6 m²    | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet              |

**Adresse**  
Austra Lia 11

**Hjemmelshaver**  
Bjerk Arne, Bjerk Camilla Stangeland

### Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**  
Eiendommen ligger ved Åvedalsvannet i Lund kommune.

**Adkomstvei**  
Fra Moi sentrum kjører man fylkesvei 1 og tar så til venstre mot Åvedalsveien.

**Tilknytning vann**  
Eiendommen er opplyst å ha vann fra privat vannverk.

**Tilknytning avløp**  
Eiendommen har privat avløp.

**Om tomten**  
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.  
Tomten er opparbeidet med oppkjørsel, tun og hage.  
Omliggende områder består av naturlig vegetasjon.

### Siste hjemmelsovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 2 850 000       | 2017      |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Sola                                                       |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1414250004                                                          |               |
|                                                                     |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Camilla Stangeland Bjerk                                            | Arne Bjerk    |
| Gateadresse                                                         |               |
| Austra Lia 11                                                       |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| MOI                                                                 | 4460          |
| 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                                                                  | 2017          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 8             |
| Antall måneder                                                      | 0             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  |               |
| Polise/avtalennr.                                                   |               |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

|   |                                                                                                                       |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? |
|   | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                                                   |
|   | Beskrivelse                                                                                                           |
|   | Når vaskemaskin brukes, kommer av og til noe vann i retur i vannlåsen under vasken. Samsynligvis dårlig kobling.      |

Initialer selger: CSB, AB

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje ved skyvedør, utbedret 2022/2023.

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

Sprekk inni vedovn.

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

Mus Utvendig bod. Tidvis maur inne.

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

Nei

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

Nei

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

Document reference: 1414250004

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: 1414250004

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 1414250004

Initialer selger: CSB, AB

4

48

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Camilla Bjerk  | ec27016fdfe2233a8d7003c181ad206e5b28c097 | 12.05.2025<br>19:39:02 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

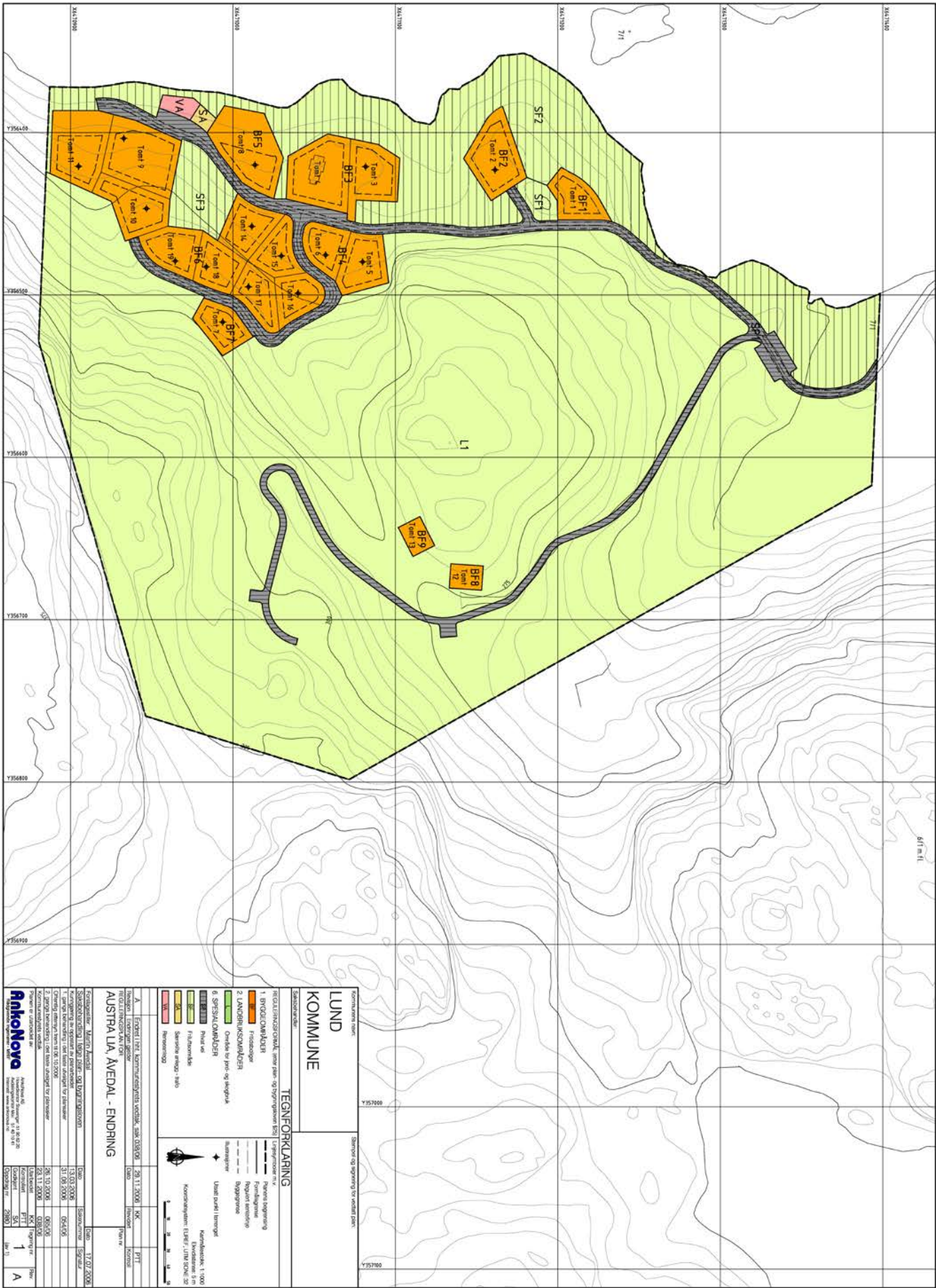
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Arne Bjerk     | 36aad0652ebb5c1a384f19e26d0fb436d835b863 | 12.05.2025<br>19:42:02 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1414250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

nets

49



Lund kommune

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for hyttefelt i Austre Lia, Åvedal, gnr. 7, bnr. 1.

