PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

VALLDALEN

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260208
Addresse	4618-21/16/0/0 0		
Postnr.	5760	Sted	RØLDAL
Selgers navn	Anders Langåker		
Selgers navn	Hildegunn Langåker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

73544157

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

5,5 år

Når kjøpte du eiendommen?

13.02.2021

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hovedstoppekran m.m byttet i 2024 av rørlegger.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vann og avløp flyttet i forbindelse med nytt kjøkken. Alt synlig i teknisk rom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Privat brønn med fall til hytte. (uendret) Privat avløp på egen tomt. (uendret).Vanntilførsel kan fryse.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny 25A kurs for platetopp kjøkken 2022. Installert Fibaro Z-Wave fjernstyring av lys og varme via internett 2022/2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Revidert kursfortegnelse.(installatør i egen bolig)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert varmepumpe i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Installert av LMK Karmøy iht. faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har observert mus ute og muselort inne.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
A L
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Kan dryppe fra flatt betongtak i garasje.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet garasjeportåpner, skinne og fjernkontroll 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av eier.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	01.09.2026
Signert av	*Anders Langåker*
Signert av	*Hildegunn Langåker*

Initialer selger:
A L
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

4618-21/16/0/0 0 , 5760 RØLDAL

ULLENSVANG kommune

gnr. 21, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 21.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1376 **Eiendomsverdi ref nr:** DT6125

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026087

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med utdanning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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 fuktsøk.

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 • tilleggsbygg 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2004 med krypkjeller, hovedetasje og hems. På eiendommen er det også oppført en frittliggende garasje og et mindre skur/utedo.

Fritidsboligen fremstår med gjennomgående normal til god standard, vurdert ut fra alder, bruk og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt, men har enkelte avvik og usikkerhetsforhold som må ses i sammenheng med alder og utførelse.

De viktigste forholdene gjelder mangelfulle fall- og lekkasjesikringsforhold på våtrommet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på den private avløpsløsningens utførelse eller godkjenningsstatus. På tilgjengelig eiendomskart fremstår en mindre del av hjørne på garasjen som plassert utenfor den registrerte tomtegrensen.

Bygninger oppført omkring år 2000 vil naturlig kunne avvike fra dagens forskriftskrav, blant annet når det gjelder konstruksjonsløsninger, isolasjonsnivå, energieffektivitet og tekniske installasjoner.

Rapporten bygger på en visuell befaring uten destruktive inngrep. Fritidsboligen var møblert og i bruk på befaringsdagen, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. For nærmere informasjon vises det til rapportens vurderinger av de enkelte bygningsdelene, tilhørende tilstandsgrader og selgers egenerklæring.

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med torv.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Det er en takrenne av plast.
Heltrukket beslag av metall over pipe.
Tak er utført som saltak med åskonstruksjon i tre.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket).
Bygget har laftede yttervegger i stuedelen og bindingsverk av tre på hoveddelen.
Fasade er kledd med liggende bordkledning (villmarkspanel).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vindu av PVC i stue. Isolerglass.
Hovedytterdør av tre. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Furu på mesteparten av gulver. Fliser på gulv i vindfang.
Vegger og himlinger har trepanel. Det er synlige åser i tak.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i hovedetasjen og hems.
Fritidsboligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger.
Fritidsboligen er utstyrt med stålpipe og vedovn i kjøkken.
Det er krypkjeller under hovedetasjen.
Det er stige/bratt trapp fra hovedetasje og opp til hems med vanger og trinn av tre.
Innvendige dører med karmer av tre. Dørblader med fyllinger.
Det er skyvedør mellom kjøkken og soverom.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger.
Trepanel i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt, uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 0 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Det er innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,3 %, som ansees som tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Strai, fra 2022.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Avtrekksvifte i fra kjøkken og bad.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 50 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er fra byggeår (2004). Automatsikringer i sikringsskapet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Det ble stedvis registrert knotteplast langs grunnmuren. Det er ukjent om det er etablert drensrør rundt bygningen.
Det er kun montert takrenne på en mindre del av taket, uten tilkoblet nedløp, mens øvrig takvann drypper direkte til terrenget rundt bygningen.
Grunnmur er av plasstøpt betong.
Det er ikke vanlig med fundamenter på denne type konstruksjoner, de er oppført på løsmasser/fjell.
Terrenget rundt bygget fremstår som flatt.
Ifølge opplysninger fra eier har eiendommen vannforsyning fra en brønn i området, som deles med to nabohytter. Eier opplyser videre at avløpsvann håndteres via en spredningsgrøft.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig

Beskrivelse av eiendommen

tilgjengelige støysonekart.
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et aktsomhetsområde for flom i NVEs kartgrunnlag. Det renner en mindre elv langs eiendommen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved befaring ble det fremvist originaltegninger av fritidsboligen. Det ble registrert flere avvik mellom tegningene og dagens planløsning, utførelse og bruk av rommene.

Følgende endringer ble registrert:

- Tilbygget vindfang fremgår ikke av tegningene.
- Kjøkkenet er utvidet mot sørvest.
- Opprinnelig var det inntegnet to soverom. Deler av disse arealene er senere omdisponert, slik at boligen i dag fremstår med ett større soverom.
- Deler av det tidligere soveromsarealet er omgjort til gang.
- Det opprinnelige vaskerommet er omgjort til bad.
- I forbindelse med etableringen av badet er veggen mot kjøkkenet flyttet, slik at badet er utvidet inn i det opprinnelige kjøkkenarealet.

Tilbygg, utvidelser og fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Takstmannen har lagt dagens faktiske planløsning og bruk av rommene til grunn ved areal- og tilstandsvurderingen. Dette innebærer ikke en bekreftelse på at tiltakene er byggesaksrettslig godkjent. Eier eller kjøper anbefales å avklare tiltakene og bygningens godkjente status nærmere med kommunen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt eller funnet byggesaksdokumentasjon for garasjen. På tilgjengelig eiendomskart fremstår et mindre hjørne av garasjen som plassert utenfor den registrerte tomtegrensen.
Garasjens godkjenningsstatus og plassering i forhold til eiendomsgrensen bør avklares nærmere med kommunen.

Utedo/skur

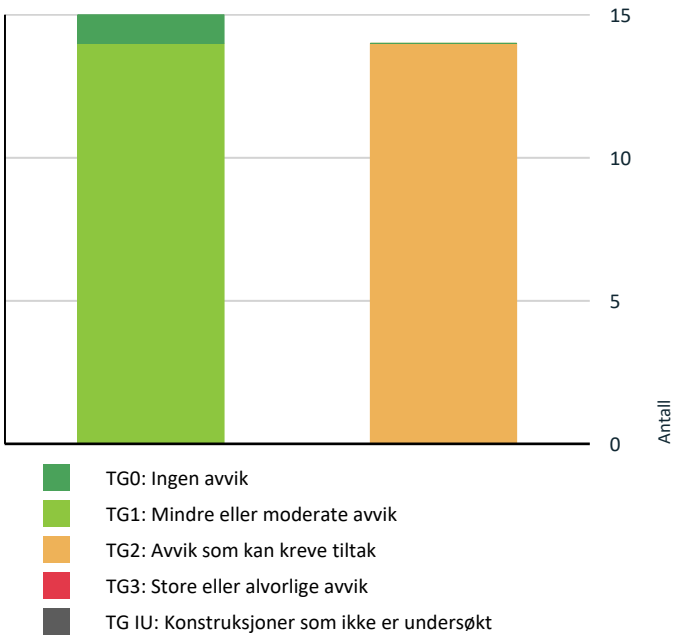
• Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Komfyrvakt og vannstopp	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

1. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsprospekt.

Anvendelse
Fritid/rekreasjon

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Ny hovedstoppekran
2023	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe
2022	Modernisering	Ny 25A kurs for platetopp kjøkken 2022. Installert Fibaro Z-Wave fjernstyring av lys og varme via internett 2022/2023.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv.
Vindskier, loddbord og gesimser/takutstikk av tre.
Tak er besiktiget fra takfot og ved bruk av drone.
Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og ved bruk av drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• 1. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• 2. Det ble registrert slitasje og lokal råteskade i vindskien.

Konsekvens/tiltak

• 1. Alderen innebærer økt risiko for svekkelser og lekkasjer i det vanntette sjiktet. Eventuelle lekkasjer kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner og kostbare følgeskader.

• 1. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekkingen, med særlig oppmerksomhet på skjøter, gjennomføringer og overganger. Utskifting må påregnes når tilstanden tilsier det, men tidspunktet kan ikke fastsettes nærmere på bakgrunn av alder alene.

• 1. Et torvtak har en forventet levetid på 40 til 60 år. Levetiden avhenger helt av kvaliteten på takmembranen (tekkingen) som ligger under jorden, da det er denne som avgjør når taket må renoveres, og ikke selve gresset.

• 2. Forholdet skyldes sannsynligvis langvarig værbelastning og manglende eller svekket overflatebehandling.

• 2. Uten tiltak kan råteskaden utvikle seg og føre til fuktinntrengning og skade på bakenforliggende konstruksjoner.

• 2. Skadet treverk bør skiftes. Øvrige vindskier bør samtidig kontrolleres og vedlikeholdsbehandles. Nøyaktig skadeomfang kan først avklares ved demontering.



Vindskie med råtedannelse

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er en takrenne av plast.
Heltrukket beslag av metall over pipe.

Vurdering av avvik:

• 2. Det ble registrert en eldre takrenne med skjevheter og skader. Øvrige deler av torvtaket mangler takrenner og har fritt drypp til terreng.

• 1. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• 2. Skjevhetene og skadene vurderes å skyldes alder, slitasje og ytre belastninger. Fritt drypp fra deler av taket fremstår som bygningens opprinnelige løsning.

• 2. Den skadde takrennen kan ha redusert kapasitet og føre til ukontrollert avrenning. Fritt drypp kan gi økt fuktbelastning på terreng, grunnmur og øvrige konstruksjoner nær bygningen.

Tilstandsrapport

• 2. Den skadde takrennen bør skiftes eller utbedres. Det bør vurderes å montere takrenner av tre med kjetting for kontrollert bortledning av takvann på øvrige deler av taket.

• 1. Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• 1. Stigetrinn for feier må monteres.



Eldre takrenne med skjevheter og skader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak med åskonstruksjon i tre.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget (lukket) og er derfor ikke mulig å besiktige. Det er ukjent oppbygging av konstruksjonen.

På befaring ble det søkt etter fuktighet på steder hvor det erfaringsmessig forekommer skader/lekkasjer. Ingen unormal fuktighet ble registrert på befaring.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er lukket og mangler tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning eller utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen er bygget uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet, og oppbygning og tilstand kan derfor ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

• Eventuelle skjulte skader, fuktforhold eller utførelsesfeil kan ikke avdekkes ved visuell kontroll. Manglende dokumentasjon og kontrollmulighet medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand.

• Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak ut fra tilgjengelige observasjoner. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom den finnes. Ved mistanke om fukt eller andre skader bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, eventuelt ved åpning.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget har laftede yttervegger i stuedelen og bindingsverk av tre på hoveddelen.
Fasade er kledd med liggende bordkledning (villmarkspanel).

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår generelt i god stand, men normalt vedlikehold som vask og overflatebehandling må påregnes over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vindu av PVC i stue. Isolerglass.
Vinduer er i hovedsak fra byggeår, og normal aldersrelatert slitasje må påregnes. Vindu på hems er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert et eldre vindu med enkelt glass og uten pakninger. Vinduet har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet er utført etter eldre byggeskikk og har begrenset isolasjonsevne og lufttetthet sammenlignet med moderne vinduer.