Plankart datert : 17.07.2006

Revidert: 13.02.2004 og 29.11.2006

Reguleringsplan

§1 Disse bestemmelsene gjelder reguleringsplan for hyttefelt i Austre Lia - Åvedal, som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med plangrense.

Reguleringsplanen er rettslig bindende for alle parter. Mindre vesentlige unntak fra plan med bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens faste utvalg for plansaker. Disse skal være innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen.

Reguleringsformål

§2 Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål:

- Byggeområder – Områder for fritidsboliger
- Landbruksområde – område for jord- og skogbruk
- Spesialområde – Privat vei/parkeringsplass
- Spesialområde – Friluftsområde
- Spesialområde – Særskilte anlegg – trafo
- Spesialområde – VA-anlegg - renseanlegg

Byggeområde for fritidsboliger

- §3 Byggeområder for fritidsboliger, områdene BF1 – BF9, skal benyttes til fritidsboliger som er beregnet på beboelse i kortere tidsrom. Områdene tillates ikke inngjerdet.
- §4 Tomtene skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg. Trær og busker må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av fritidsboligen. Ved frømføring av materialer, ved og lignende, skal det påses at det gjøres minst mulig skade på skog og mark. Skader i nevneverdig grad må utbedres for skadevolders regning.
- §5 Det tillates ikke oppført frittliggende bygninger i tilknytning til fritidsboligen. Eventuelle boder og lignende skal være under samme tak som hovedbygget. Tillatt bruksareal (T-BRA) inkludert boder skal ikke overstige 110 m<sup>2</sup>
- §6 Takvinkel, gesimshøyde og grunnmurshøyde fastsettes av kommunens faste planutvalg i hvert enkelt tilfelle. Bygningene skal utformes slik at de glir estetisk fint inn i terrenget.
- §7 Bygningene skal ha en materialbruk som harmonerer med naturen rundt. Ved fargevalg skal det legges vekt på å benyttes duse og naturriktige farger.

- §8 Vann tillates lagt inn i hyttene. Det kreves en godkjent plan for dimensjonering og utforming av vann- og avløpsanlegg innen feltet. Anlegg for drikkevannsforsyning skal planlegges og bygges etter drikkevannsforskriftens krav, med godkjenning fra det lokale mattilsynet før anlegget tas i bruk.
- §9 Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides som fellesløsninger for hele eller deler av feltet. Avløpsanlegget skal bygges i henhold til utslippstillatelse gitt av kommunen etter søknad. Vannklosett tillates.
- §10 Eventuell strøm og telefon skal føres frem til tomtene i jordkabel. På alle tomtene hviler det hefte om gjensidig rett til legging av kabler for strøm og telefon.

#### **Spesialområder: Privat vei/parkeringsplass**

- §11 Spesialområde privat vei skal brukes til kjørevei og parkeringsanlegg. Veiene kan i tillegg til å betjene hyttebebyggelsen også benyttes til den enhver tids nødvendige transport i forbindelse med alminnelig jord- og skogbruksdrift. Samlevei er skal minst planlegges og bygges i henhold til "normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse" og skal i utgangspunktet bygges som vegklasse 5 (sommerbilveg).
- §12 Vegskråninger fra privat vei tillates lagt inn på tilstøtende reguleringsområder, hhv. byggeområder, landbruksområder og friluftsområder. Vegskråninger skal planeres og isåes umiddelbart etter vegopparbeidelsen.
- §13 Hovedparkeringsplassen skal være for helårs bruk og skal være dimensjonert for 19 enheter, en oppstillingplass pr. hytte. I tillegg kan det opparbeides 1 plass ved hver hytte.

#### **Spesialområder: Friluftsområde**

- §14 Spesialområde – friluftsområde, områdene SF1 –SF3 skal benyttes til friluftsliv, og skal i størst mulig grad beholde sitt naturlige preg.
- §15 Pumpestasjoner, trafoer og liknende anlegg tillates innen området. Traseer for vann- og avløpssystem, strøm og telekabler samles og utføres så skånsomt som mulig.

#### **Spesialområder: VA-anlegg**

- §16 Spesialområde – VA-anlegg skal benyttes til renseanlegg for hyttefeltet.

#### **Spesialområder: Særskilte anlegg**

- §17 Spesialområde – særskilte anlegg, området S1, skal benyttes til hovedtrafo for hyttefeltet.

#### **Områder for jord- og skogbruk**

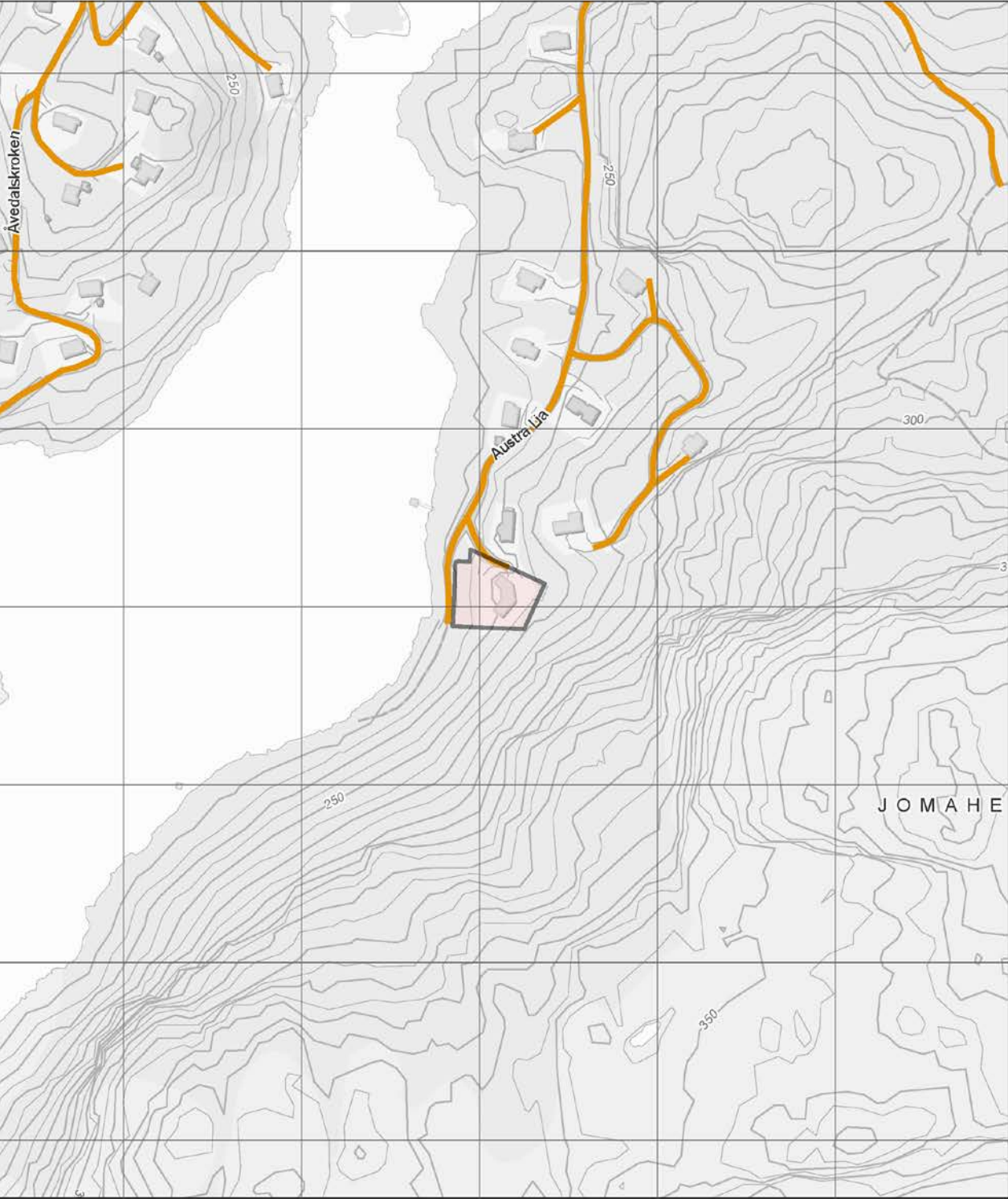
- §18 Landbruksområdet skal benyttes til den hver tids aktuelle landbruksdrift.

#### **Rekkefølge tiltak**

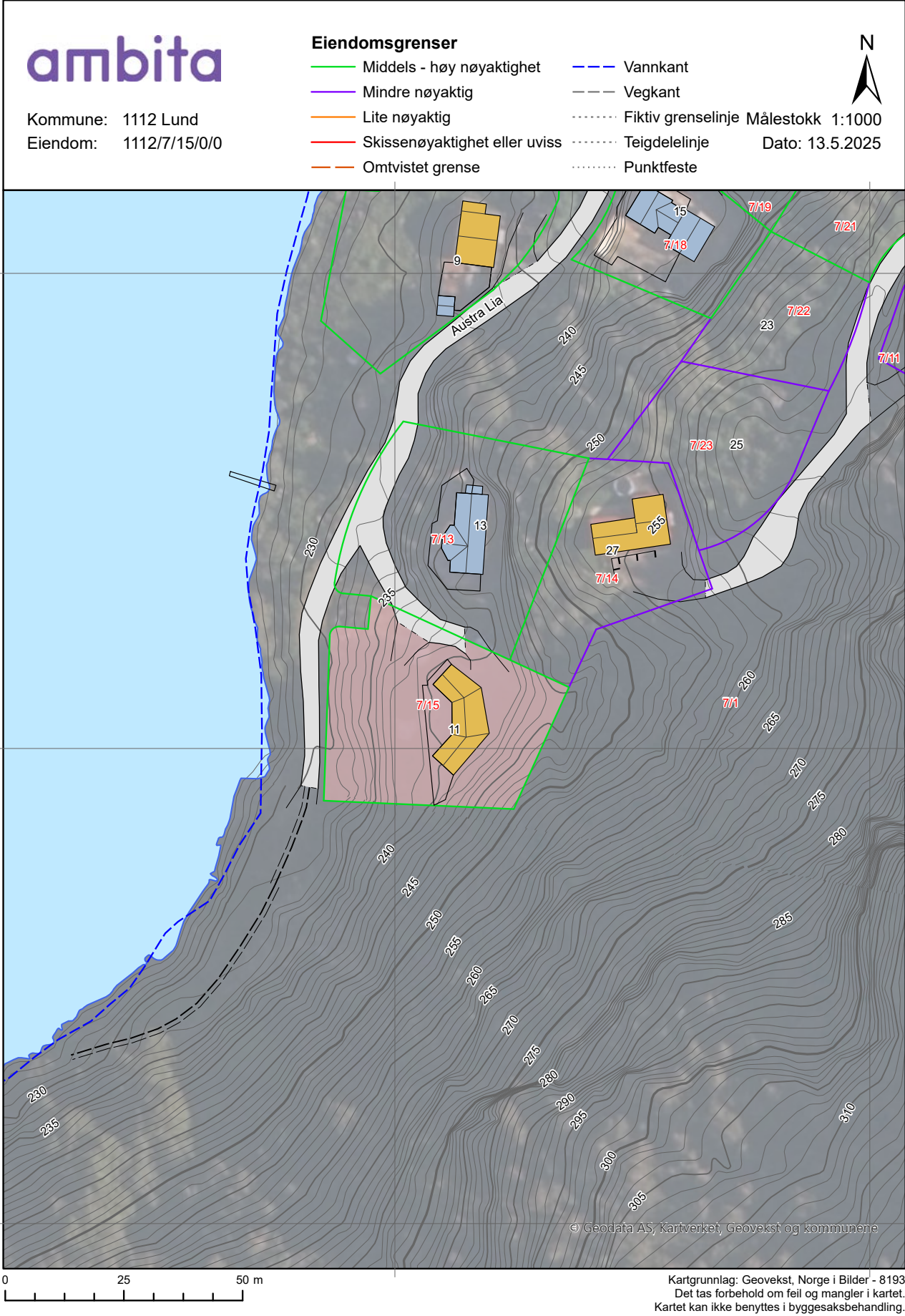
- §19 Krysset med fylkesvei 1 skal dimensjoneres for minimum liten lastebil og utformes med en siktsone på (10 x 96) m. Innen siktsonen skal det kontinuerlig være fri sikt ned til minimum 50 cm over kryssets plannivå. Vedlikeholdsplikten av den kommunale vegen med siktsone tilfaller vegholder av denne. Krysset skal være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før byggetillatelser for nye hytter blir gitt.