• Forholdet kan føre til varmetap, trekk og kondens på innsiden av glasset ved lave utetemperaturer.

• Det anbefales å fornye vinduet, men det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom vinduet fungerer som tiltenkt. Utskifting til et moderne isolerglassvindu kan vurderes for å bedre varmeisolasjonen og lufttettheten.



Eldre vindu uten isolerglass

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.

Ytterdører fremstår i god stand og med jevnlig vedlikehold uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflaten har normal bruksslitasje i forhold til alder. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater - gulv

Beskrivelse

Furu på mesteparten av gulver. Fliser på gulv i vindfang.
Overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre kosmetiske forhold vil kunne variere.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har trepanel. Det er synlige åser i tak.
Overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre skjønnhetsfeil kan variere.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i hovedetasjen og hems.

Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

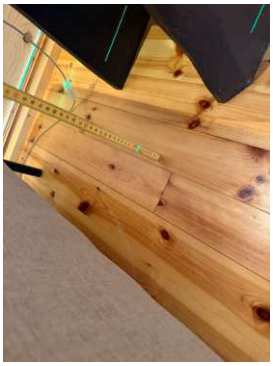
Vurdering av avvik:

• Det ble registrert ca. 22 mm skjevhet på gulv i stue. Målt på en lengde over 2 meter. Det ble ikke påvist synlige symptomer på setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheten kan påvirke bruken av rommet og kan oppleves sjenerende. Avviket vurderes som vesentlig i henhold til dagens standard. Det kan også gjøre plassering av kommoder og annen møblering utfordrende.

• Utbedring er ikke nødvendig med mindre skjevheten oppleves som sjenerende for eier. Eventuell utbedring vil kreve omfattende arbeider. For å få tilstandsgrad 0/1 må skjevhetene rettes opp.



Lokal skjevhet på gulv i stue

Radon

Beskrivelse

Fritidsboligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen, og radonnivå bør derfor undersøkes nærmere. Tiltak kan være nødvendig dersom grenseverdier overskrides.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Fritidsboligen er utstyrt med stålpipe og vedovn i kjøkken.
Stålpipe fremstår i normal stand uten synlige skader. Det foreligger ingen merknader fra feier.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under hovedetasjen. Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.
Grunnmuren er oppført i betong, og gulvet i krypkjelleren består av jordgulv/fjell med duk/plast.

Krypkjelleren var tilgjengelig for inspeksjon via luker og fremstod som tørr på befaringsdagen. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre forhold som ga grunn til særskilte merknader. Fra utsiden ble det observert flere ventiler som bidrar til lufting av krypkjelleren.

Krypkjellere regnes generelt som risikokonstruksjoner, da konstruksjonen er utsatt for påvirkning fra grunnfukt og varierende temperatur- og fuktforhold gjennom året. Dette kan over tid gi økt risiko for kondens, muggsopp og råteskader i trekonstruksjonene. Det anbefales derfor jevnlig kontroll av krypkjelleren for å avdekke eventuelle endringer eller begynnende fuktproblematikk.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er stige/bratt trapp fra hovedetasje og opp til hems med vanger og trinn av tre.
Hems har lav takhøyde og er ikke tilrettelagt for varig opphold.
Løsningen vurderes som funksjonell og vanlig for denne typen hemsløsning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Dørblader med fyllinger.
Det er skyvedør mellom kjøkken og soverom.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Samt opplysninger i fra eier.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser i egenerklæringen at det tidligere er observert muselort innvendig i hytten.

Konsekvens/tiltak

• Opplysningen kan indikere at det har vært aktivitet fra gnagere i bygningen. Omfang og tidspunkt for eventuell aktivitet er ikke kjent.

• Det kan ikke utelukkes at gnagere har hatt tilgang til bygningen.

• Det anbefales å holde bygningen under oppsikt og kontrollere at eventuelle adkomstveier for gnagere er tilfredsstillende sikret.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra byggeår (2004).

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom kan blant annet omfatte fakturaer, samsvarserklæringer, produktdokumentasjon og bilder fra utførelsen. Slik dokumentasjon kan gi opplysninger om hvordan og når arbeidene er utført. Manglende eller ufullstendig dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at våtrommet har feil eller skader, men medfører at utførelsen og valgte løsninger ikke kan etterprøves fullt ut.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Trepanel i tak/himling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt, uten fall mot sluk.
Fall mot sluk er målt til ca 0 mm.

Vurdering av avvik:

• Gulvet på våtrommet fremstår som flatt, uten tilstrekkelig fall mot sluket. Det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet skyldes gulvets utførelse og oppbygning.

• Ved vannsøl eller lekkasje kan vann bli liggende på gulvet eller renne bort fra sluket. Dusjkabinettet reduserer den daglige vannbelastningen på gulvet, men kompenserer ikke for manglende fall.

• For at fallforholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges opp på nytt med tilfredsstillende fall mot sluket. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak så lenge dusjkabinettet benyttes. Forholdet bør tas hensyn til ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk i gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

• 1. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• 2. Det ble registrert liten eller ingen høydeforskjell mellom gulvet ved terskelen og overkant slukrist. Synlig oppbrett av tettesjikt ved terskelen er lavt eller mangler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• 1. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen som følge av materialtretthet og alder.

• 1. Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, noe som krever full renovering av våtsone/bad.

• 2. Forholdet skyldes våtrommets utførelse og gulvets oppbygning.

• 2. Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann renne ut av våtrommet før det når sluket. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• 2. For at forholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må det etableres tilfredsstillende høydeforskjell mellom tettesjiktet ved terskelen og overkant slukrist. Dette vil normalt kreve ombygging av gulvet og tettesjiktet. Inntil våtrommet oppgraderes, bør eventuelt vannsøl fjernes umiddelbart.



Sluk med synlig bruk av søremembransystem

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med baderomsmøbel med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,3 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Strai, fra 2022.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Komfyrvakt og vannstopp

Beskrivelse

Kjøkkenet er ikke utstyrt med aquastop eller komfyrvakt, noe som var gjeldende krav ved fornyelse av kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er kun synlige deler av vannrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Avtrekksvifte i fra kjøkken og bad.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 50 liters varmtvannstank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår (2004). Automatsikringer i sikringsskapet.
Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eventuelt arbeid utført av tidligere eier, og det er derfor ukjent om samsvarserklæring foreligger.

Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren ligger i hovedsak skjult under terreng og kan ikke kontrolleres uten inngrep eller oppgraving. Vurderingen bygger derfor på alder, synlige forhold og opplysninger fra eier.

Det ble stedvis registrert knotteplast langs grunnmuren. Det er ukjent om det er etablert drensrør rundt bygningen. Ved grunnmuren ble det observert et rør som stikker opp fra bakken, men rørets funksjon og videre føring er ikke kjent.

Takvannet håndteres i begrenset grad av takrenner og nedløp. Det er kun montert takrenne på en mindre del av taket, uten tilkoblet nedløp, mens øvrig takvann drypper direkte til terrenget rundt bygningen.

Dreneringens alder, utførelse og omfang er ikke kjent, og funksjonen kan derfor ikke dokumenteres. Krypkjelleren fremstod som tørr på befaringsdagen, men det ble registrert enkelte saltutslag på grunnmuren. Saltutslag kan være et tegn på tidligere eller periodevis fuktvandring gjennom murverket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• 1. Grunnmursplasten mangler avslutningslist i overkant.

• 2. Det er ukjent om fuktsikringen er utført med drensrør i grunnen. Det ble registrert stedvis saltutslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• 1. Forholdet skyldes mangelfull avslutning eller ferdigstillelse av grunnmursplasten.

• 1. Uten avslutningslist kan vann, jord og forurensninger trenge inn mellom grunnmuren og plasten. Dette kan redusere fuktsikringens funksjon og gi økt fuktbelastning på grunnmuren.

• 1. Det bør monteres egnet avslutningslist i overkant av grunnmursplasten for å sikre en tett og varig avslutning.

• 2. Dreneringen ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Saltutslag oppstår normalt når fukt transporterer salter gjennom murverket, og kan være et tegn på fuktvandring i konstruksjonen.

• 2. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan gi økt fuktbelastning på grunnmuren. Saltutslag alene dokumenterer ikke svikt i dreneringen, men viser at murverket har vært utsatt for fukttransport.

• 2. Fuktforholdene bør følges over tid. Dersom det registreres vedvarende fukt, lukt eller andre tegn til skade, bør dreneringen og den utvendige fuktsikringen undersøkes nærmere. Etablering eller utbedring av drenering må påregnes dersom nærmere undersøkelser avdekker mangelfull funksjon.



Mangler avslutningslist på knotteplast



Saltutslag på grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av plasstøpt betong.
Det er ikke vanlig med fundamenter på denne type konstruksjoner, de er oppført på løsmasser/fjell.
Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert. Det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygget fremstår som flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra grunnmur, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Terrenget rundt bygningen fremstår stedvis som flatt, uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet skyldes terrengets utforming og opparbeidelse nær bygningen.

• Flatt terreng kan føre til at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og eventuelle konstruksjoner under terreng.

• Dersom det oppstår fuktighet i krypkjeller kan man vurdere å foreta noen terreng justeringer, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Der terrengjustering ikke er praktisk mulig, bør andre løsninger for kontrollert bortledning av overvann vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ifølge opplysninger fra eier har eiendommen vannforsyning fra en brønn i området, som deles med to nabohytter. Eier opplyser videre at avløpsvann håndteres via en spredningsgrøft. Det foreligger ikke dokumentasjon på avløpsløsningens utførelse eller eventuell utslippstillatelse, og løsningens lovlighet er derfor ikke avklart.

Eier opplyser at vanntilførselen til hytten kan fryse ved lave vintertemperaturer. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk av hytten i vinterhalvåret.

Ledningenes materiale, alder og nøyaktige plassering er ikke kjent. Ledninger og avløpsløsning ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for kontroll. Det ble ikke registrert eller opplyst om funksjonsproblemer på befaringsdagen. Kjøper anbefales å avklare anleggets utførelse og godkjenningsstatus med kommunen.

Vurdering av avvik:

• 1. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

• 2. Eier opplyser at avløpsvann håndteres via en spredningsgrøft. Det foreligger ikke dokumentasjon på anleggets utførelse, alder eller eventuell utslippstillatelse.

Konsekvens/tiltak

• 1. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• 1. Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport

• 2. Avløpsløsningen ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for kontroll. Det er derfor ikke mulig å bekrefte hvordan anlegget er bygget opp, eller om løsningen er godkjent og tilfredsstiller gjeldende krav.

• 2. Anleggets kapasitet, tekniske tilstand og godkjenningsstatus er ikke kjent. Eventuelle mangler kan medføre funksjonsproblemer, forurensning eller krav om utbedring fra kommunen. Det ble ikke registrert eller opplyst om funksjonsproblemer på befaringsdagen.

• 2. Dokumentasjon og eventuell utslippstillatelse bør innhentes. Anleggets utførelse og godkjenningsstatus bør avklares med kommunen. Dersom nødvendig dokumentasjon eller godkjenning ikke foreligger, må nærmere undersøkelser og eventuell oppgradering av avløpsløsningen påregnes.