Moi, 29.11.2006

Kurt Kjellesvik



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   |                      |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet

Mindre nøyaktig

Lite nøyaktig

Skissenøyaktighet eller uviss

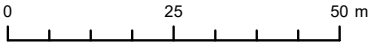
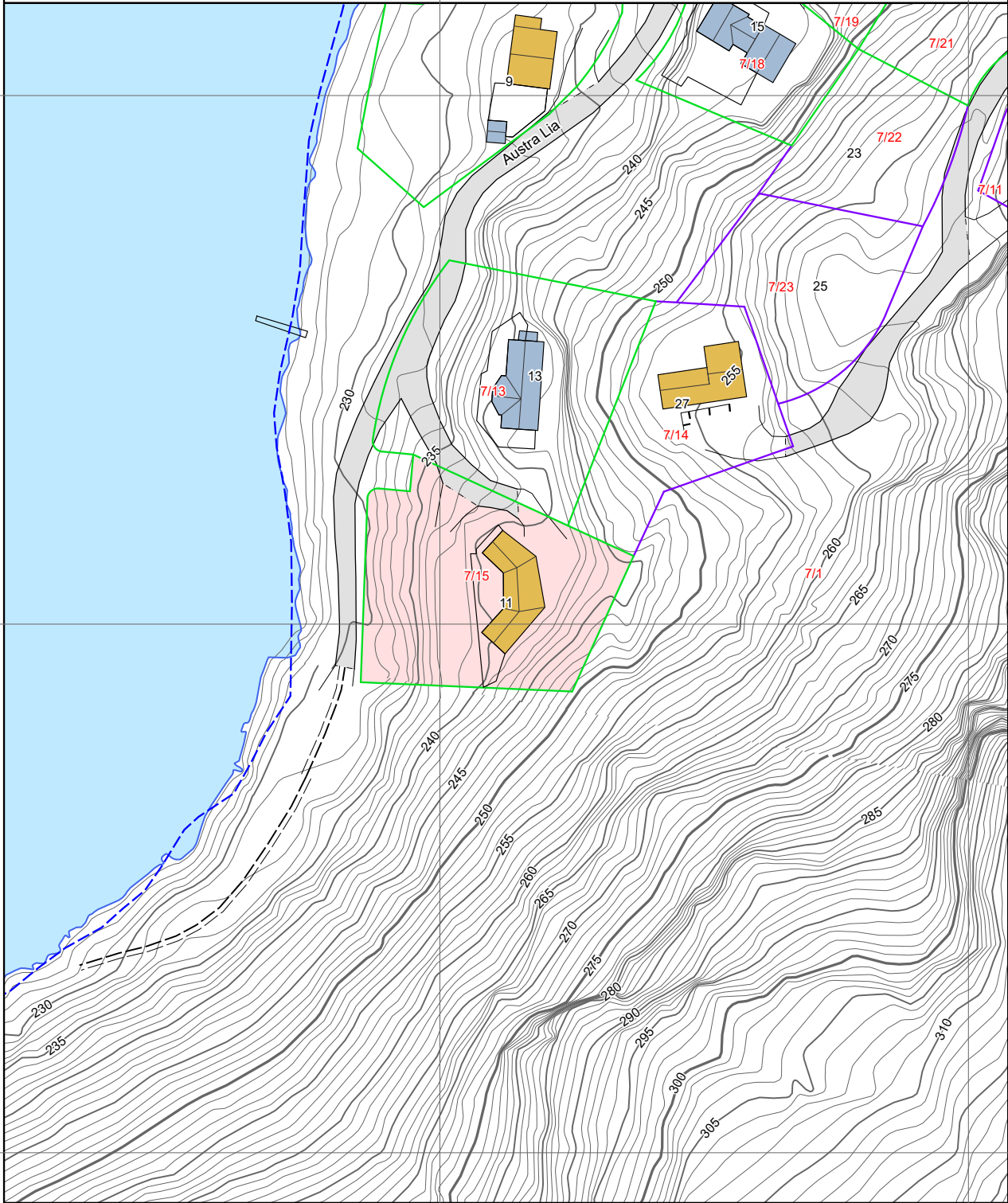
Omtvistet grense
- Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



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

Tegnforklaring

- Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve
- Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende
- Vassflater

Bre

AndreTiltak

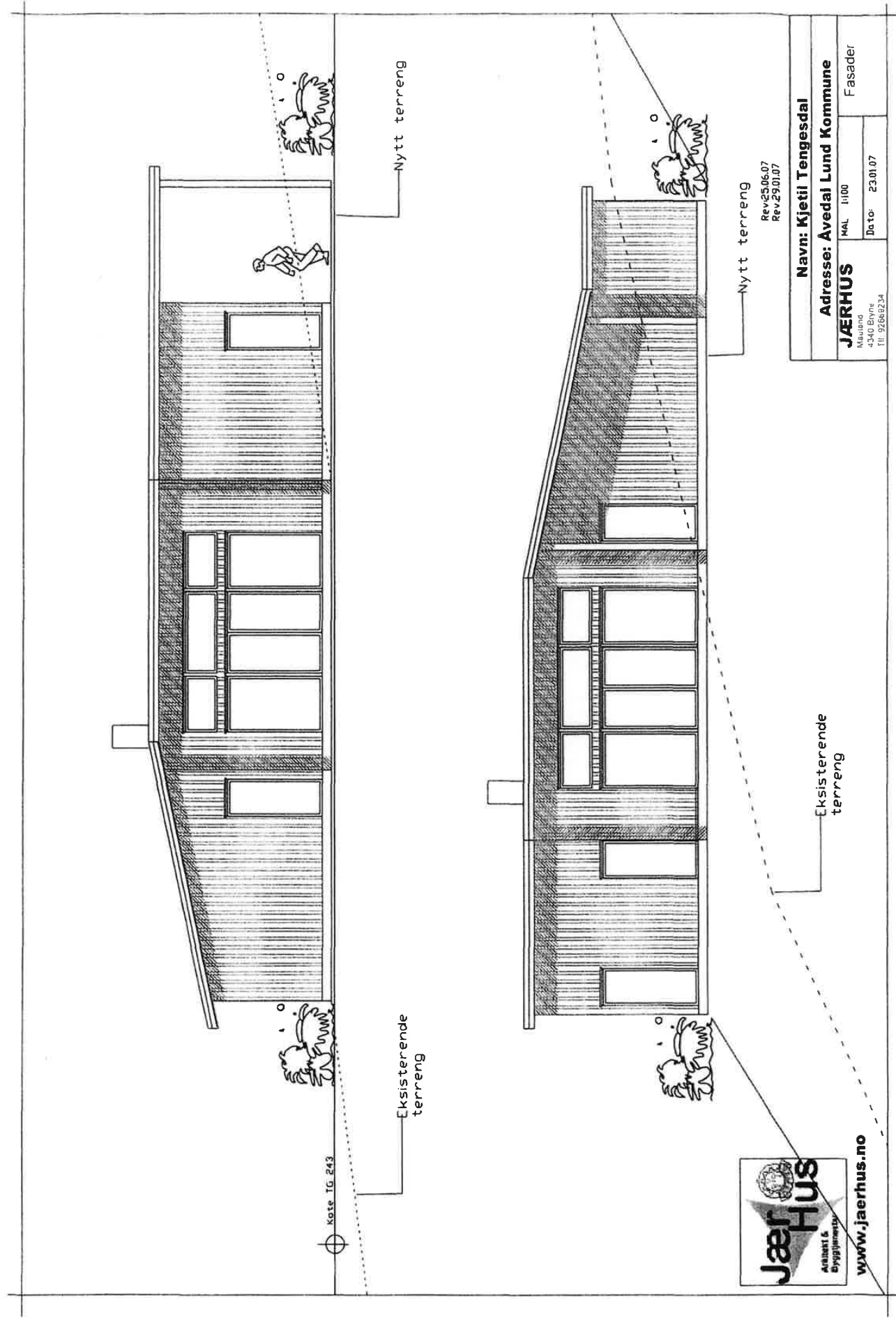
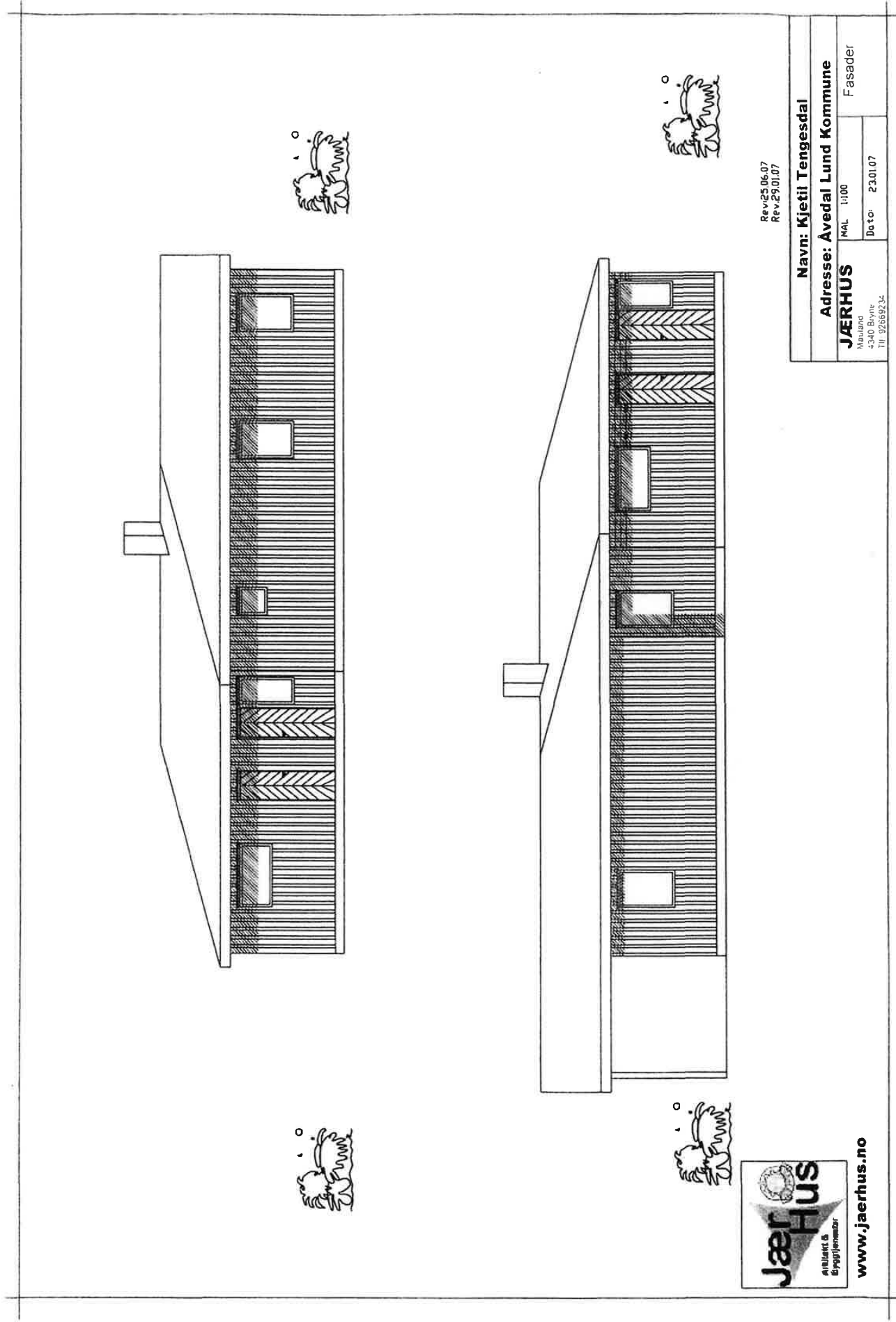
BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