⚠ Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Selv om eiendommen ligger utenfor kartlagt støysone, kan støy fra trafikk eller andre nærliggende støykilder forekomme. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med rapporten.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et aktsomhetsområde for flom i NVEs kartgrunnlag. Det renner en mindre elv langs eiendommen. Aktsomhetskartet er et oversiktskart som viser områder med potensiell flomfare, men angir ikke den faktiske flomfaren eller sannsynligheten for flom på eiendommen. Det er ikke utført særskilte flom- eller erosjonsberegninger som del av oppdraget. Kjøper anbefales å undersøke forholdet, tidligere flomhendelser og eventuelle sikringstiltak nærmere hos kommunen og NVE.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• 1. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• 1. Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• 1. Stigetrinn for feier må monteres.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende garasje:
Gulv av betong.
Yttervegger er oppført i betongkonstruksjon.
Tak er utført som flatt tak i betongkonstruksjon.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Sidedør med karmer av tre. Malt utførelse.
Garasjeport av metall. El. portåpner.
Ny garasjeportåpner, skinne og fjernkontroll i 2025.

Bygget bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold, det må påregnes behov for utbedringer og utskiftinger. Taktekket er av PVC-duk og bør undersøkes for lekkasjer.

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



Tak på garasje

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Utedo/skur



Anvendelse
Skur/bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget er oppført i enkel standard.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Skur/utedo:
Gulv i betong.
Vegger er oppført i trekonstruksjon.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon av tre. Tekket med torvtak.
Labankdør av tre.

Bygget var tidligere brukt som utedo, men er ikke lenger i bruk.
Bygget bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold. Konstruksjoner og overflater fremstår med slitasje, og det må påregnes behov for utbedringer og utskiftinger.

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

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

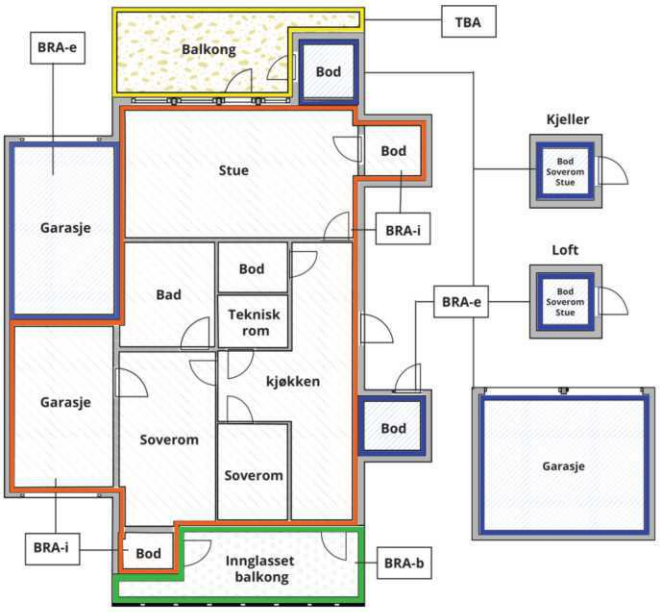
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggteknisk 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						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						11	11
Hovedetasje	51			51			51
Krypkjeller						9	9
SUM	**51**					**20**	**71**
SUM BRA	**51**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Sovehems		
Hovedetasje	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Hemsen har takhøyde under 1,90 m og tilfredsstiller derfor ikke krav til måleverdig bruksareal. Gulvarealet er målt vegg til vegg og oppgitt som areal med lav himling (ALH).
Rom med lav takhøyde under kjøkken blir i dag benyttet til lagring og teknisk rom. På grunn av bruken er gulvarealet målt vegg til vegg og oppgitt som areal med lav himling (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved befaring ble det fremvist originaltegninger av fritidsboligen. Det ble registrert flere avvik mellom tegningene og dagens planløsning, utførelse og bruk av rommene.

Følgende endringer ble registrert:

- Tilbygget vindfang fremgår ikke av tegningene.
- Kjøkkenet er utvidet mot sørvest.
- Opprinnelig var det inntegnet to soverom. Deler av disse arealene er senere omdisponert, slik at boligen i dag fremstår med ett større soverom.
- Deler av det tidligere soveromsarealet er omgjort til gang.
- Det opprinnelige vaskerommet er omgjort til bad.
- I forbindelse med etableringen av badet er veggen mot kjøkkenet flyttet, slik at badet er utvidet inn i det opprinnelige kjøkkenarealet.

Tilbygg, utvidelser og fasadeendringer er normalt søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at de registrerte endringene er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Takstmannen har lagt dagens faktiske planløsning og bruk av rommene til grunn ved areal- og tilstandsvurderingen. Dette innebærer ikke en bekreftelse på at tiltakene er byggesaksrettslig godkjent. Eier eller kjøper anbefales å avklare tiltakene og bygningens godkjente status nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt eller funnet byggesaksdokumentasjon for garasjen. På tilgjengelig eiendomskart fremstår et mindre hjørne av garasjen som plassert utenfor den registrerte tomtegrensen.
Garasjens godkjenningsstatus og plassering i forhold til eiendomsgrensen bør avklares nærmere med kommunen.

Utedo/skur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		1		1	
SUM		**1**			
SUM BRA	**1**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Skur/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Anders Langåker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4618 ULLENSVANG	21	16		0	852.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
4618-21/16/0/0 0

Hjemmelshaver
Langåker Anders, Langåker Hildegunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det etablerte hytteområdet i Øvlandsstølen, i Valldalen som hovedsakelig består av fritidsbebyggelse.
Området har en rolig og naturskjønn beliggenhet med gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området, som deles med 2 andre nabohytter.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst og ha avløp via sprednings grøft.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som en pent opparbeidet naturtomt.
Uteområder er planert og består av grus og mark.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ikke ferdigattest for fritidsboligen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig oppført med krypkjeller, hovedetasje og hems.
Frittliggende garasje og ett skur/utedo.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.12.2003		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

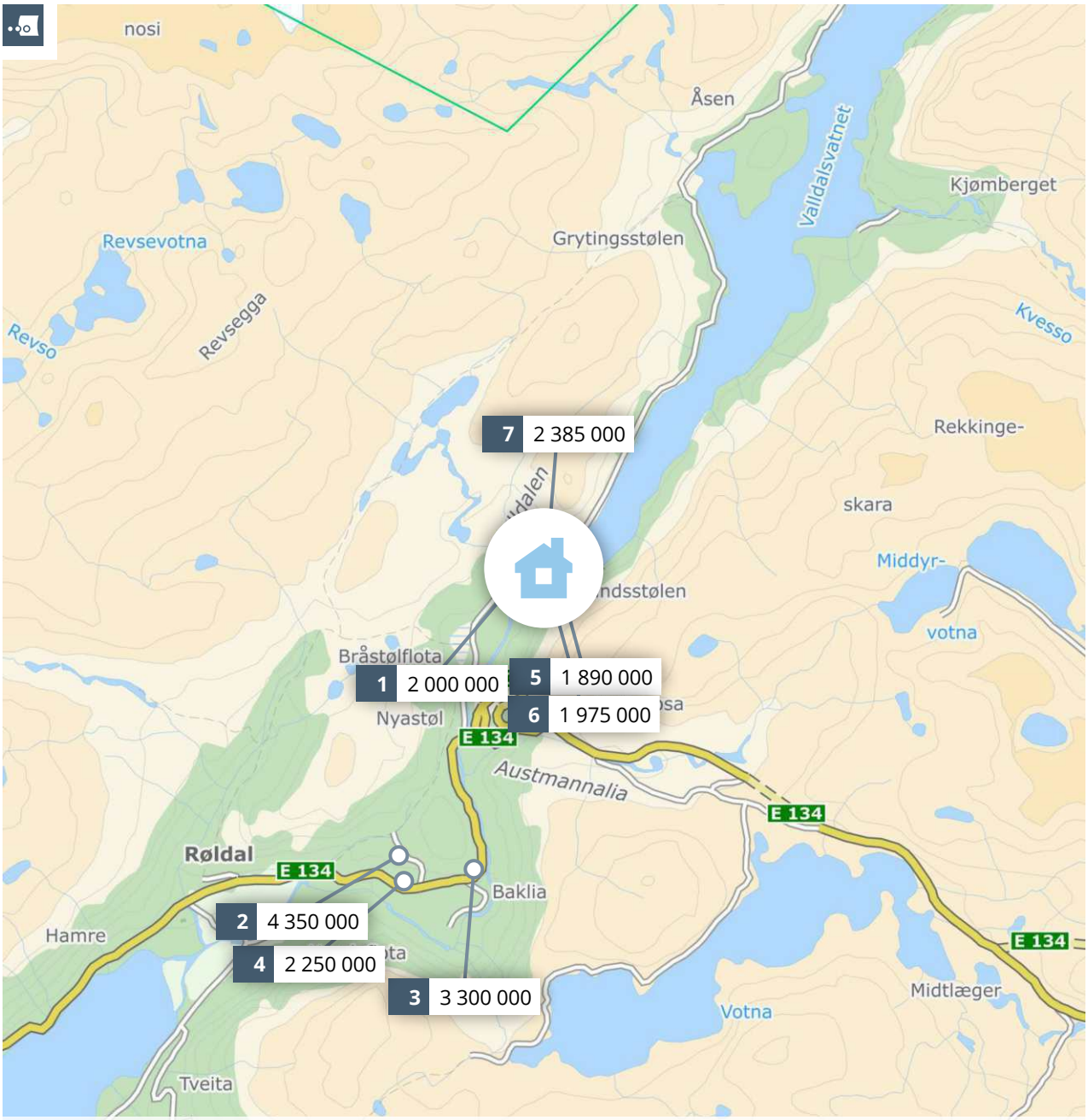
Forutsetninger

og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

4618-21/16/0/0

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 03.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leiv Helge Kaldheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

4618-21/16/0/0, 5760 RØLDAL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 21 BNR 16 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4618
ULLENSVANG GRUNNKRETS Kyrkjekrinsen 2

Verdivurdert til

2 350 000

-	2 350 000	46 078
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	71 m²	20 m²
Tomt						- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	4618-22/49/0/0									
	41 m²	-	1 253 m²	2 sov	04.11.2019	1 500 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**48 780**
2	Frøystøl 70									
	133 m²	2015	921 m²	5 sov	18.08.2025	4 490 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**32 707**
3	Haukelivegen 2300									
	162 m²	2007	2 962 m²	4 sov	10.09.2025	3 590 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**20 370**
4	Vetlehovden 24									
	50 m²	1993	1 285 m²	2 sov	29.09.2025	2 000 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**45 000**
5	4618-21/1/29/0									
	49 m²	2015	0 m²	2 sov	27.01.2019	2 090 000	**1 890 000**	0	1 890 000	**38 571**
6	4618-21/16/0/0									
	52 m²	2004	852 m²	1 sov	25.01.2021	1 800 000	**1 975 000**	0	1 975 000	**37 981**
7	4618-21/1/31/0									
	65 m²	2015	1 000 m²	3 sov	14.12.2022	2 500 000	**2 385 000**	0	2 385 000	**36 692**

Koselig fjellhytte med innlagt vann og vannklosett.

1 soverom, nytt flott kjøkken, koselig stue, bad med dusj og wc, gang og vindfang.

Sovehems.

Frittliggende garasje.

Utsikt.

Nydelige, naturskjønne omgivelser. Populært turterreng.