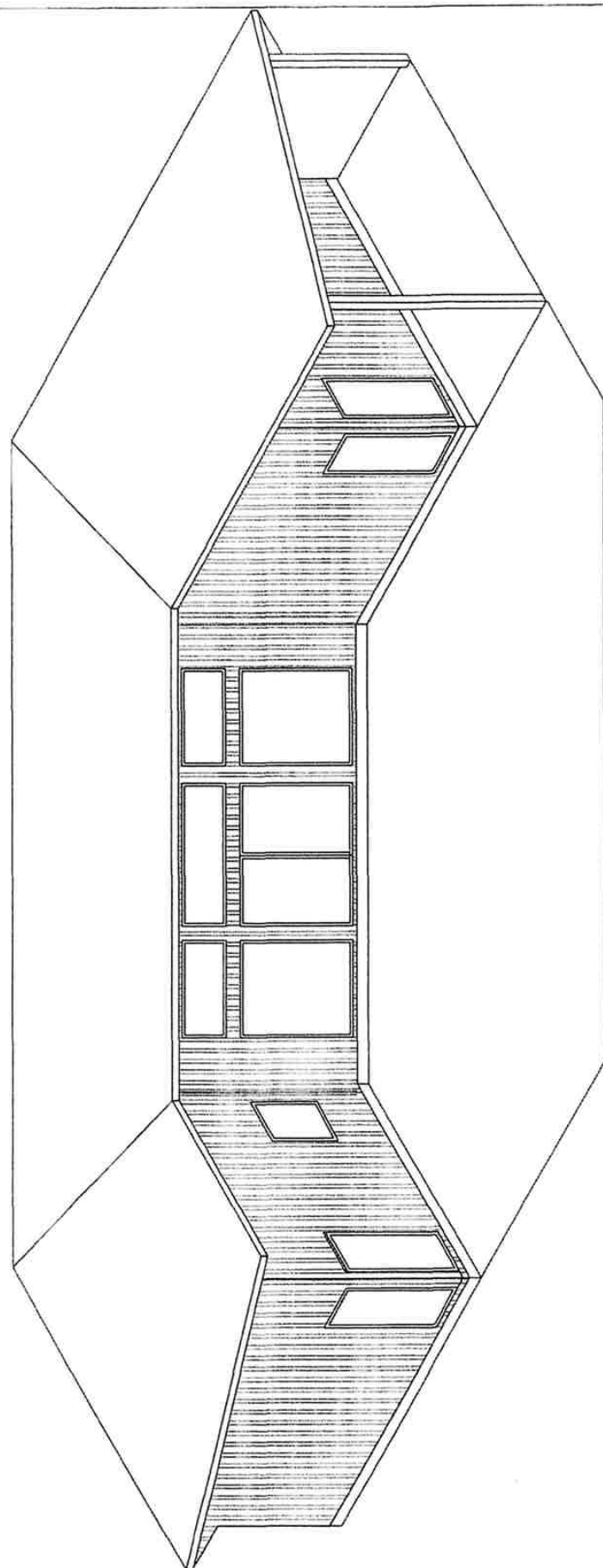
BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/spesifiseringer