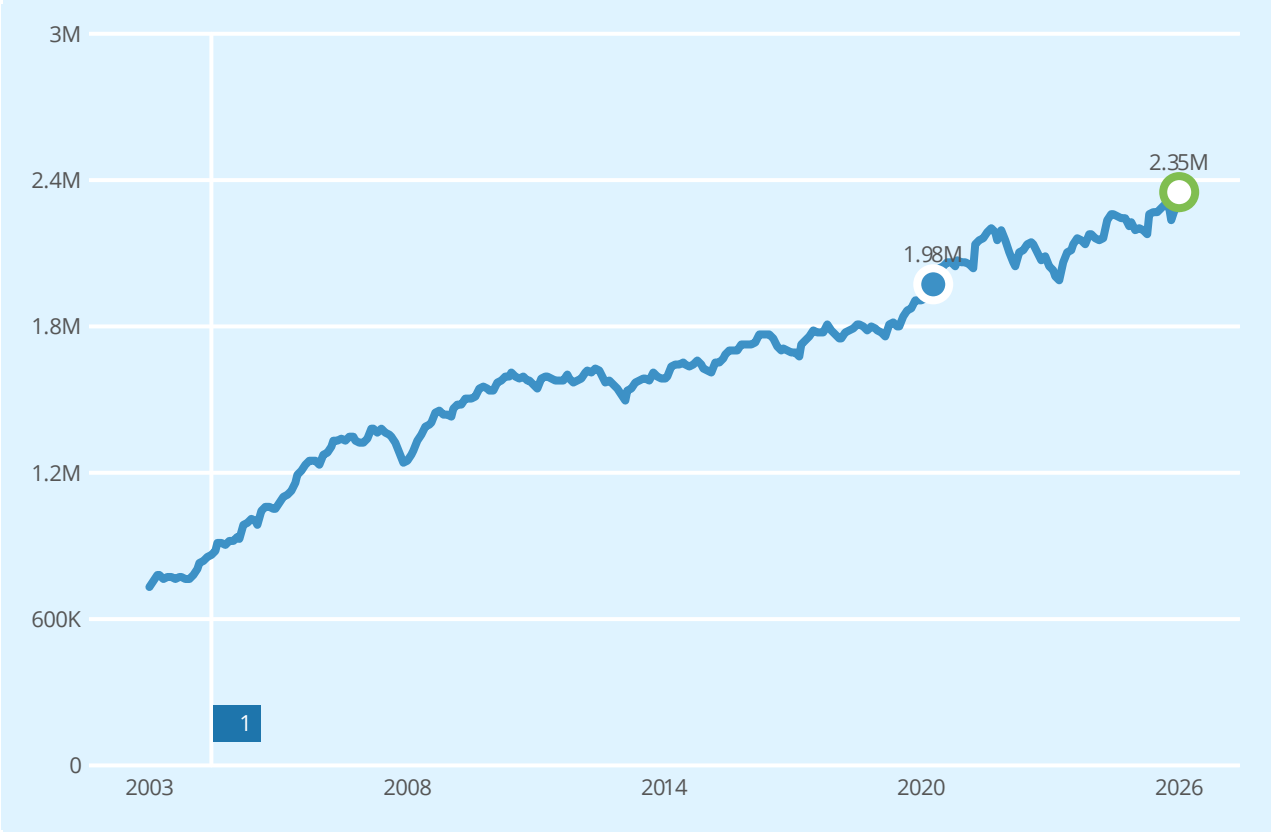
Tilstandsrapport datert 03.09.2026

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.01.2021	25.01.2021	24.02.2021	1 800 000	1 975 000	0	1 975 000

Fritidsboliger til salgs i 5760 RØLDAL nå

6
fritidsboliger til salgs

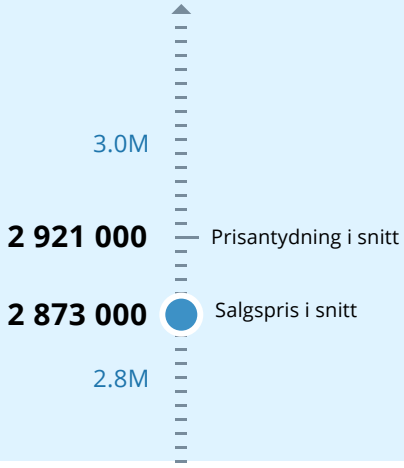


Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Fritidsboliger solgt i 5760 RØLDAL siste 12 mnd

16
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

161
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	852.3
Etablert dato	26.08.2003	Historisk oppgitt areal	852,6
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/16
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.08.2003			21/1 (-852,6), 21/16 (852,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639277.7	381420.2	0	Ja	852.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LANGÅKER HILDEGUNN F021187*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vea Sjoarveg 121 4276 VEAVÅGEN	Bosatt (B)
LANGÅKER ANDERS F291083*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vea Sjoarveg 121 4276 VEAVÅGEN	Bosatt (B)

Adresse

Matrikkeladresse: 21/16/0/0

Adressetilleggsnavn: Øverlandstølen

Poststed	5760 RØLDAL	Kirkesogn	07080404 Røldal
Grunnkrets	104 Kyrkjekrinsen 2	Tettsted	
Valgkrets	4 Røldal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9690328		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.10.2004

1: Bygning 9690328: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.01.2004	15.01.2004	
Igangsettingstillatelse	01.06.2004	15.01.2004	
Tatt i bruk	01.10.2004	15.01.2004	

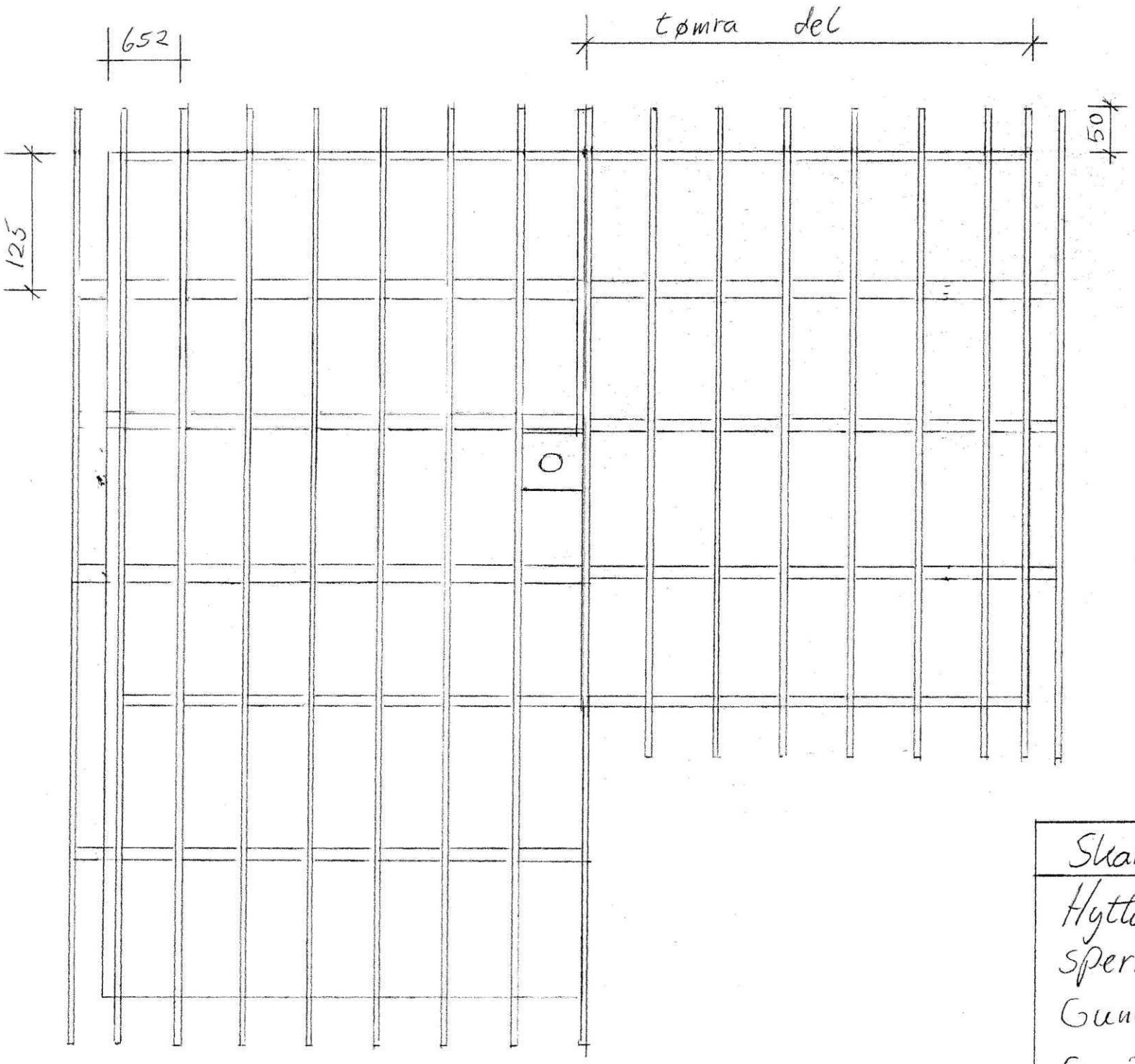
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	4618-21/16/0/0	H0101	21/16	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

E - 7



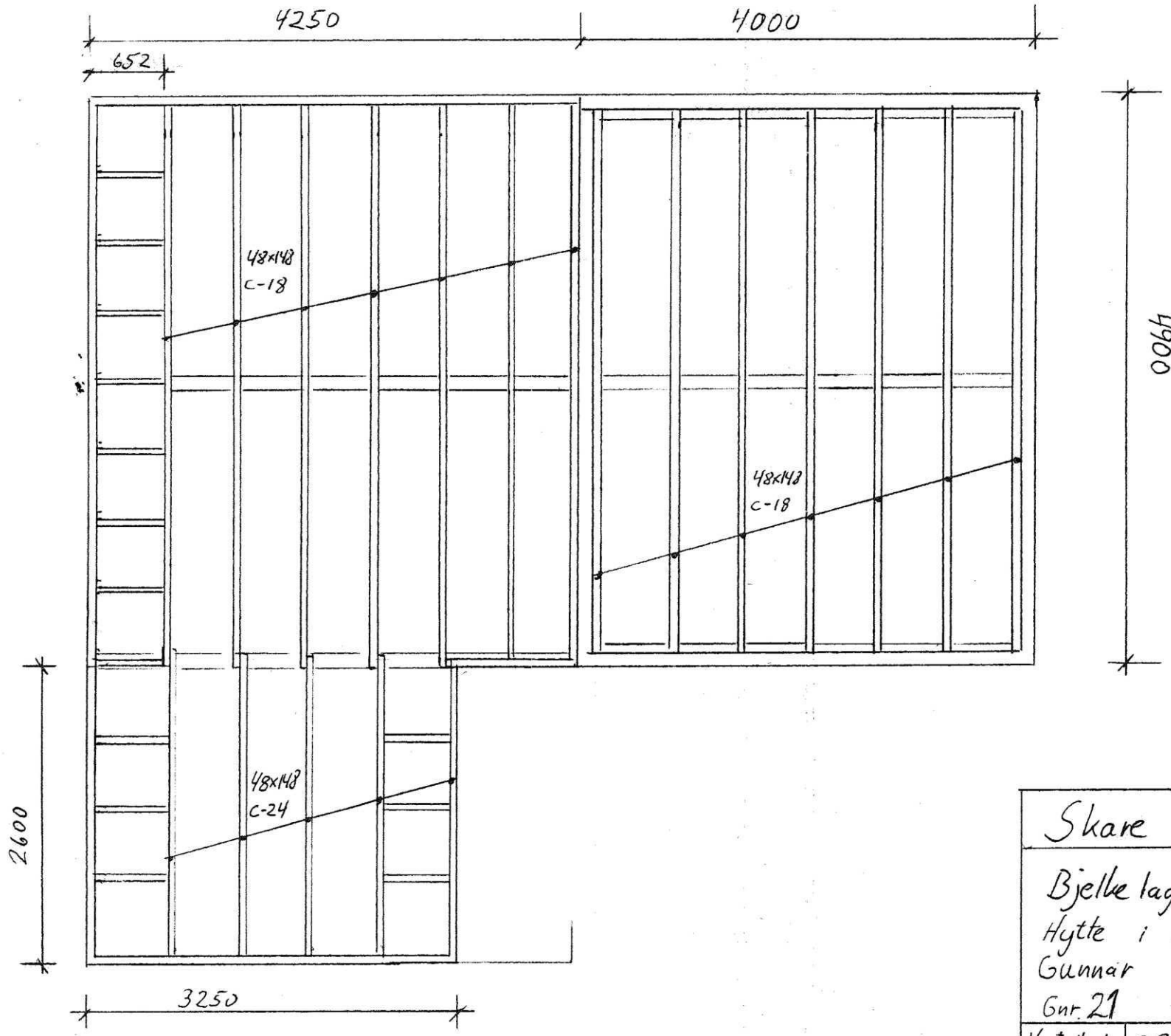
åsar av Rundtømmer
toppd. 270mm og 300mm

Sperr av 48×148

Takfall 27°

Skare Sagbruk a/s	M/S 1:50
Hytta i Valldalen sperre plan Gunnar Øverland Gnr 21 Bnr 16	Dato 29.12.03 Teikn H.S
Kontrollert: 29.12.03 Halbstein Skare	

E-6

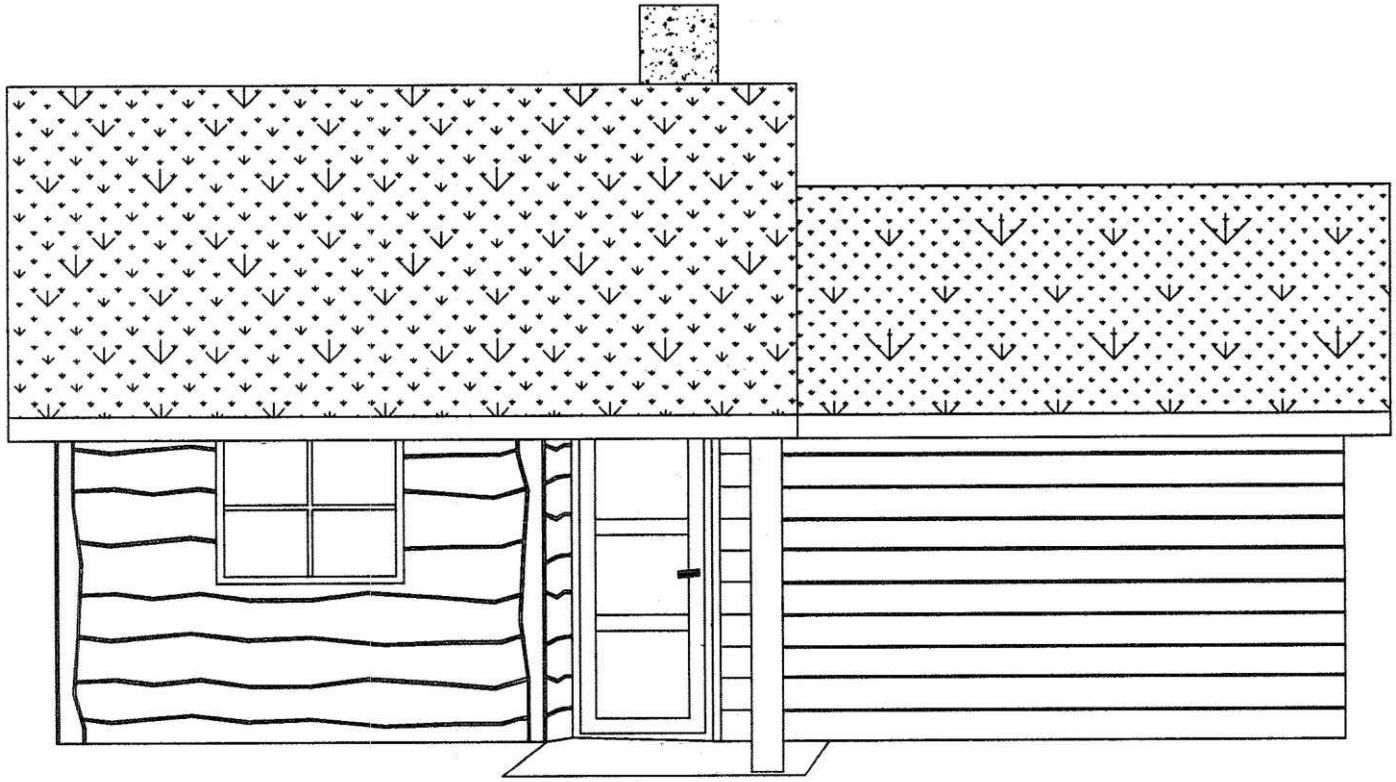


Mur i midten
eller 2stk 48x198
spennv. 2,5 m
eller 2stk 48x148
spennv. 1,4 m

Skare Sagbruk A/s		M/. 1:50
Bjelkelagsplan Hytte i Valldalen Gunnar Øverland Gnr. 21 Bnr 16		Dato 27.12.03 Tegn. H.S
Kontrollert	28.12.03 Halbstein Skare	

Hytte Vallidalen "Emma" Øvreland

E-5



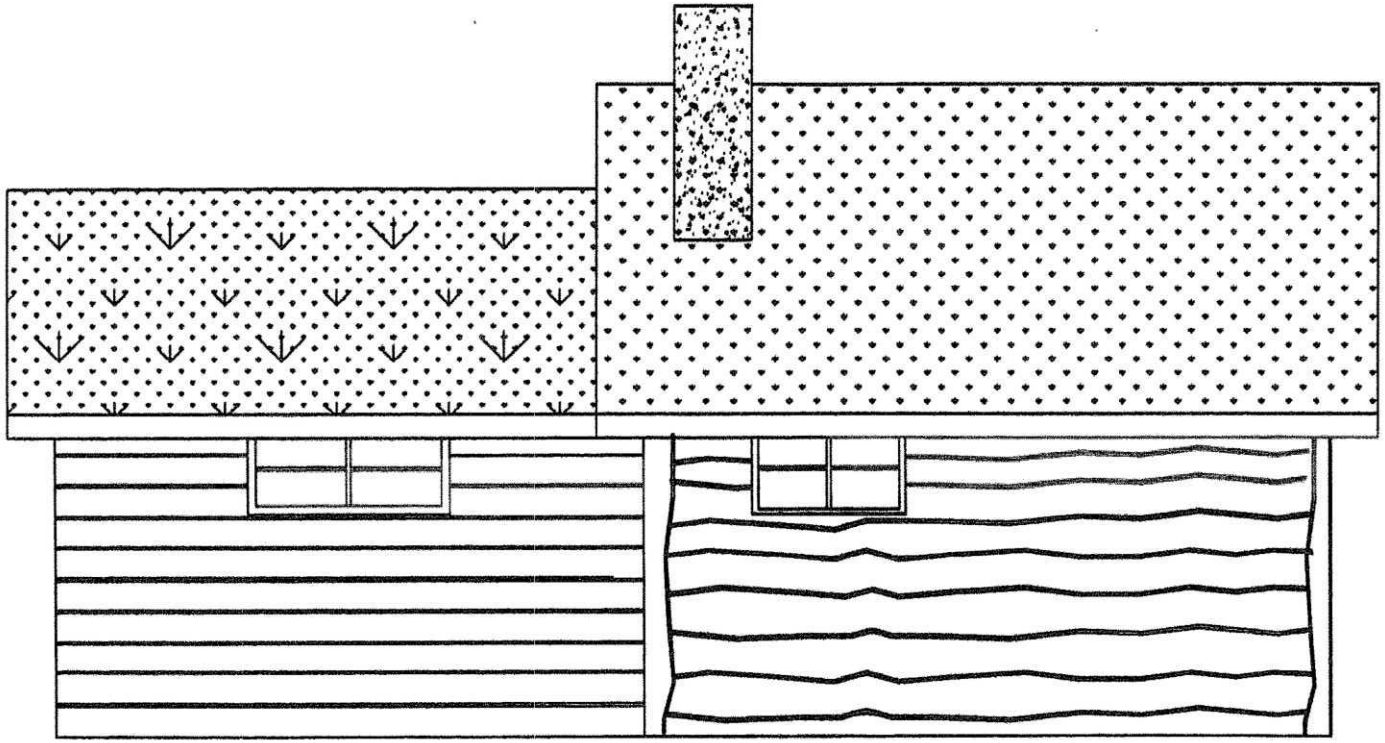
M: 1:50

VEST

Kontrollert: 29.12.03 Hallstein Skare

Nytte Hallstein Tinnur Gilleland

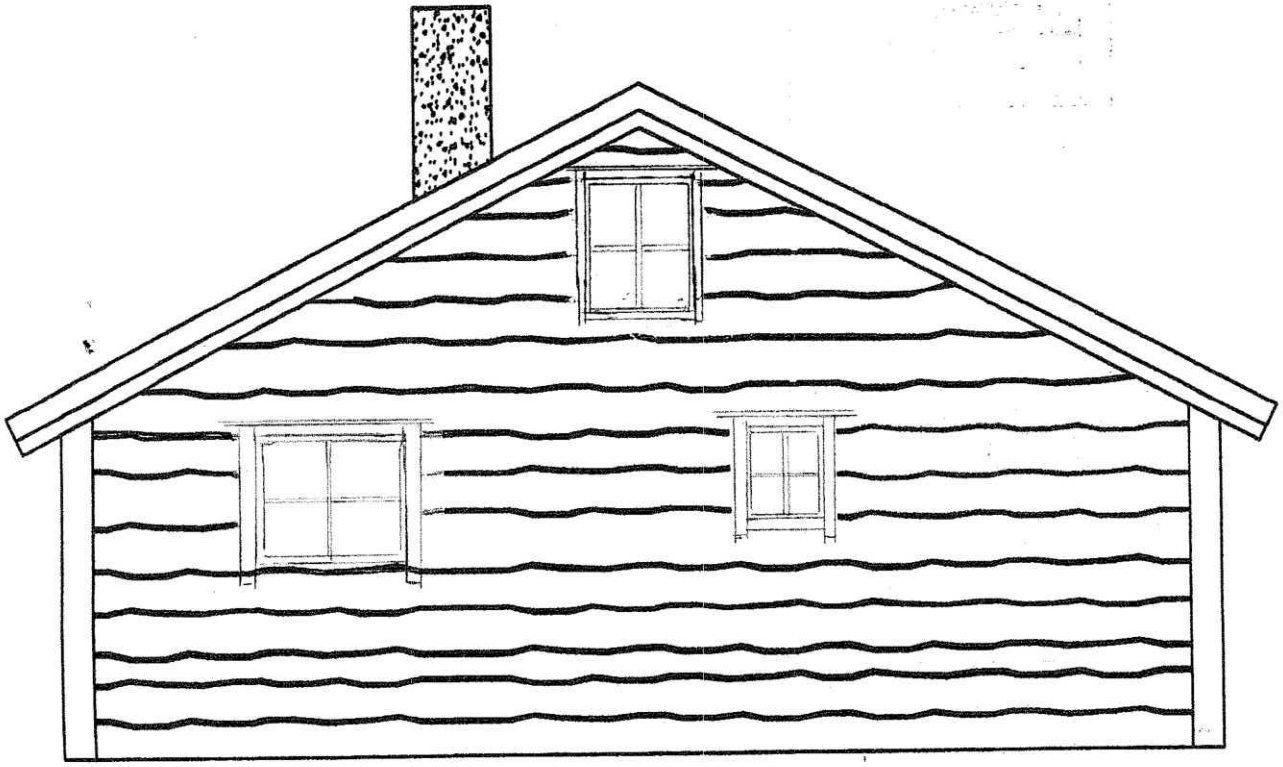
E-4



AUST

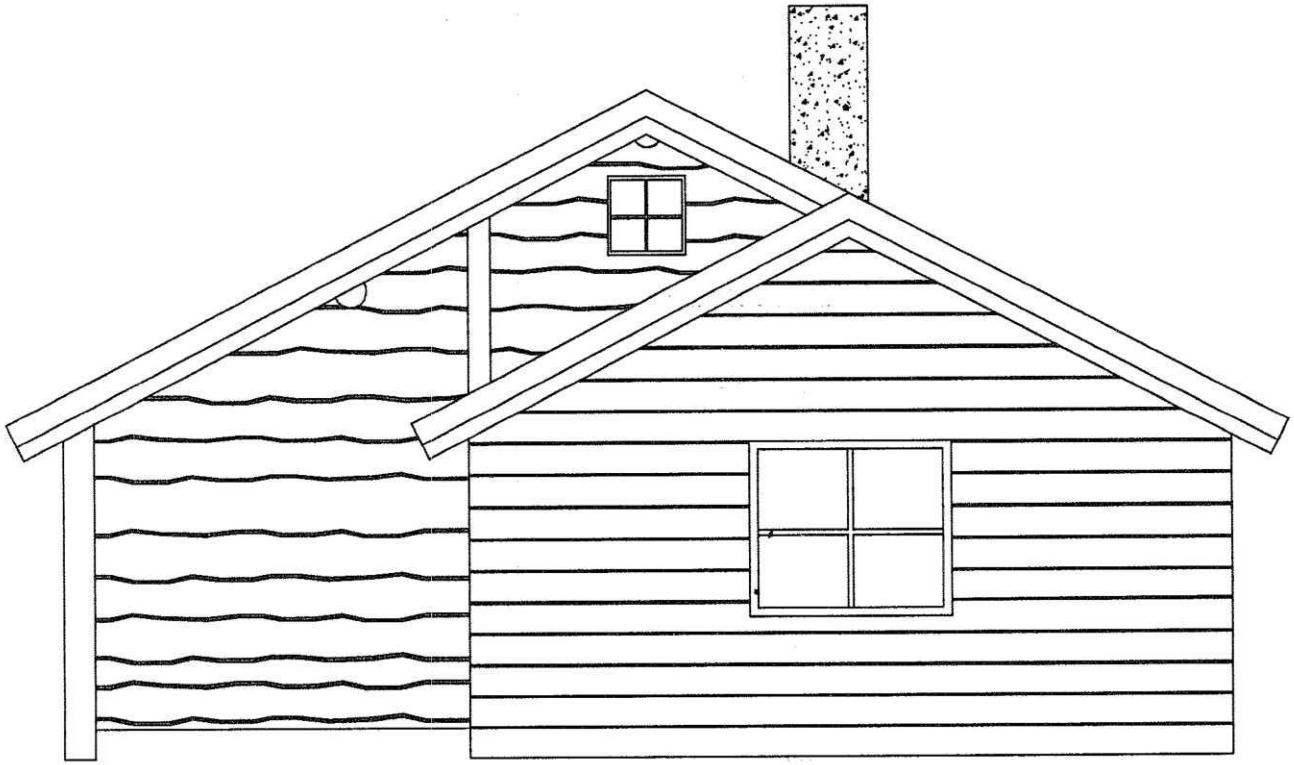
Kontrollert 29.12.03 Hallstein Skare

E-3



NORD

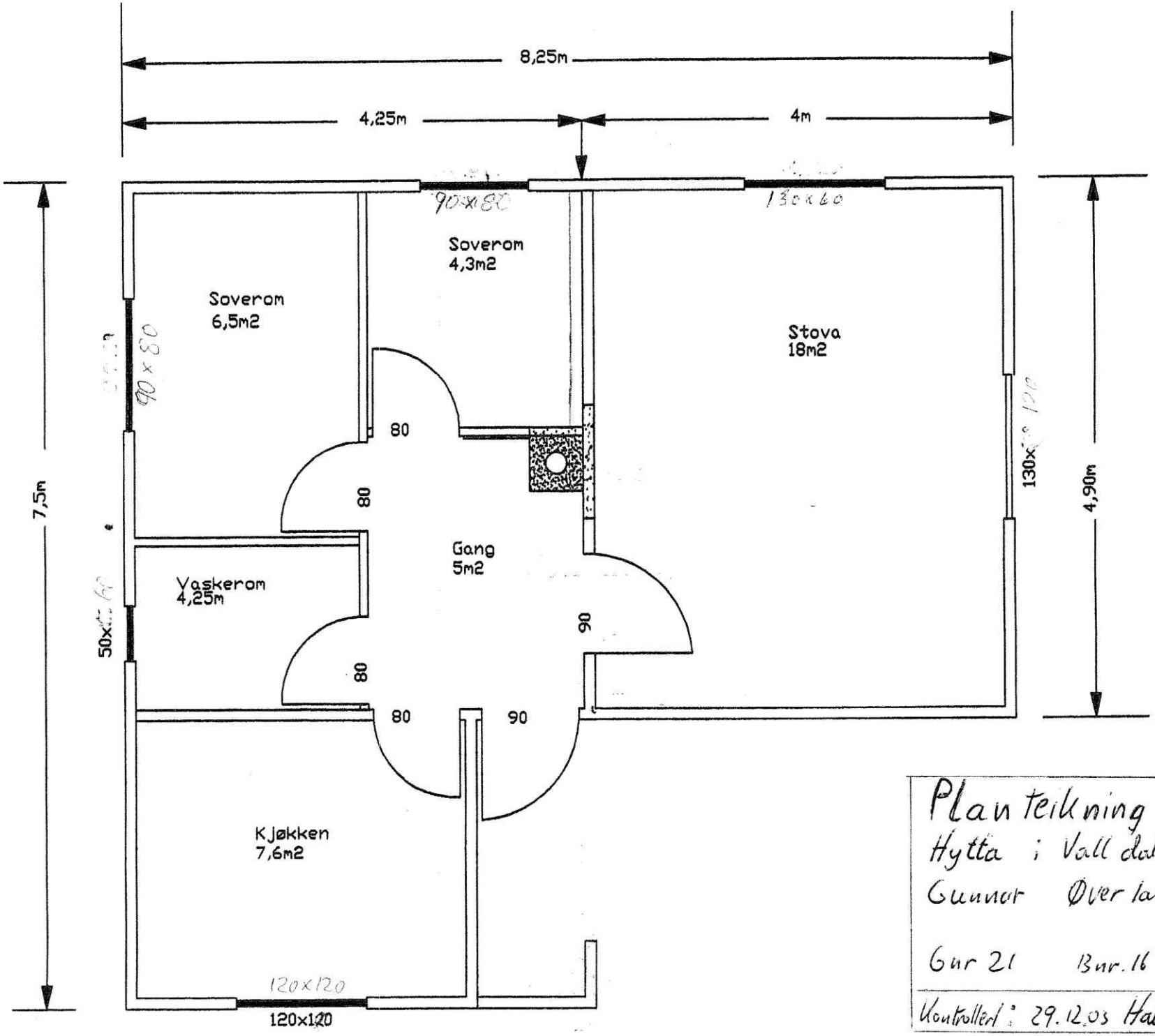
Hytta Valldalen	Målestokk 1:50
Fasade teikn.	Teikn
Gunnar Øverland	Dato
Gnr 21 Bnr 16	
Kontrollert: 29.12.03. Hallstein Skare	



SØR

Kontrollert 29.12.05 Hallstein Skare

Hytte Vall dalen Gunnar Øverland E-1



Plan teikning
Hytta ; Vall dalen
Gunnar Øverland

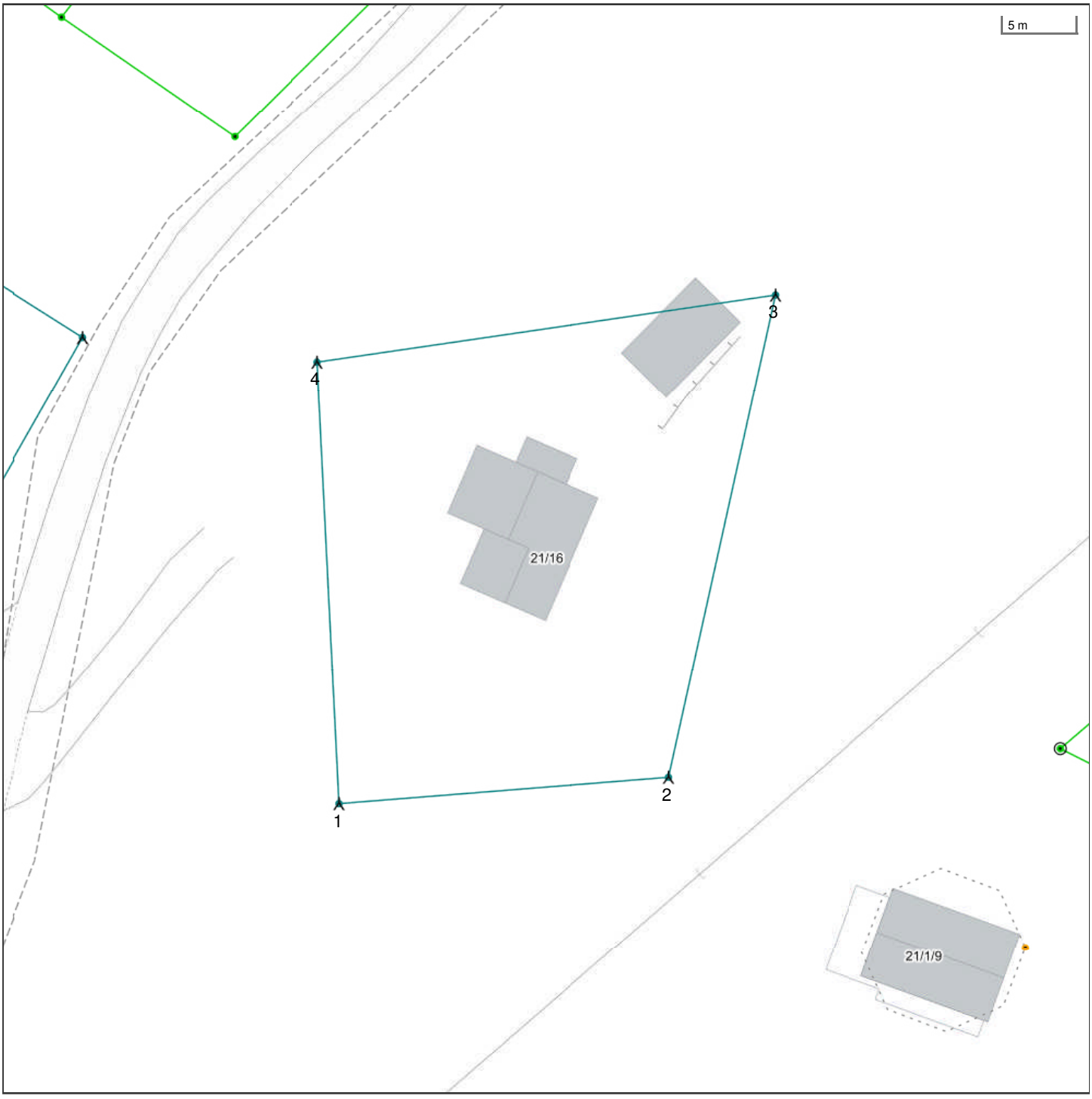
Gnr 21 Bnr. 16

Kontrollert: 29.12.05 Hallstein Skare

1:50

Utskriftsdato: 10.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4618 - 21/16//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	852,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6639277,7	**Øst**	381420,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6639260,67	381405,57	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,39	
2	6639261,75	381428,31	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,77	
3	6639294,65	381436,74	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	33,96	
4	6639291,06	381405,03	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	31,91	

Ullensvang kommune

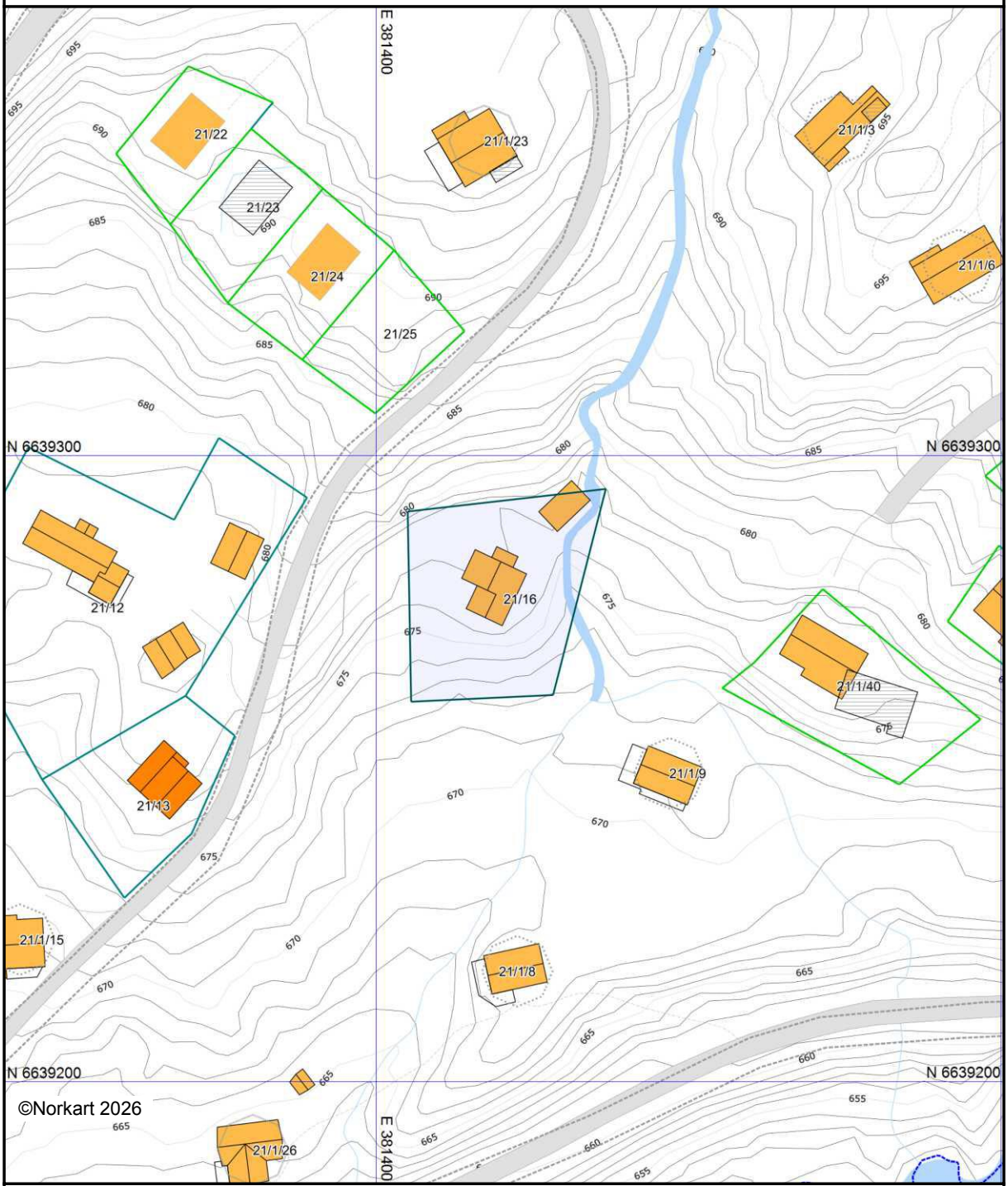
Grunnkart

Eiendom: 21/16
Adresse:
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Ullensvang kommune

Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensvang kommune

Kommunenr.	4618	Gårdsnr.	21	Bruksnr.	16	Festenr.		Seksjonsnr.	

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12282007001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Odda kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.12.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/1056/F%c3%b8resegner%20Kommuneplan%20arealdel%20Odda.pdf
Delarealer	**Delareal** 852 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Øverlandstølen

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020011
Navn	Kommuneplanen sin arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12282011001
Navn	Øvlandstølen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4618/dokumenter/2663/F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 852 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** G
	Delareal 22 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg

Ullensvang kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 21/16
Adresse:
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:1000

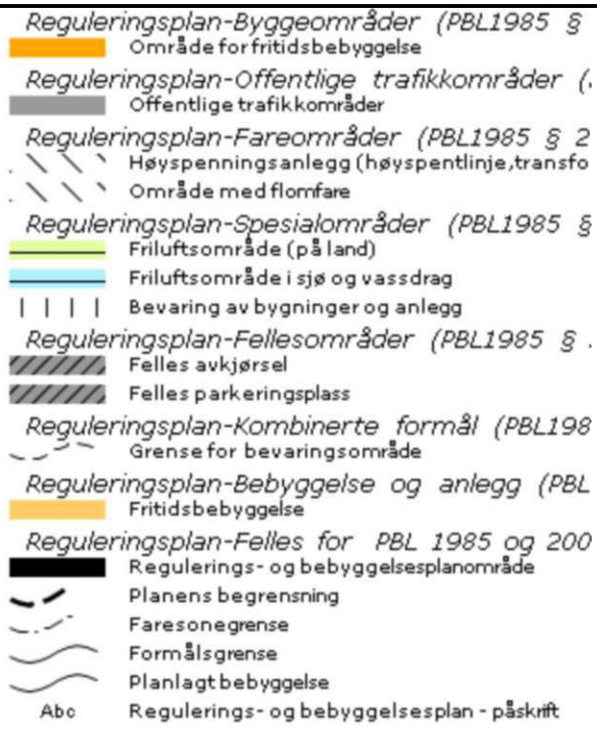
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



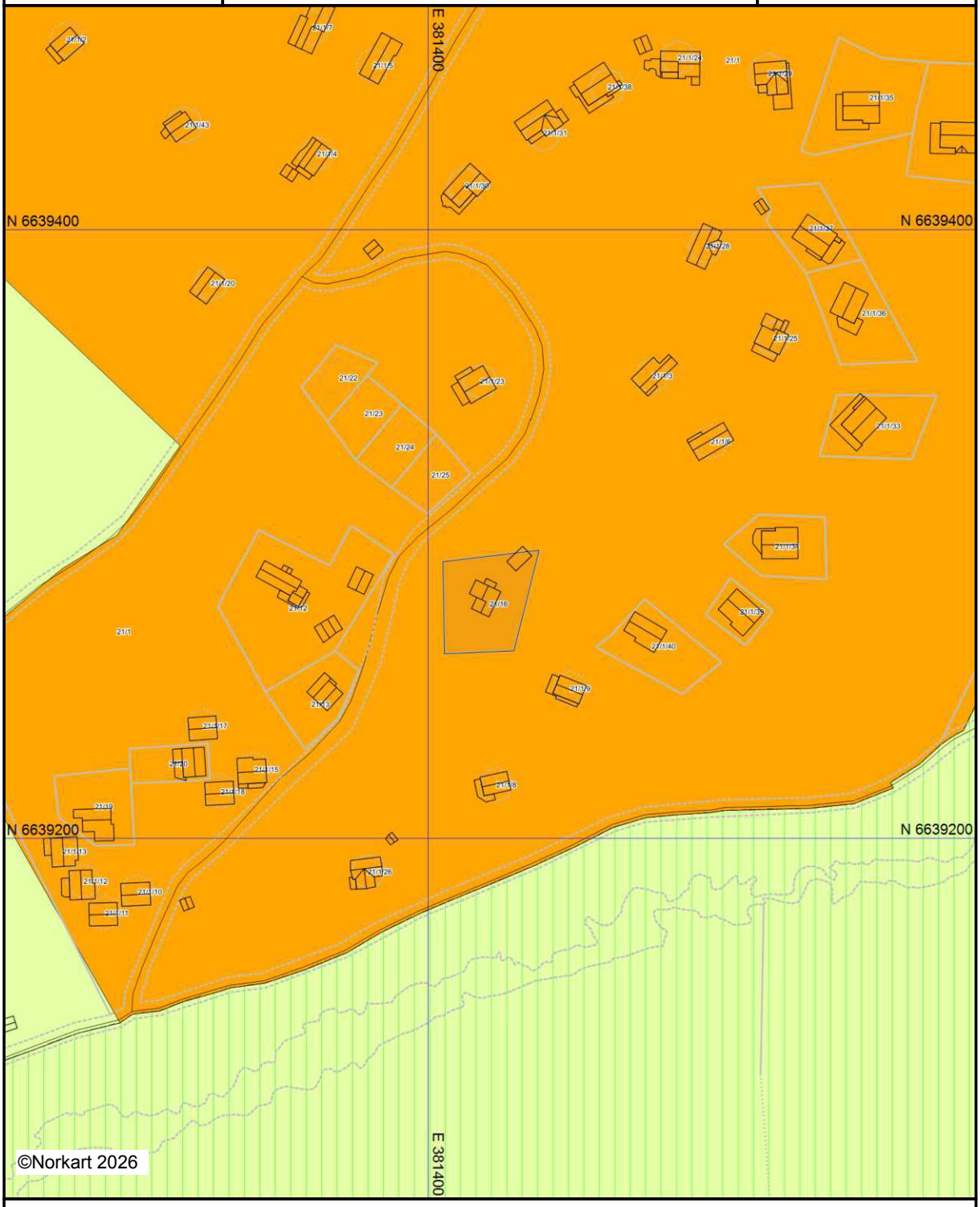
Ullensvang kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/16
Adresse:
Utskriftsdato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Retningslinjer

LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - eksisterende

Utskriftsdato: 10.08.2026

Ullensvang kommune

Adresse: Opheimsgt. 31, 5750 ODDA

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Ullensvang kommune

Kommunenr.	4618	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	477,00 kr
Renovasjon	2 986,08 kr
Sum	**3 463,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon hytter	25%	1 stk	3285.00	1/1	0 %	3 285,00 kr	2 190,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr fritidsbustad	0%	1 stk.	477.00	1/1	0 %	477,00 kr	318,00 kr
					Sum	**3 762,00 kr**	**2 508,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

4618-21/16/0/0

HØYDE OVER HAVET

683 moh



VINTERSPORT

Langrenn

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 7



DAGLIGVARE

Coop Prix Røldal	8 min

AVSTAND TIL BYER

Odda	44 min
Haugesund	2 t 14 min
Stavanger	3 t 23 min
Bergen	3 t 37 min

AKTIVITETER

Røldal idrettsplass	8 min
Røldal Stavkyrkje	8 min
Korlevoll skistadion/lysløype	21 min
Haukeliseter fjellstue	21 min

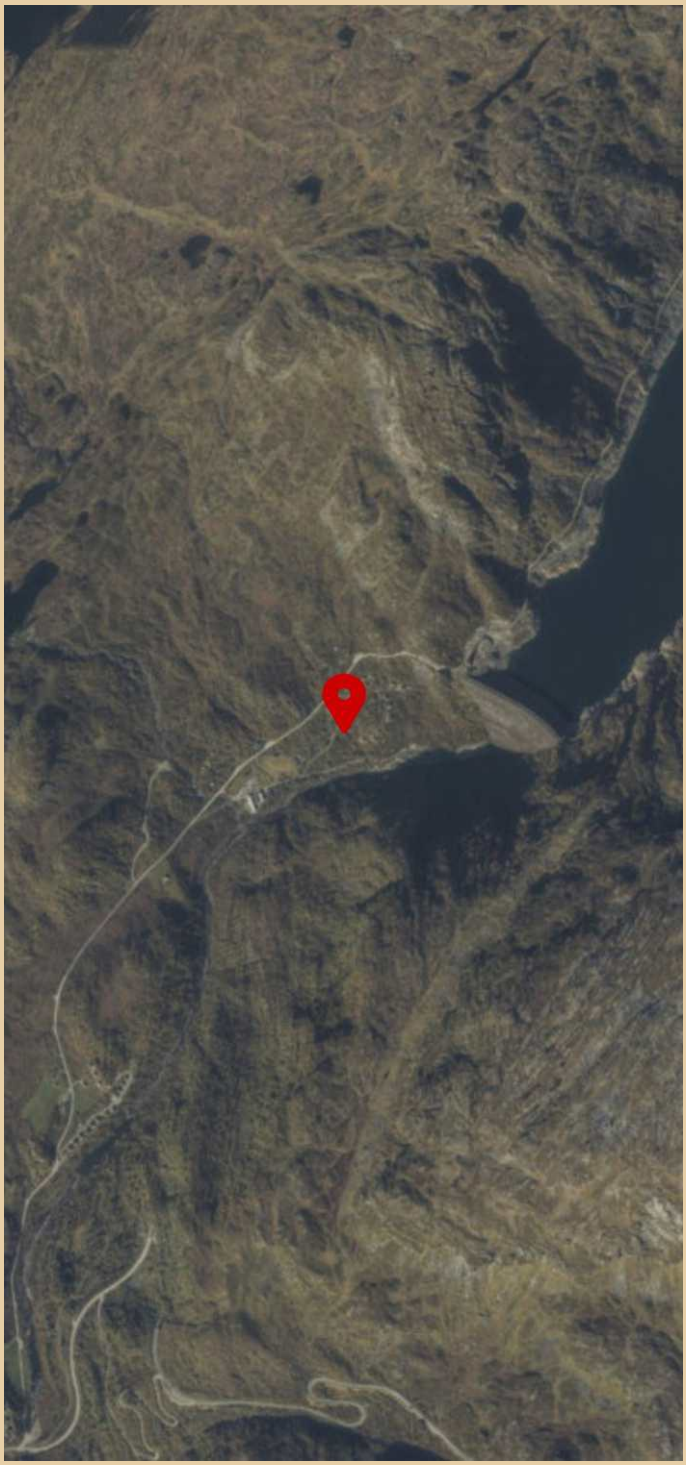
SPORT

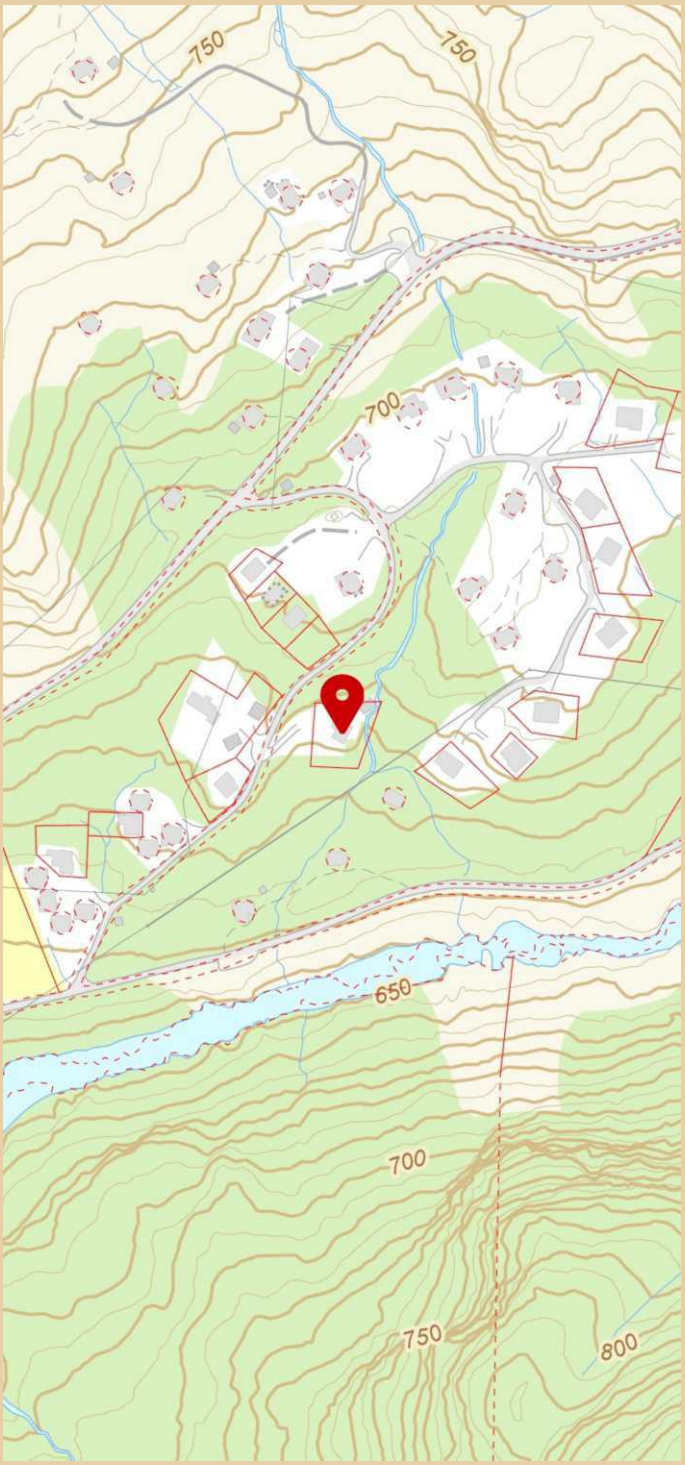
Røldal idrettsplass	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Austmannalia Linje NW180	3 min 2.8 km
Liamyrane snuplass Linje NW180, 725	5 min 5.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

4618-21/16/0/0

HØYDE OVER HAVET

683 moh



VINTERSPORT

Langrenn



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 7



DAGLIGVARE

Coop Prix Røldal	8 min

AVSTAND TIL BYER

Odda	44 min
Haugesund	2 t 14 min
Stavanger	3 t 23 min
Bergen	3 t 37 min

AKTIVITETER

Røldal idrettsplass	8 min
Røldal Stavkyrkje	8 min
Korlevoll skistadion/lysløype	21 min
Haukeliseter fjellstue	21 min

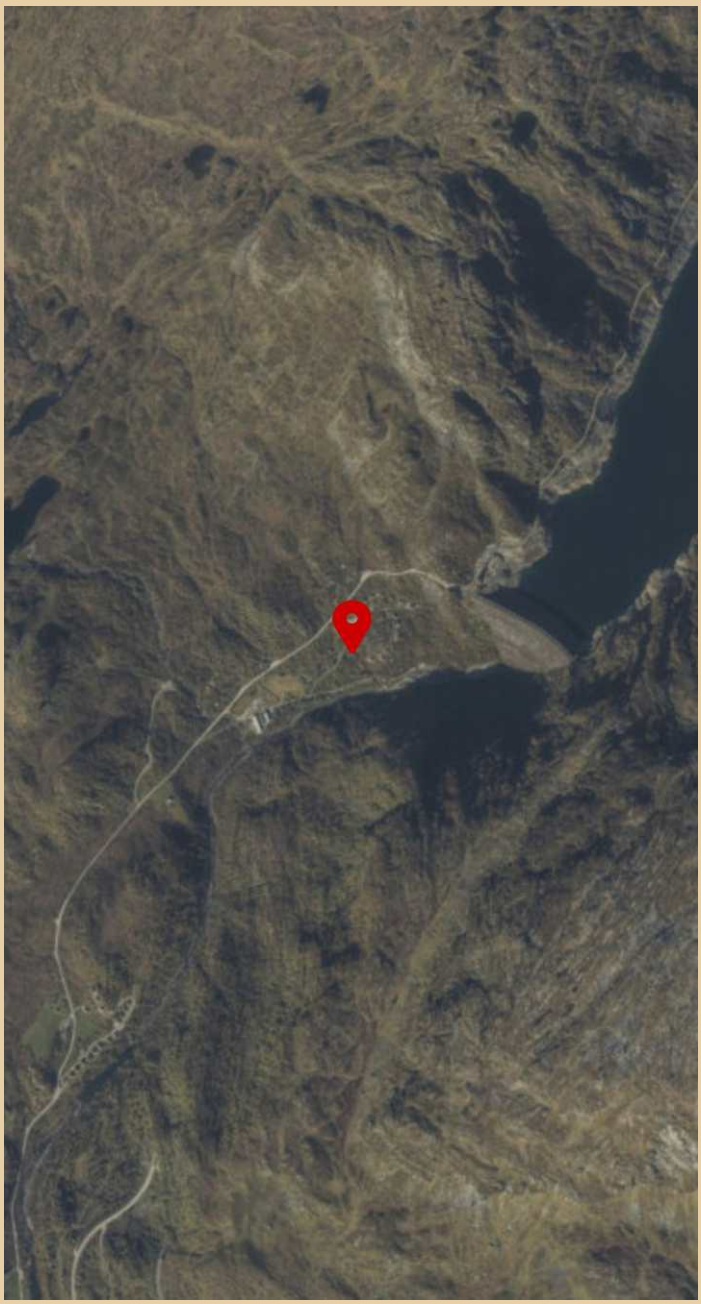
SPORT

Røldal idrettsplass	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Austmannalia Linje NW180	3 min 2.8 km
Liamyrane snuplass Linje NW180, 725	5 min 5.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valldalen, 5760 Røldal
Gnr. 21, Bnr. 16, Ullensvang kommune.

Oppdragsnummer:
314260208

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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