Rev 25.06.07  
Rev 15.01.07  
Rev 23.01.07

Navn: Kjetil Tengesdal

Adresse: Åvedal Lund Kommune

MAL 1100

Plan

Dato: 23.01.07

JÆRhus

Mauland  
4340 Bryne  
Tlf. 8268234



www.jaerhus.no

|                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  <b>LUND<br/>KOMMUNE</b> |  | <b>Ferdigattest</b><br>etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                          |
| Ansvarlig søker (navn, adresse)<br><b>Jærhus Arkitektkontor<br/>Mauland<br/>4340 Bryne</b>                  |  | Tiltakshaver (navn, adresse)<br><b>Kjetil Tengesdal<br/>Torkel Lendes Veg 4 D<br/>4340 Bryne</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |
| <b>Ferdigattest er gitt for</b>                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Eiendom/adresse<br><b>Austra Lia 11</b>                                                                     |  | Gnr.<br><b>7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bnr.<br><b>15</b>        |
|                                                                                                             |  | Fester nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Seksjonsnr.              |
| <b>Spesifikasjon</b>                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Tiltakets/byggets art<br><b>Hytte</b>                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Vedtak (ferdigattest) fattet av<br><b>Etter delegasjon til bygningssjefen</b>                               |  | Vedtak dato<br><b>29.09.2016</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Saksnr.<br><b>16/834</b> |
| Tillatelse til tiltak fattet av<br><b>Etter delegasjon til bygningssjefen</b>                               |  | <b>26.06.2007</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>16/834</b>            |
| Dato sluttkontroll<br><b>26.09.2016</b>                                                                     |  | Kontrollansvarlig/kontaktperson<br><b>Livar Mauland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |
| <b>Merknader</b>                                                                                            |  | Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.<br><br>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1, pkt d). |                          |
|                                                                                                             |  | Ferdigattest er utstedt på grunnlag av:<br>Søknad om ferdigattest av 26.09.2016 og<br>Kontrollerklæring fra Jærhus av 26.09.2016 og kontrollærklæring fra Moi Rør AS av 10.10.2008.<br><br>Det opplyses fra ansvarlig søker at det ved oppdatering av egne systemer ble oppdaget at det ikke var søkt ferdigattest for bygget. Derfor søkes det ferdigattest på dette tidspunktet.                                                                                                                                                                         |                          |
| <b>Underskrift</b>                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Sted<br><b>Moi</b>                                                                                          |  | Dato<br><b>29.09.2016</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
|                                                                                                             |  | Stempel/underskrift<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| <b>Kopi sendt til</b>                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
| Funksjon                                                                                                    |  | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Funksjon                                                                                                    |  | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Funksjon                                                                                                    |  | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| Funksjon                                                                                                    |  | Navn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |

# Nabolagsprofil

Austra Lia 11

## Offentlig transport

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| ✈ Stavanger Sola                    | 1 t 47 min 🚗        |
| 🚆 Moi stasjon<br>Linje F5           | 19 min 🚗<br>14.9 km |
| 🚆 Skåland<br>Linje 99               | 13 min 🚗<br>10.5 km |
| 🚆 Nygård barneskole<br>Linje 98, 99 | 16 min 🚗<br>13.6 km |

## Avstand til byer

|             |              |
|-------------|--------------|
| Flekkefjord | 42 min 🚗     |
| Egersund    | 50 min 🚗     |
| Sandnes     | 1 t 37 min 🚗 |
| Stavanger   | 1 t 53 min 🚗 |
| Bergen      | 236.9 km     |
| Oslo        | 295.3 km     |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 🚗 Extra Moi         | 19 min 🚗 |
| 🚗 Recharge Kiwi Moi | 19 min 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Bjørnestad Skisenter
- Kjøretid: 44 min
- Skitrekking i anlegget: 1



## Aktiviteter

|                  |          |
|------------------|----------|
| Linepollen       | 25 min 🚗 |
| Sokndal kino     | 26 min 🚗 |
| Dalane Golfklubb | 30 min 🚗 |

## Sport

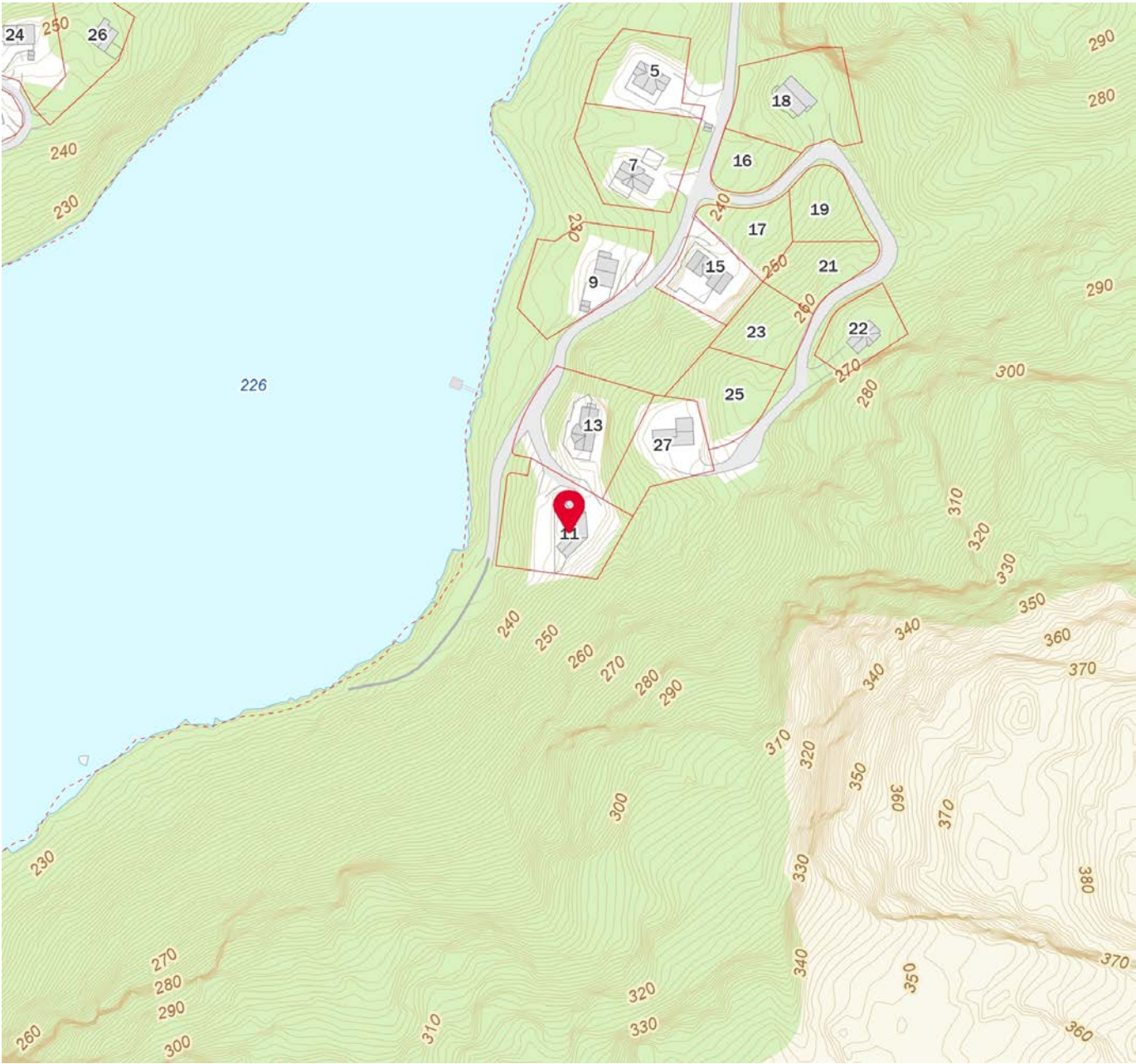
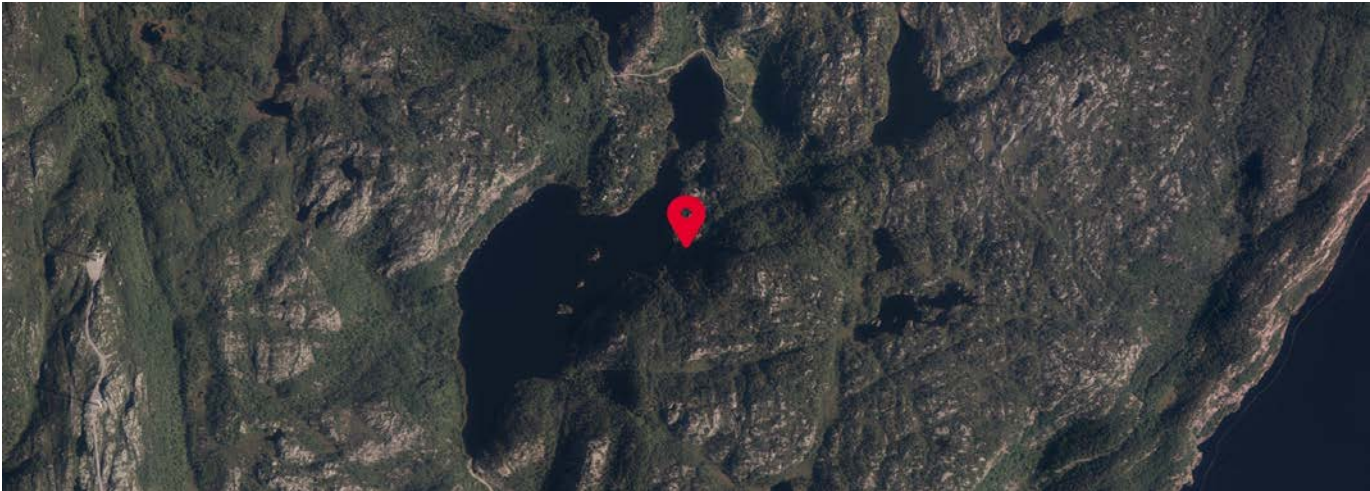
|                                                                        |                     |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| ⚽ Moi idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, fotball, friidrett              | 16 min 🚗<br>13.5 km |
| ⚽ Nygård skole<br>Ballspill                                            | 16 min 🚗<br>13.5 km |
| 🏊 Lundbadet - tr.senter/styrkeløftklubb<br>Svømming, squash, tr.senter | 16 min 🚗<br>13.5 km |

## Dagligvare

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Coop Extra Moi<br>Post i butikk, PostNord | 19 min 🚗<br>15 km   |
| Kiwi Moi<br>PostNord                      | 19 min 🚗<br>15.3 km |

## Varer/Tjenester

|                |          |
|----------------|----------|
| 🏪 Apotek 1 Moi | 19 min 🚗 |
|----------------|----------|





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# 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](https://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.



## 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Austra Lia 11  
4460 MOI

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola  
**Saksbehandler:** Geir Helgeland

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 450 07 762  
**E-post:** geir.helgeland@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre