

PROAKTIV

Flott fjellhytte m/3 soverom

Fantastisk fjellterreng - snørikt -
innlagt strøm, vann og avløp

HYTTE HUNNEDALEN





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

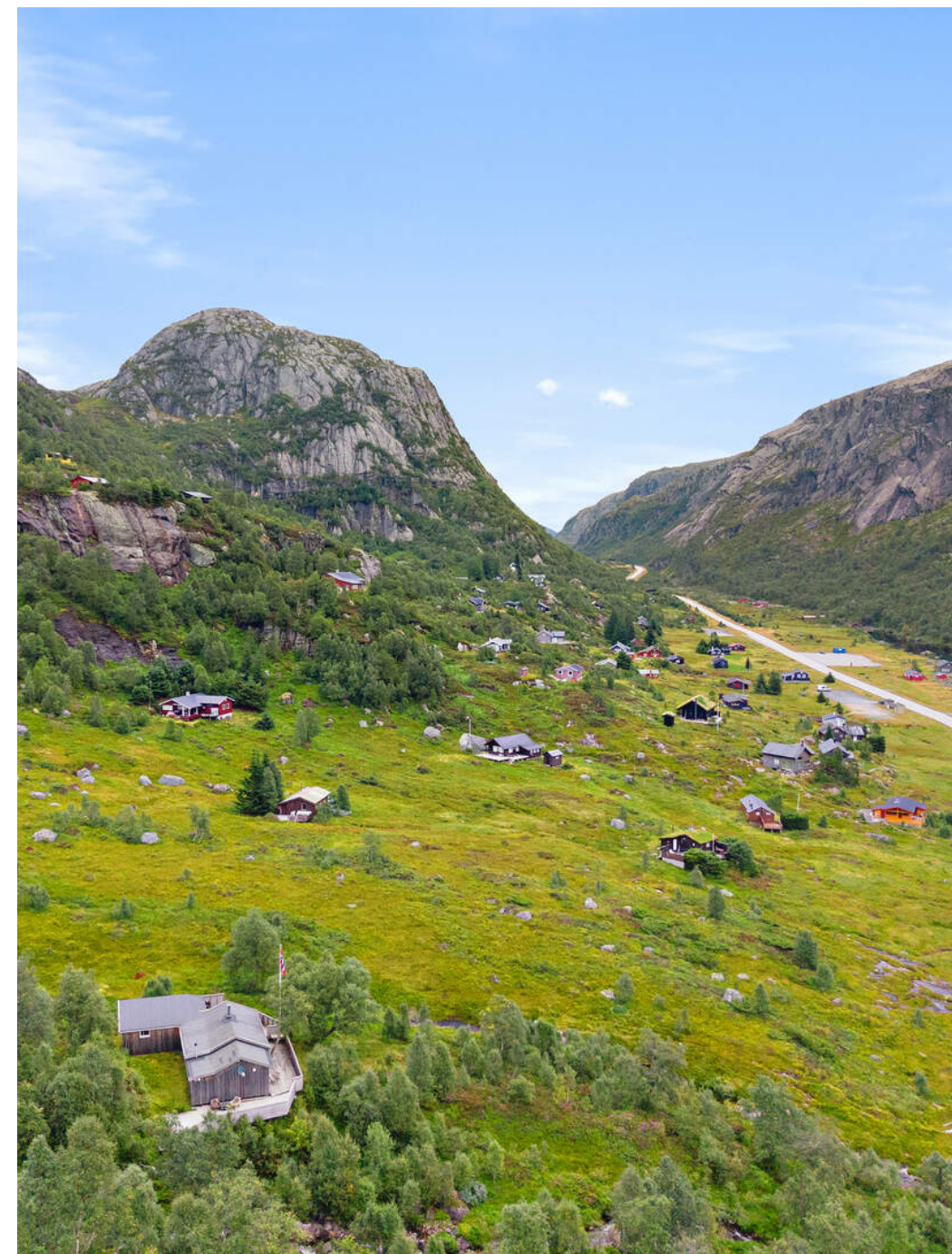
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HUNNEDALEN

Flott og koselig fjellhytte m/3 soverom i fantastisk fjellterreng - snørikt
- innlagt strøm, vann og avløp

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hytte Hunnedalen, 4335 DIRDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 63, bnr. 5, i Gjesdal kommune

Prisantydning: 2.190.000,-

Omkostninger: 74.000,-

Totalpris: 2.264.000,-

Kommunale avgifter: 7.518,- pr. år

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1963

Rom/soverom: 4/3

BRA-i: 81 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger 1,5 parkeringsplass (2 parkeringskort) v/p-plass 10 i kort avstand fra hytta.

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	44	49	50
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
71	81	88	99
Egenerklæring	Energiattest	Festekontrakt	Kommunale opplysninger
126			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



HUNNEDALEN

Kommune: Gjesdal / **Område:** Hunnedalen

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Fjell og vidde, fiskevann og topper. Snø og sol. Vinterstorm og peiskos. Har du hytte på riktig sted - har du det bedre.

Beliggenhet

Attraktivt og populært fjellområde i Hunnedalen. Området innbyr til fantastiske tur- og jaktområder både sommer og vinter. Snørik beliggenhet. Fra hytta har man flott utsikt til dalen og landskapet rundt. Kort vei til flotte turløyper mot Tomannsbu og Blåfjellenden. 15 min kjøring til Tjørhomfjellet og Ålsheia. Hunnedalen har en egen velforening som ivaretar hytteeierens interesser, administrerer prosjekter (sist i 2012 med strømprosjektet og 2017/2018 med vann- og avløpsprosjekt) etc.

Se www.hunnedalen.no for mer informasjon.

Bebyggelse

Spredt hyttebebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	1 t 7 min 🚗
🚊 Øvstabø Linje 48	5 min 🚗 7 km

DAGLIGVARE

Joker Sinnes PostNord, søndagsåpent	16 min 🚗 20.4 km
Joker Gilje PostNord	18 min 🚗 23.1 km

SPORT

⚽ Mulebakken Ballspill, sandvolleyball	18 min 🚗 23.1 km
⚽ Sinnes skule Aktivitetshall, ballspill, svømmehall	19 min 🚗 22.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Byrkjedalstunet	13 min 🚗
🚗 Joker Sinnes	15 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Følg FV45 mot Sirdal, like før Røde Kors-hytta parker på p-plass til venstre. P-plass 10, ca. 150-200 meter å gå til hytta. Hytta har en enkel adkomst i svakt skrånende terreng. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

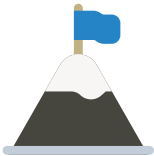


AVSTAND TIL BYER

Sandnes	56 min
Stavanger	1 t 12 min

HØYDE OVER HAVET

584 m



VINTERSPORT

- Alpin
- Tjørhomfjellet
 - Kjøretid: 15 min
 - Skitrekking i anlegget: 2



AKTIVITETER

Mountain Cart	15 min
Sirdal skiskole	15 min
Høyt & Lavt Sirdal	15 min
Sirdal Fjellgolf	23 min



VELKOMMEN TIL HUNNEDALEN

Vi starter utendørs – hytta ligger nydelig til, har herlige uteplasser og det er kort gangavstand fra parkeringsplassen.

Parkering

Det medfølger 1,5 parkeringsplass (2 parkeringskort) v/p-plass 10 i kort avstand fra hytta.

Beskrivelse av tomt

Punktfeste.
Bortfester: Sissel Østebø
Festeavgift pr. år: kr. 3.000,-
Neste justering av festeavgift: for året 2027

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:
Byggemåte: 1963 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Søylefundamenter.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med takpapp.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Fritidseiendom opprinnelig oppført i 1963 og påbygget i 1972 jf. tegninger fra kommunen. Senere ble bygget påbygget med det som i dag er entreparti/boder og soverom med registrert i 2019. Dette tilbygget er nok satt opp uten byggetillatelse tidligere, når er ikke kjent. Bygget er i ettertid byggesøkt og godkjent med ferdigattest i 2019. Innvendig er hytta vesentlig oppgradert og modernisert i perioden fra 2013 til 2014 av tidligere eier, der både vinduer,

dører, bad, kjøkken, vann/avløp, elektrisk anlegg og innvendige overflater er modernisert.

Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med enkelte anmerkninger i hovedsak relatert til egeninnsats, manglende rekkverk på terrasse/trapp. Vannbord under vinduer må justeres og fortrinnsvis endres. Taktekkingen med vannklaffer og renner må fortløpende vurderes oppgradert. Innvendig er hytta tidsmessig og moderne. Av anmerkninger kommenteres bad som krever bevisst bruk og jevnlig rengjøring av sluk om det ikke gjennomføres endring på avviket. Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring for det elektriske anlegget, som muligens kan ligge i boligmappa for eiendommen. Dersom samsvarserklæring ikke er å oppdrive er det å betrakte som en mangel ved anlegget. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en hytte er mer enn fine fargevalg og møblement.





Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Kontroll i begge sluker avdekker ingen synlige observasjoner på at det er membran (mangler klemring i begge sluker som skulle klemt eventuell membran til sluk). Følgelig er det usikkert om det er mamnren bak og under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres korrekt overgang mellom sluk og membran/tettesjikt, utført av fagperson, for å sikre at konstruksjonen er tett mot vanninntrenging. Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte feil i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taket er tekket med takpapp av ukjent alder. Tekkingen på tilbygg registrert i 2019 er eldre enn 20 år. I tidligere tilstandsrapport er tekkingen vurdert til å være fra 2000, med tiltak utført i 2014.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er mose langs vindskier og slitasje på vannklaffer.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose langs vindskier og slitasje på vannklaffer bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere skade på taktekingen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og forringelse av takkonstruksjonen.
- Omteking med nye vannklaffer i vindskier er å anbefale.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Takrenner av metall kan være fra 2013 i forbindelse med oppgraderinger i utvendige fasader. Nedløpsrør ved terrasse er utført med drensledning, løsningen er ikke fagmessig.

Vurdering av avvik:

- Takrenner lekker stedvis i skjøter. Fall til nedløp er ikke alltid tilfredstillende.

Det er lagt en renne langs yttervegg på oppsiden som anses som midlertidig avrenning.

I dag er det krav til snøfanger på taket. I område er det ikke ønskelig med snøfanger fordi det øker snømengde på taket med tilhørende belastning.

Konsekvens/tiltak:

- Takrenner bør utbedres slik at lekkasjer i skjøter tettes og fall til nedløp blir tilfredsstillende, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Den midlertidige rennen langs yttervegg bør erstattes med en permanent løsning for sikker avrenning.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskade ved takras. Det bør vurderes om alternative tiltak kan ivareta sikkerheten, selv om snøfangere ikke er ønsket

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Punktet må ses i sammenheng med Taktekking.

Hoveddelen av taket er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilgang til takkonstruksjon er begrenset til tilbygg med bod og stort soverom.

Vurdering av avvik:

- Store deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen? Det er også montert downlights i skråtak uten dokumentasjon på tetting av diffusjonssperren (plast) i skråtaket.

Konsekvens/tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, samt på hvordan diffusjonssperren er ivaretatt rundt downlights i skråtaket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelige konstruksjoner er økt risiko for skjulte feil, mangelfull utførelse og potensielle fuktskader, spesielt rundt gjennomføringer som downlights.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Ytterveggene kan ut fra byggeår være bindingsverksvegger, senere påforet og etterisolert med vindsperre (vindsperre synlig fra undersiden) utforing og stående kledning som kan være av tresorten lerk. Ut fra stifting vurderes arbeidene å være gjennomført som egeninnsats. Siden kledningen har klart seg uten synlig råte såpass lenge, er det tryggeste og enkleste å fortsette med minimal inngripen: årlig/rengjøring etter behov + sjekk av nedre deler og endeved

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i noen partier og andre steder der dette er montert.

- Stående kledning er ikke stiftet på en fagmessig måte. Bla. stedvis slått spiker for langt inn og spiker gjennom både over og underliggende bord.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres gnagesikring/musetetting for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende sikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler, samt redusert innneklima.

- Kledningen bør utbedres slik at den festes på en fagmessig måte. Konsekvensen av feilmontert kledning er økt risiko for fuktskader, redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold.

Utvendig > Vannbord/sidelister

Det er benyttet vannbord uten beslag i vinduer som er trukket inn i fasaden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak:

- Avvik rundt innsettsingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

- Det bør monteres beslag på vannbord under vinduene for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende bygningsdeler

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Trapp opp til terrassen mangler håndrekk på begge sider.

Mangler sikring på deler av terrasse i retning bekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

- Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

- Ujevnheter i terrassegulv kan være tegn på utilstrekkelig fundamentering.

- Setninger i grunnen kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling.

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

- Manglende rekkverk er relatert til bakre deler mot bekk

Innvendig > Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Laminat/parkett er tydeligvis lagt som egeninnsats, på soverom flere sammenhengende skjøter (skjønsmessig), gliper.

Konsekvens/tiltak:

- Konsekvensen av egeninnsats og synlige gliper er økt risiko for redusert kvalitet, mangelfull utførelse og fremtidige skader som følge av risiko for bevegelse. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å oppheve avviket.





Innvendig > Krypkjeller

Det er ikke tradisjonell krypkjeller, men åpen kjeller med full luftgjennomstrømning fra stort sett alle kanter.

Vurdering av avvik:

- Underkledning i krypkjeller er ikke fullverdig i alle partier. Dels partier der det ikke er underkledd.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres fullverdig underkledning i alle partier av krypkjelleren for å hindre trekk, varmetap og redusere risiko for fuktskader og skadedyr. Manglende underkledning kan føre til økt varmetap, fuktproblemer og skade på konstruksjonen over tid

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Ut fra synlige deler er dette oppgradert i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke etablert rør i rørskap med rørfordeling. Synlige deler er flettete rør til skjulte vannledninger i konstruksjoner.

Det mangler dokumentasjon på rørarbeidene og det kan av den grunn ikke utelukkes ufagmessige arbeider.

Det er ikke etablert eget rør i rørskap med avrenning til våtromsgulv

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Bereder montert i benk på bad/vaskerom, sikkerhetsventil står over sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Det er etter TEK-10 ikke tillatt med stikkontakt, men fast elektrisk punkt.

- Bereder er montert i 2013 med tilhørende krav til fast kobling av bereder til EL-nettet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunn og fundamenter er i stor grad skjult og ikke mulig å observere visuelt. Det er derfor foretatt nivellering av etasjeskillet innvendig, hvor det er registrert stedvise mindre avvik.

Bygget står på søylefundamenter med variasjoner i type, avhengig av når tiltak ble gjennomført i forbindelse med påbygg opp gjennom årene. Ikke alle søyler/fundamenter er tilgjengelige for visuell kontroll.

De eldste fundamentene vurderes å være fra 1963, mens tilbygde deler delvis er synlige fra undersiden av kledningen. Vurdering av avvik:

- Grunnmur og fundamenter er i stor grad skjult og ikke mulig å observere visuelt, og derfor er det ikke utført fullstendig inspeksjon av disse konstruksjonene. Arbeidene fremstår som egeninnsats

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:

- Bygget er ikke satt på grunnmur, kun søylefundamenter. Vann kan fritt renne under bygget og det er ikke behov for drenering.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Badet ble etablert før dagens eier overtok eiendommen, ut fra vinduer og dørers alder vurderes moderniseringen å ha vært gjennomført i denne perioden. Vurdert til ferdig i 2013. Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak:
- Som konsekvens av manglende dokumentasjon er det valgt å ha dusjsone med lukket kabinett som leder vann direkte i sluk. Uten av vann treffer vegg og gulv direkte.

Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll. Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Konsekvens/tiltak:
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Tomteforhold > Fuksikring og drenering
Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning. Der golv ligger under terrengnivå, bør det fuksikres og legges drenering i henhold til Byggdetaljer 514.221

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Konsekvens/tiltak:

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Manglende rekkverk er relatert til bakre deler mot bekk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig
Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Mandag, 10. august 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje:

Entre, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom, kott og 2 boder.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 81 kvm

Total BRA: 81 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 79 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Moderne og romslig familiehytte med totalt 81 kvm bruksareal, opprinnelig oppført i 1963, senere oppgradert og utvidet i perioden 2013-2015.

Det ble i denne perioden bla lagt inn nytt el-anlegg, innvendige gulv, vegger og tak ble skiftet, det ble lagt nytt rør-opplegg, nytt kjøkken, nye vinduer og dører inn- og utvendig, ny kledning utvendig (lerk) og ny stålppe.

Det første man møter ved hytta er en romslig og skjermet terrasse med god plass til utemøbler. Her er det også god plass til utstyr som truger, snømåke etc.

Man kommer deretter inn i en romslig entré/gang med plass til ytterklær og sko. Her er det innredet praktisk med skifer på gulv, selvsagt med varmekabler. Fra gangen er det også adkomst til 2 praktiske boder, hvorav den ene benyttes til ski- og utstyr, mens den andre benyttes som vedbod.

I hytta har man 3 soverom hvorav det ene er innredet med 2 store familiekøyer med totalt 6 sengeplasser. Det andre soverommet er innredet med familiekøy med 3 sengeplasser, mens det tredje soverommet er innredet med dobbeltseng til 2 personer. Totalt har man i hytta sengeplass til 11 personer.

Lekker bad som inneholder vask i seksjon, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Koselig stue med åpen kjøkkenløsning som blir familiens naturlige samlingspunkt i hytta. En flott og sentralt plassert peisovn for kalde dager. En deilig sofa å synke ned i mens man nyter utsikten over dalen som i sommerhalvåret fremstår grønn og frodig, men som i vinterhalvåret blir et høyfjellseventyr.

Mønet himling i kjøkken/stuerommet gir en luftig romfølelse. Dette kombinert med en meget god planløsning, gjør at hytta føles betraktelig større enn antall kvm skulle tilsi.

Hytta selges med alt innbo med unntak av grå og brun stol, puff, seng på hovedsoverommet samt personlige eiendeler.

Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler i inngangsparti, bad, stue, kjøkken og 2 av soverommene. Peisovn i stuen.





HERLIG PLANLØSNING

God planløsning med entre, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue og kjøkken, 3 boder.



STUA

En koselig og pent innredet stue hvor man får den gode fjellhyttefølelsen. Her er det rom for hyttekos

Info energiklasse

Oransje G. Energiattest ligger vedlagt til denne salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





KJØKKEN

Et velutstyrt og innbydende kjøkken.





HOVEDSOVEROM





LYST OG LEKKERT
BADEROM MED VASK,
DUSJ, TOALET OG
VASKEMASKIN







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt

Punktfeste.
Bortfester: Sissel Østebø
Festeavgift pr. år: kr. 3.000,-
Neste justering av festeavgift: for året 2027

Årlig festeavgift

3.000,-

Bortfesters transportgebyr

2.500,-

ØKONOMI

Formuesverdi primær

89.811,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, hytterenovasjon- og eiendomsskatt. Eiendomsskatt utgjør kr. 2.224,- for år 2026 og er inkludert i/betales sammen med de oppgitte kommunale avgiftene.
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

7.518,- for 2026

Eiendomsskatt

2.224,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Hunnedalen velforening er en forening for alle hytteeiere i Øvstebødalen fra Halbrekk til fylkesgrensen med Vest Agder. Foreningens formål er å ivareta hytte- og friluftsinteresser i Hunnedalen. Foreningen kjører opp skispor, både i dalen og forskjellige løyper opp i fjellet når forholdene ligger til rette for det.
Les med på www.hunnedalen.no

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, festeavgift, medlemskap velforening, brøyting, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg for dalen, som eies av hytteeierne i fellesskap. Årlige kostnader forbundet med anlegget beløper seg til ca. kr. 3.800 for drift og vedlikehold.
Årlig velforeningsavgift: kr. 350
Årlig brøyteavgift: kr. 2.000

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger opplyser at det har forekommet tilfeller av mus på loftet. Tatt av musefeller. Jfr. selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen (byggeår 1963) er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
For bygg eldre enn 1965 kan situasjonen følgelig være at de er lovlig oppført uten søknad og at det ikke er noe krav til ferdigattest. Med bygningsloven av 1965 fikk vi en landsdekkende søknadsplikt for oppføring av bygg og (de fleste) tiltak. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ikke tegninger av boligen fra oppføring og dens opprinnelige bygningskropp med rominndeling. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/var opprinnelig godkjent hos kommunen.

Det foreligger godkjente tegninger ifbm. påbygg, datert 02.10.1972.

Kjerneinformasjon

Det foreligger tegninger og ferdigattest for tilbygg, datert 13.06.2019.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/63/5/31:
10.05.2005 - Dokumentnr: 4662 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Punktfestetomta er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan Del av Østbødalen, planID 19910006.
Eiendommen ligger i en såkalt Hensynssone H310_1: Faresone Ras- og skredfare. I området er det snøskred- og steinsprangfare.
I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.
Det ligger en ubebygd tomt i skråningen ovenfor hytta gnr/bnr 63/17. Denne må påregnes bebygd en gang i fremtiden.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.
For eiendommer som ligger i område avsatt til LNRF, er det restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Gjesdal kommune.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig vei frem til parkeringsplass.
Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg for dalen, hvor avløpsanlegget går videre til offentlig avløpsanlegg. Anlegget eies av hytteeierne i fellesskap. Årlige kostnader forbundet med vann- og avløpsanlegget beløper seg til ca kr 3.800 for drift og vedlikehold.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Egenerklæring om konsesjon påkrevet. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 190 000,00 (Prisantydning)

2 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
54 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

56 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
74 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 246 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 264 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes

Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Terje Østbø
Christine Utkilen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er

begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er

Dato salgsoppgave
20.8.2026

viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL

GJESDAL kommune

gnr. 63, bnr. 2, fnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 20158-1923

Eiendomsverdi ref nr: HL5854

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



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.

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.
Verdi og lånetakst.
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea
Intern Takstingeniør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 2 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 3 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 4 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1963 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)
Grunnmur: Søyelfundamenter.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.
Etasjeskiller: Trebjelkelag.
Tak: Saltak tekkt med takpapp.
Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Fritidseiendom opprinnelig oppført i 1963 og påbygget i 1972 jf. tegninger fra kommunen. Senere ble bygget påbygget med det som i dag er entreparti/boder og soverom med registrert i 2019. Dette tilbygget er nok satt opp uten byggetillatelse tidligere, når er ikke kjent. Bygget er i ettertid byggesøkt og godkjent med ferdigattest i 2019.

Innvendig er hytta vesentlig oppgradert og modernisert i perioden fra 2013 til 2014 av tidligere eier, der både vinduer, dører, bad, kjøkken, vann/avløp, elektrisk anlegg og innvendige overflater er modernisert.

Byggets tilstand utvendig er av normal karakter med enkelte anmerkninger i hovedsak relatert til egeninnsats, manglende rekkverk på terrasse/trapp. Vannbord under vinduer må justeres og fortrinnsvis endres. Taktekkingen med vannklaffer og renner må fortløpende vurderes oppgradert.

Innvendig er hytta tidsmessig og moderne. Av anmerkninger kommenteres bad som krever bevisst bruk og jevnlig rengjøring av sluk om det ikke gjennomføres endring på avviket. Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring for det elektriske anlegget, som muligens kan ligge i boligmappa for eiendommen. Dersom samsvarserklæring ikke er å oppdrive er det å betrakte som en mangel ved anlegget. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:
Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1963 og 1972). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt. Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da forskrift av 1949 og 1969 (referanseforskrift) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Bad har forskriftsreferanse til TEK-10. For tilbygg ferdigstilt i 2019 ville forskrift av 2010 være et krav. Det er mye som tyder på oppføring at dette tilbygget kan være mer enn 20 år siden, referansenivået for denne delen ville vært TEK-10 med avvik i forhold til dette. Tilbygget er godkjent med ferdigattest. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom, ventilasjon og våtrom mm.

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.
- Det er avvik på plantegning fra 1972, det er ikke søknadsplikt å etablere bad i forhold til dagens krav.

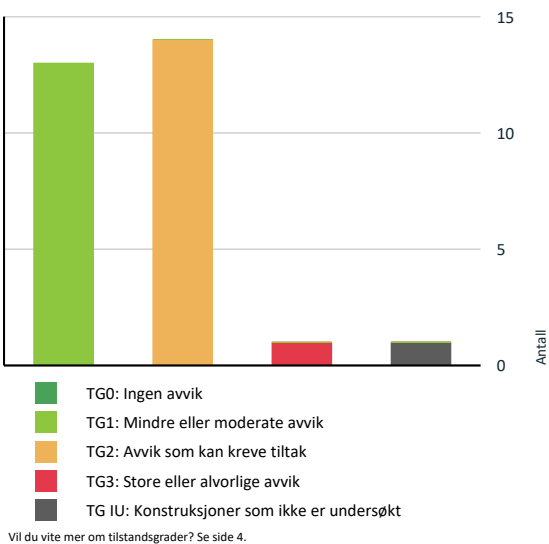
Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

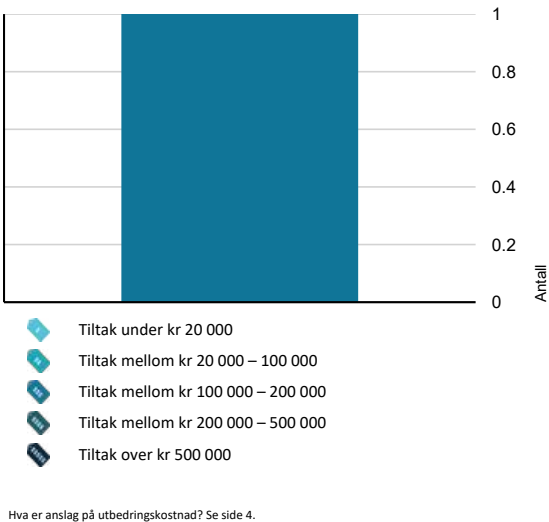


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.etg. > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er mose langs vindskier og slitasje på vannklaffer.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** [Gå til side](#)
Takrenner lekker stedvis i skjøter. Fall til nedløp er ikke alltid tilfredstillende.

Det er lagt en renne langs yttervegg på oppsiden som anses som midlertidig avrenning.

I dag er det krav til snøfanger på taket. I område er det ikke ønskelig med snøfanger fordi det øker snømengde på taket med tilhørende belastning.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Store deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen? Det er også montert downlights i skråtak uten dokumentasjon på tetting av diffusjonspærren (plast) i skråtaket.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i noen partier og andre steder der dette er montert. Stående kledning er ikke stiftet på en fagmessig måte. Bla. stedvis slått spiker for langt inn og spiker gjennom både over og underliggende bord.

Bygget er ikke satt på grunnmur, kun søylefundamenter. Vann kan fritt renne under bygget og det er ikke behov for drenering. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Utvendig > Vannbord/sidelister
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv
Laminat/parkett er tydeligvis lagt som egeninnsats, på soverom flere sammenhengende skjøter (skjønnsmessig), gliper.

[Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller
Underkledning i kryp kjeller er ikke fullverdig i alle partier. Dels partier der det ikke er underkledd.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmur og fundamenter er i stor grad skjult og ikke mulig å observere visuelt, og derfor er det ikke utført fullstendig inspeksjon av disse konstruksjonene. Arbeidene fremstår som egeninnsats.

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 7 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår er relatert til 1949 forskriften for boliger. Hytter var ikke regulert på samme måte som boliger.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1972	Tilbygg	Tilbygg fra 1972 er langs det som idag er bad, gang, to soverom og del av entre.
2019	Tilbygg	Det vurderes slik at tilbygget er oppført før 2019 og byggesøkt og godkjent i ettertid. Tilbygget omfatter entreperti boder og stort soverom. Når dette faktisk er satt opp kan ikke vurderes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tettet med takpapp av ukjent alder. Tekkingen på tilbygg registrert i 2019 er eldre enn 20 år. I tidligere tilstandsrapport er tekkingen vurdert til å være fra 2000, med tiltak utført i 2014.

Vurdering av avvik:
• Vann tett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Det er mose langs vindskier og slitasje på vannklaffer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vann tett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Mose langs vindskier og slitasje på vannklaffer bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere skade på taktekkingen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og forringelse av takkonstruksjonen.
- Omteking med nye vannklaffer i vindskier er å anbefale.



Mose og slitasje i vindskier/vannklaffer. Stedvise ilappinger.



Synlig mekanisk påvirkning som kan være fra snømåking.



Pipe med tilhørende tekking kan være fra 2013.

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 8 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



Tak på tilbygg registrert i 2019, vurderes til å være minst 20 år.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av metall kan være fra 2013 i forbindelse med oppgraderinger i utvendige fasader. Nedløpsrør ved terrasse er utført med drensledning, løsningen er ikke fagmessig.

Vurdering av avvik:

- Takrenner lekker stedvis i skjøter. Fall til nedløp er ikke alltid tilfredstillende.

Det er lagt en renne langs yttervegg på oppsiden som anses som midlertidig avrenning.

I dag er det krav til snøfanger på taket. I område er det ikke ønskelig med snøfanger fordi det øker snømengde på taket med tilhørende belastning.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner bør utbedres slik at lekkasjer i skjøter tettes og fall til nedløp blir tilfredsstillende, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Den midlertidige rennen langs yttervegg bør erstattes med en permanent løsning for sikker avrenning.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskade ved takras. Det bør vurderes om alternative tiltak kan ivareta sikkerheten, selv om snøfangere ikke er ønsket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Hoveddelen av taket er ikke tilgjengelig for kontroll. Tilgang til takkonstruksjon er begrenset til tilbygg med bod og stort soverom.

Vurdering av avvik:

- Store deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen? Det er også montert downlights i skråtak uten dokumentasjon på tetting av diffusjonssperren (plast) i skråtaket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av takkonstruksjonen, samt på hvordan diffusjonssperren er ivaretatt rundt downlights i skråtaket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelige konstruksjoner er økt risiko for skjulte feil, mangelfull utførelse og potensielle fuktskader, spesielt rundt gjennomføringer som downlights.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.



Kun deler av takkonstruksjonen er synlig for kontroll. Loftsdelene er såkalt kaldloft og mangler ventilering og tilstrekkelig isolasjon i overganger.



Kondens i sutak (svertesopp)

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene kan ut fra byggeår være bindingsverksvegger, senere påforet og etterisolert med vindsperre (vindsperre synlig fra undersiden) utforing og stående kledning som kan være av tresorten lerk. Ut fra stifting vurderes arbeidene å være gjennomført som egeninnsats.

Siden kledningen har klart seg uten synlig råte såpass lenge, er det tryggeste og enkleste å fortsette med minimal inngripen: årlig/rengjøring etter behov + sjekk av nedre deler og endeved.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) i noen partier og andre steder der dette er montert.
- Stående kledning er ikke stiftet på en fagmessig måte. Bla. stedvis slått spiker for langt inn og spiker gjennom både over og underliggende bord.

Konsekvens/tiltak

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Det bør monteres gnagesikring/musetetting for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende sikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler, samt redusert innneklima.

- Kledningen bør utbedres slik at den festes på en fagmessig måte. Konsekvensen av feilmontert kledning er økt risiko for fuktskader, redusert levetid og behov for hyppigere vedlikehold.



Stående kledning kan være montert som egeninnsats i regi av tidligere eier.



Generelt uheldig å la spiker gå dypere enn kledningens overflate.



Tilpasninger er ikke fagmessig utført.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er fabrikkmontert i desember 2012. Vinduene er funksjonstestet for enkelte vinduer og funnet i funksjonell stand.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vannbord/sidelister

Beskrivelse

Det er benyttet vannbord uten beslag i vinduer som er trukket inn i fasaden.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetailler.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetailler kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

- Det bør monteres beslag på vannbord under vinduene for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på både vinduer og tilstøtende bygningsdeler.



Når karm er trukket inn i veggkonstruksjonen anbefales beslag med sideoppbrett.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør fra 2012 fungerer etter intensjonen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Trapp opp til terrassen mangler håndrekke på begge sider. Mangler sikring på deler av terrasse i retning bekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.

- Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.

- Ujevnheter i terrassegulv kan være tegn på utilstrekkelig fundamentering.

- Setninger i grunnen kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling.

Hunndalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Manglende rekkverk er relatert til bakre deler mot bekk.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Laminat/parkett er tydeligvis lagt som egeninnsats, på soverom flere sammenhengende skjøter (skjønnsmessig), gliper.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av egeninnsats og synlige gliper er økt risiko for redusert kvalitet, mangelfull utførelse og fremtidige skader som følge av risiko for bevegelse. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å oppheve avviket.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand. Det vil alltid kunne forekomme sår etter bilder og andre monterte deler, noe som er forventet i en brukt bolig.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med peisovn fra 2013 med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget. Ingen synlige lekkasjetegn i taggjennomføringen sett fra innvendig tak.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er ikke tradisjonell kryp kjeller, men åpen kjeller med full luftgjennomstrømning fra stort sett alle kanter.

Vurdering av avvik:

- Underkledning i kryp kjeller er ikke fullverdig i alle partier. Dels partier der det ikke er underkledd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres fullverdig underkledning i alle partier av kryp kjelleren for å hindre trekk, varmetap og redusere risiko for fuktskader og skadedyr. Manglende underkledning kan føre til økt varmetap, fuktproblemer og skade på konstruksjonen over tid.



Bjelke bør få søyle under seg.



Normal fuktverdi i tråd med værtype og den relative fuktigheten (RF) i lufta på befæringsdato.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

1.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2012 utstyrt med vaskeseksjon, dusjkabinett, toalett og med benkseksjon og opplegg for vaskemaskin. Referansenivået for bad etablert i 2012 er teknisk forskrift av 2010 (TEK-10). Forskriftskrav er ikke innfridd.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befæringsdato: 10.08.2026

Side: 11 av 21

Hunndalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble etablert før dagens eier overtok eiendommen, ut fra vinduer og dørers alder vurderes moderniseringen å ha vært gjennomført i denne perioden. Vurdert til ferdig i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Som konsekvens av manglende dokumentasjon er det valgt å ha dusjsone med lukket kabinett som leder vann direkte i sluk. Uten av vann treffer vegg og gulv direkte.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt tak i normal stand jf. alder.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldig flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registret ved stikk kontroll

Årstall: 2013

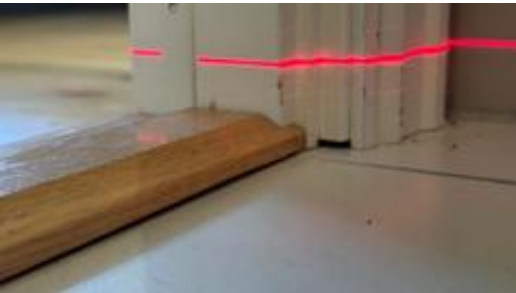
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befæringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Mangler våtromsoppbrett ved dørterskel.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Kontroll i begge sluker avdekker ingen synlige observasjoner på at det er membran (mangler klemring i begge sluker som skulle klemte eventuell membran til sluk). Følgelig er det usikkert om det er mamren bak og under fliser.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befæringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres korrekt overgang mellom sluk og membran/tettesjikt, utført av fagperson, for å sikre at konstruksjonen er tett mot vanninntrenging. Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte feil i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rommet har to stk sluker i gulv. Begge mangler klemring, uten synlig membran ned i sluk. Avviket medfører usikkerhet mht. membran i gulv.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befæringsdato: 10.08.2026

Side: 12 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.ETG. > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å ta forsvarlig hull bak dusjonen. Da hele gulvet regnes som våtsone er det foretatt hulltaking i skillevegg mot toalett med hulltaking fra soverom for å innfri § 2-2 i forskriften.



Måleresultatet viser 11 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ut fra synlige deler er dette oppgradert i 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke etablert rør i rørskap med rørfordeling. Synlige deler er flettete rør til skjulte vannledninger i konstruksjoner. Det mangler dokumentasjon på rørarbeidene og det kan av den grunn ikke utelukkes ufagmessige arbeider.

Det er ikke etablert eget rør i rørskap med avrenning til våtromsgulv.



Skap med kombinerte elektriske koblinger. Også vannledninger av kobber, som er av fagmessig utførelse.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Denne fritidsboligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider montert i benk på bad/vaskerom, sikkerhetsventil står over sluk.

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 13 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er etter TEK-10 ikke tillatt med stikkontakt, men fast elektrisk punkt.
- Bereider er montert i 2013 med tilhørende krav til fast kobling av bereder til EL-nettet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er modernisert i 2013 med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget er oppført i et skrånet terreng. Deler av bygget kan ha fundamenter på fast fjellgrunn, mens andre deler på ukjente masser.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning. Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggetaljer 514.221.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunn og fundamenter er i stor grad skjult og ikke mulig å observere visuelt. Det er derfor foretatt nivellering av etasjeskillet innvendig, hvor det er registrert stedvise mindre avvik.

Bygget står på søylefundamenter med variasjoner i type, avhengig av når tiltak ble gjennomført i forbindelse med påbygg opp gjennom årene. Ikke alle søyler/fundamenter er tilgjengelige for visuell kontroll. De eldste fundamentene vurderes å være fra 1963, mens tilbygde deler delvis er synlige fra undersiden av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur og fundamenter er i stor grad skjult og ikke mulig å observere visuelt, og derfor er det ikke utført fullstendig inspeksjon av disse konstruksjonene. Arbeidene fremstår som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Arbeidene fremstår som egeninnsats, noe som medfører risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, samt økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader. Manglende visuell kontroll og dokumentasjon gir usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte skader eller svakheter som kan påvirke byggets stabilitet og levetid.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra bygget eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Vurdering av avvik:

- Bygget er ikke satt på grunnmur, kun søylefundamenter. Vann kan fritt renne under bygget og det er ikke behov for drenering.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å sikre at terrenget rundt bygget har tilstrekkelig fall bort fra bygget for å unngå unødvendig oppsamling av vann under bygget, da dette kan medføre økt risiko for fuktproblemer og skader på konstruksjonen over tid.



Avstand kledning og terreng bør være mer enn 10 cm, fortrinnsvis 30 cm.

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

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 14 av 21

Hunndalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Manglende rekkverk er relatert til bakre deler mot bekk.

Hunndalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

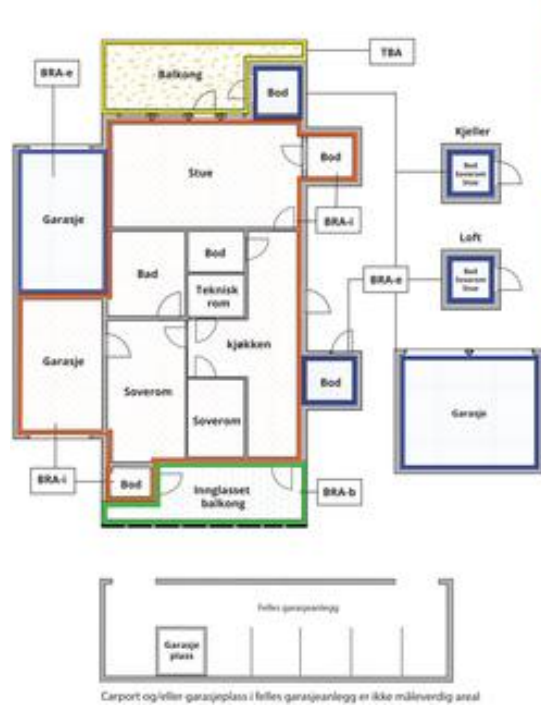
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.	81			81	79
SUM	81				79
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, bod, kott, bod 2, soverom, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på plantegning fra 1972, det er ikke søknadsplikt å etablere bad i forhold til dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Terje Østbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	63	2	31	0	3686231.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hunnedalsvegen 4303

Hjemmelshaver

Østebø Sissel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via vei, bare over gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger og ferdigattest	11.08.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Energimerking	11.08.2026	Eier merker boligen selv.	Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 18 av 21

Hunndalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 19 av 21

Hunndalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



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 minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndiges 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 befaringsstidspunktet, 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.

Bygningsakkyndig 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."*

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble

Oppdragsnr.: 20158-1923

Befaringsdato: 10.08.2026

Side: 20 av 21

Hunnedalsvegen , 4335 DIRDAL
Gnr 63 - Bnr 5
1122 GJESDAL

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

tatt i bruk (1963). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da forskrift av 1949 (referanseforskrift) var gjeldende forskrift for boligeiendommer.

Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom og våtrom når de er bygget før 1997 (TEK-97).

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1200260139

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Kommunenr: 1122 Gårdsnr: 63 Bruksnr: 5 Festenr: 31

Postadresse (må fylles ut)

Dirdal

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Terje Østbø og Christine Utkilen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

terjeostbo@hotmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

91680709

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2020 Juni

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

6 år

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Eiere som pusset opp badet har ikke lagt mebran i sluk. Dusjkabinett ble satt inn av eierne før oss.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

Totalrenovering av bad

2014

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Totalrenovering av bad

Solo Bygg og T10 Rør

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

☒ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Kyttet til privat avløpsanlegg.

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det har vært sporadiske besøk av mus på loftet. Tatt av musefeller.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Utkilen, Christine	08.06.1982	BANKID	17.08.2026 13:02
Østbø, Terje	25.11.1975	BANKID	17.08.2026 12:37

Denne filen er forseglet med en digital signatur. Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.



Adresse	HYTTE NR 5-13
Postnr	4335
Sted	DIRDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	63
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	31
Bygn. nr.	171850320
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-921315
Dato	28.08.2018

Innmeldt av	Anders Gilje
-------------	--------------



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 7 961 kWh pr. år		
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:	7 798 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
	0 liter olje/parafin	0 kg gass
	0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: HYTTE NR 5-13
Postnr/Sted: 4335 DIRDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 28.08.2018 22:02:42
Energimerkenummer: A2018-921315
Ansvarlig for energiattesten: Anders Gilje
Energimerking er utført av: Anders Gilje

Gnr: 63
Bnr: 5
Seksjonsnr:
Festenr: 31
Bygnnr: 171850320

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelist for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 1 av 11

Returneres til: *Jean Longe Rasmussen*
Foodalen 4
4050 Sala

TINGLYST Skjøte¹⁾
27 DES 2000
SANDNES SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12962/00

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾
Kommunenr./Kommunens navn: *1122 Gjesdal* Gnr.: *63* Bnr.: *5* Festejnr.: *1331* Seksjonsnr.: *rettet int* Ideell andel: *dnr. 4662/05*

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☒ Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☒ Ja

Beskaffenhetsnr. ☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg

Bruk av grunn ☐ Bolig- ☒ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Annet

Type bolig ☒ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet

2. Kjøpesum
Kr *Utløst til salg på det frie marked*
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
Kr *fast* *ligningsverdi x 3 (27000,- x 3 x 2,5%) 81000,-*

4. Overdras fra
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) Navn Ideell andel
151224 *Johan Julius Rasmussen* *1/2*
2310133 *Eli Kristine Rasmussen* *1/2*

5. Til
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel
060754 *Jean Longe Rasmussen* ☒ Ja ☐ Nei *1/1*

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Vi overtar Johan J. og Eli K. vil benytte hytta som adkomst og etter avtale mellom partene. Et boareom skal være til gjøres disposisjon.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 2 av 11

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.
Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato *Sala den 4052 Høimberg.*

Utsteders underskrift⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Johan Julius Rasmussen *Johan Julius Rasmussen*

Som ektefelle/registrert partner sedykker jeg i overdragelsen
Dato *7* Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Eli Kristine Rasmussen *Eli Kristine Rasmussen*

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Berit Karlson *Berit Karlson*

Adresse *Frimingheivien 18A, 4316 Sandnes*

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ester Marheim *Ester Marheim*

Adresse *Vaalenveien 25 4018 Slangerup*

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sissel Bete Thomsen *SISSEL BTEB THOMSEN*

TINGLYST
27 DES 2000
SANDNES SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12962/00
Berit Karlson



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 3 av 11

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Rettelser av festerne fra 13 til 31.
Overdras fra: Johan F. Rasmussen / Eli L. Rasmussen
Til: Jan Inge Rasmussen
Bortfesteres underskrift:
X Sissel Østeb Thomsen. Jule Thomsen

TINGLYST
10 MAI 2005
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR. 4662/05



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 4 av 11

TINGLYST		Festekontrakt	
Jan Inge Rasmussen Fosdalen 4 4050 Solo.		27 DES 2000 SANDNES SØRENKRIVEREMBEDE DAGBOKNR.: 12959/00	
Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.			
1. Eiendommen(e)			
Kommunen./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1122 Lysedal.	63	5-13	31 rettet iht dbnr. 4662/05
Beskaffenhet			
☒ 1 Bebygd ¹⁾ ☐ 2 Ubebygd			
Hva skal grunnen brukes til?			
☐ Bolig- eiendom	☒ Fritids- eiendom	☐ Forretn./ kontor	☐ Industri
☐ Landbruk	☐ Off. vei	☐ Annet	
2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
16.09.62	Sissel Østeb Thomsen.		
29.09.64	Jule Thomsen.		
3. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
15.12.24	Johan Julius Rasmussen.	1/2	
23.10.33	Eli Kristian Rasmussen.	1/2	
4. Festeavgift pr. år			
Kr. 1000,- forskuddsvis og senest innen 1/10 året forut.			
5. Festetid			
Antall år	Regnet fra - dato		
80	fra my kontrakt's underskrift 26-4-1992		
6. Panterett for festeavgiften ³⁾			
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		års forfalt festeavgift.	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter			
7. Supplerende tekst ⁴⁾			
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Parkeringsplass er inkl. i leigen. Kontrakt skrevet under 1. august 1962 er ikke gyldig lenger.			
Noter:			
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.			
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.			
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).			
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.			

TINGLYST
10 MAI 2005
SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR. 4662/05

Nr. 43 Forlag: Sam & Steingrimsdottir



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attesterings tidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 5 av 11

8. Rettigheter og vilkår			
Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Dater, 23/10-2000	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på inn-løsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter be-stemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over-dragelse og pant-settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <u>fester</u> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting-lyses			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato 5/12-00.	
Bortfesteres underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Sissel Østebø Thomsen.	SISSEL ØSTEBØ THOMSEN.
Jarle Thomsen	JARLE THOMSEN
Sted, dato	
Festeres underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Johann Julius Rasmussen, Johan Julius Rasmussen.	
Eli Elis Marie Rasmussen, Eli Kristine Rasmussen.	



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attesterings tidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 6 av 11

TINGLYST

27 DES 2000

SANDNES SØRENSKRIVEREMSETT

DAGSBOKNR.: 12359/0

Beit Wangel

o.d.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 7 av 11

ARKIV

Sandnes tingrett, 10. mai 2005

Jan Inge Rasmussen har blitt oppmerksom på at festekontrakt og skjøte på eiendommen hans, gnr. 63 bnr. 5 fnr. 31, er tinglyst på feil eiendom den 27.12.2000. Dokumentene er blitt tinglyst på gnr. 63 bnr. 5 fnr. 13, i stedet for fnr. 31.

Tinglysingsbrukerstøtte Wenche Bergman Østli på Statens kartverk ble kontaktet vedr. fremgangsmåten for retting av dette. Hun forklarte at festekontrakten og skjøtet måtte leveres inn i original med påtegning om rettelse av festenummer, med underskrift av fester, bortfester, kjøper og selger. Dokumentene skulle så tinglyses på dagens dato på riktig festenummer, og hjemmelen tilbakeføres og festekontrakten slettes i eiendommen hvor dokumentene er feilaktig tinglyst.

Dokumentene er tinglyst i dag, 10. mai 2005, og følgende er gjort:

Festekontrakt er tinglyst på gnr. 63 bnr. 5 fnr. 31, fra Sissel Thomsen til Johan Julius Rasmussen og Eli Kristine Rasmussen. Festekontrakten er så transportert til dagens hjemmelshaver; Jan Inge Rasmussen.

Samtidig er festekontrakten slettet i gnr. 63 bnr. 5 fnr. 13, slik at hjemmelen står på Sissel Thomsen og ingen festekontrakt er registrert.

Alle operasjoner i tinglysingssystemet er merket med "inkurie". Det er innbetalt kr. 1690,- i gebyr for opprettingen.

Geir Tønning
Sorenskriver

Marianne Ianniello
Tinglysingsansvarlig



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 8 av 11

Kommune
GJESDAL

REGISTRERINGSBREV
FOR GRUNNEIENDOM/
FESTEGRUNN

J nr	138/2000
Registreringsbrev nr	26/23

Registreringsbrev for

Eiendom	Gnr	63	Bnr	5	Festenr	31
	Bruksnavn/adresse					
Hytte nr. 5-13						
Representasjonspunkt	X	96353	Y	29099	Z	
	Kartblad	AS 021-5-4	X	Landsnett		

Delingsloven § 4-2 første ledd
«Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.»

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

Registrering av festepunkt for hytte nr. 5-13
på gnr. 63, bnr. 5 i Østebødalen

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent	Navn	Sissel Østebø Thomsen
☐	Registrering av eksisterende uregistrert grunn (delingsloven § 4-1, forskriftene del 27)	Aktuell eier (innføres i GAB)
Registreringen er kunngjort etter forskriftenes punkt 13.6. Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.		
☐	Delingsforretning vedr fradeling av teig (delingsloven § 3-1, forskriftene del 27)	Gnr Bnr Bestyrer ved forretningen
☒	Tildeling av registerr til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jf forskriftene del 28)	Grunneierens navn Festerens navn
Sissel Østebø Thomsen		Johan Rasmussen

Underskrift

Sted	Underskrift	Underskrift
Ålgård		
Dato	Torhild Levang	Wenche K. Thu
18.10.00		

GAB

Registreringsstempel

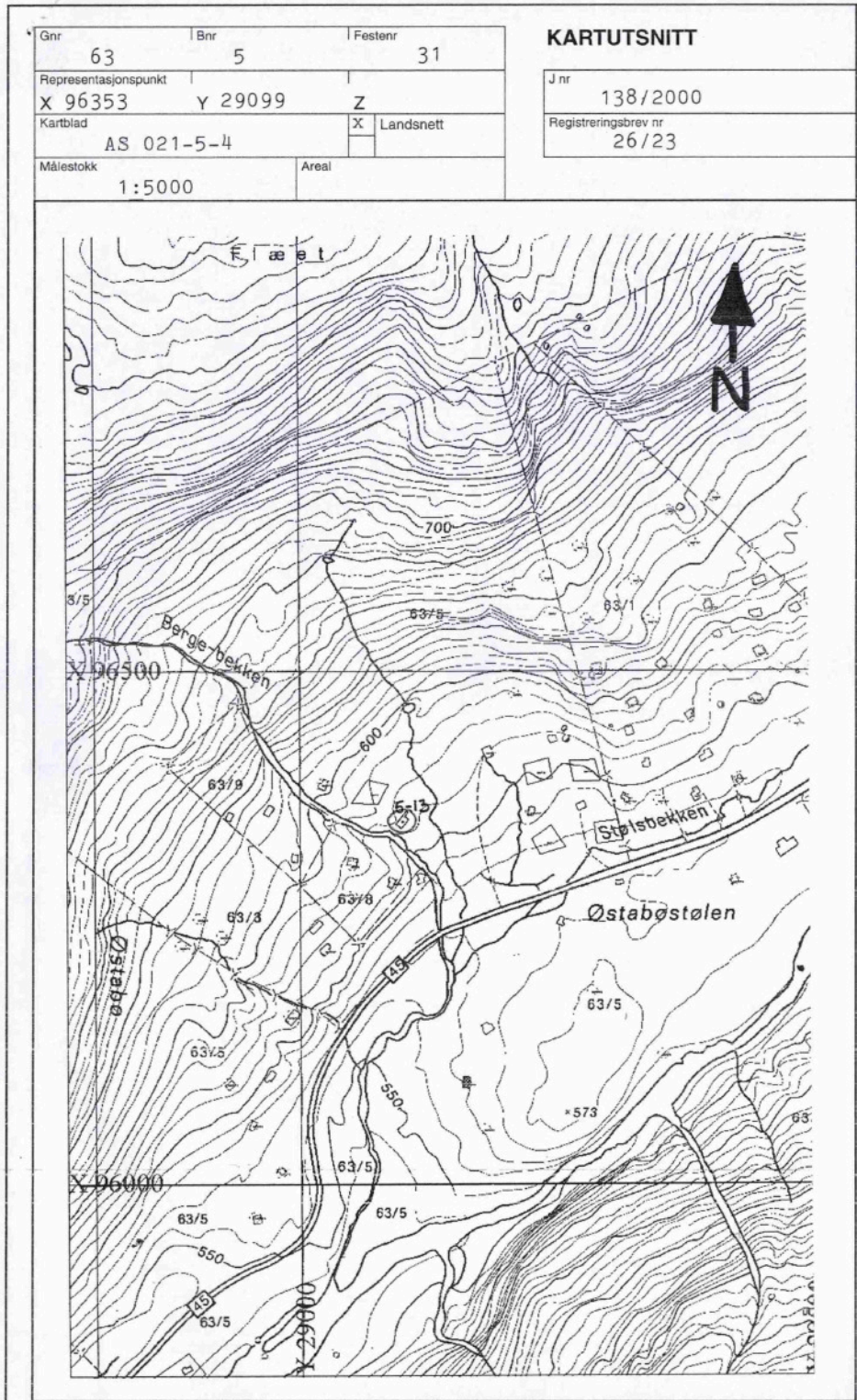
Tinglysing (jf delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
23 OKT 2000
SANDNES SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 10398/00



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 9 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 10 av 11

Kommune (ev. stempel)

Gjesdal

MÅLEBREV

J nr 161/84
Målebrev nr 18/278

Målebrev over—

Gnr 63 Bnr 5 Festenr/Seksjonsnr 13

Bruksnavn eller adresse
Hytte nr 5 - 82

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr 70, vart det den

Dato 18.09.1984 halde—

Dagbokstempel

31.01.85 01152
SØRENSKRIVEREN I
SANDNES

Kartforretning over et festepunkt på gnr. 63, bnr. 5.

Forretninga vart rekvirert av—

Magne Fløysvik (Gunnar Olav Østebø)

Styrar ved forretninga var—

Helge Ramsfjell

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevkartet.

Algård den 02.11.1984

Helge Ramsfjell

Harald Sattler
Harald Sattler

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingstempel

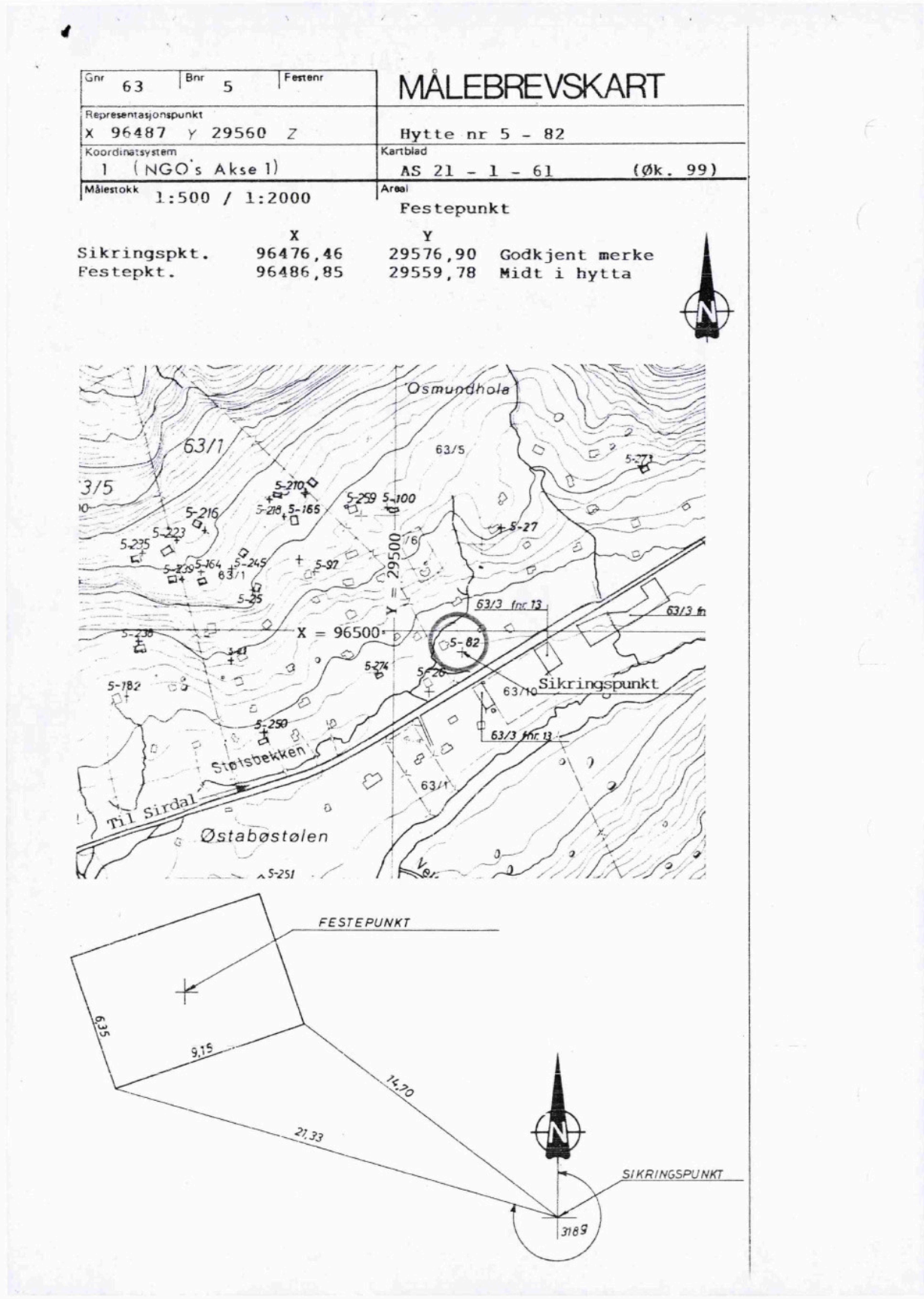
Påteikningar (Rettingar o.l.)

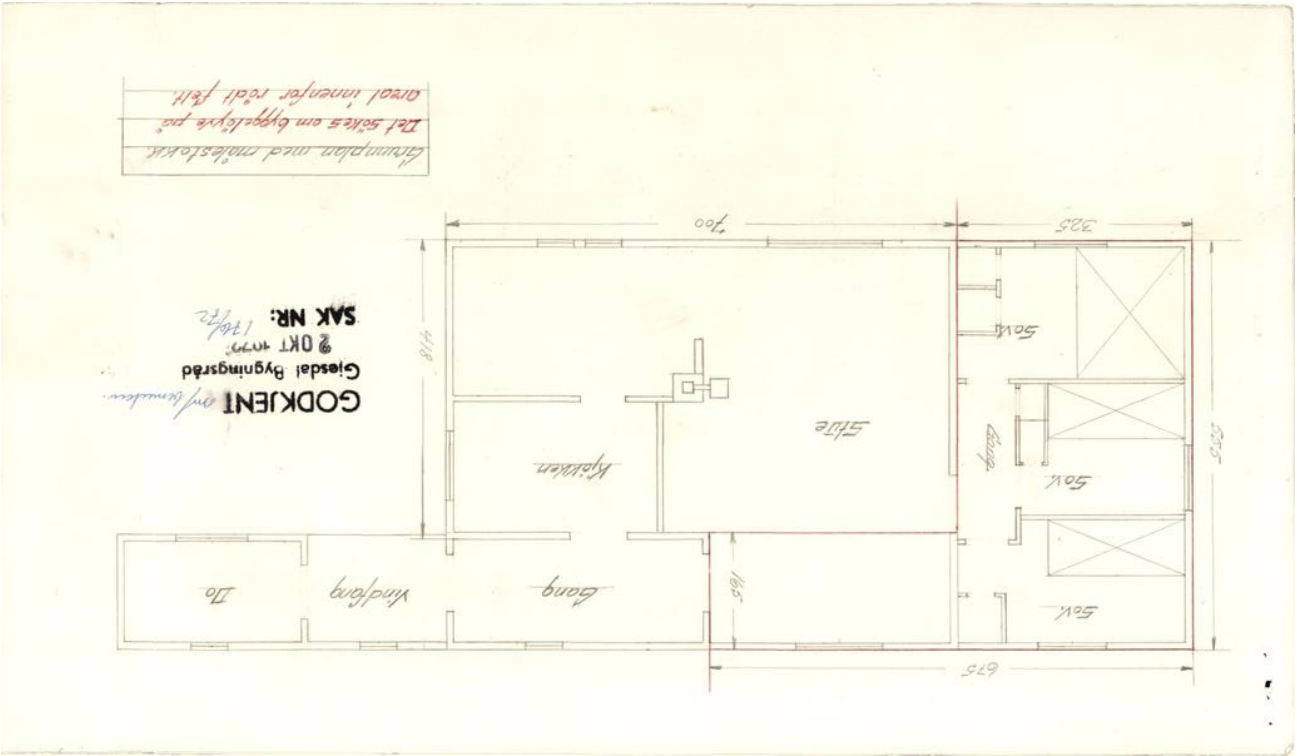
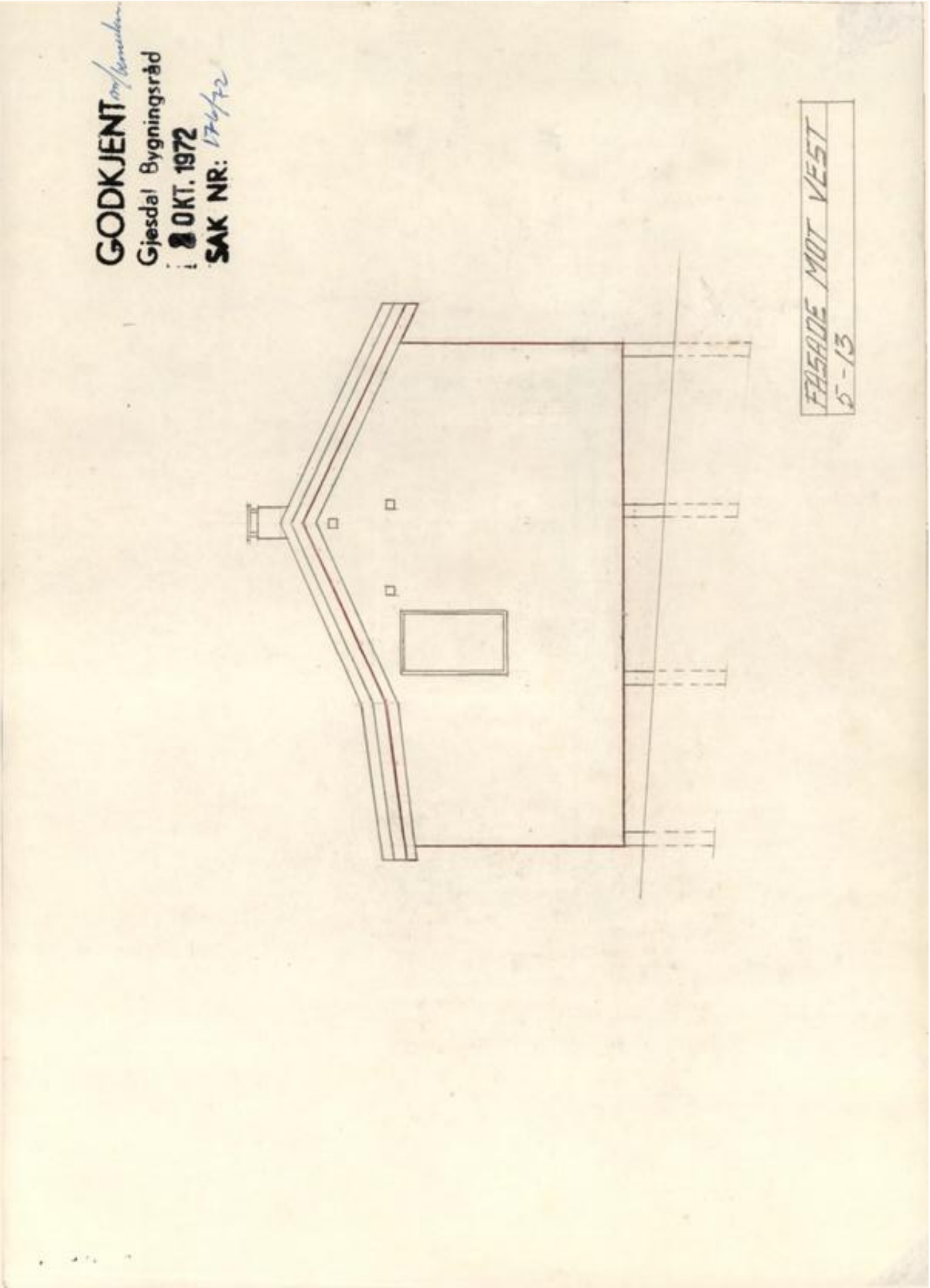
Nr 5814 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 58.14 N - Blanketten vert brukt både som original og gjenspart av målebrev.

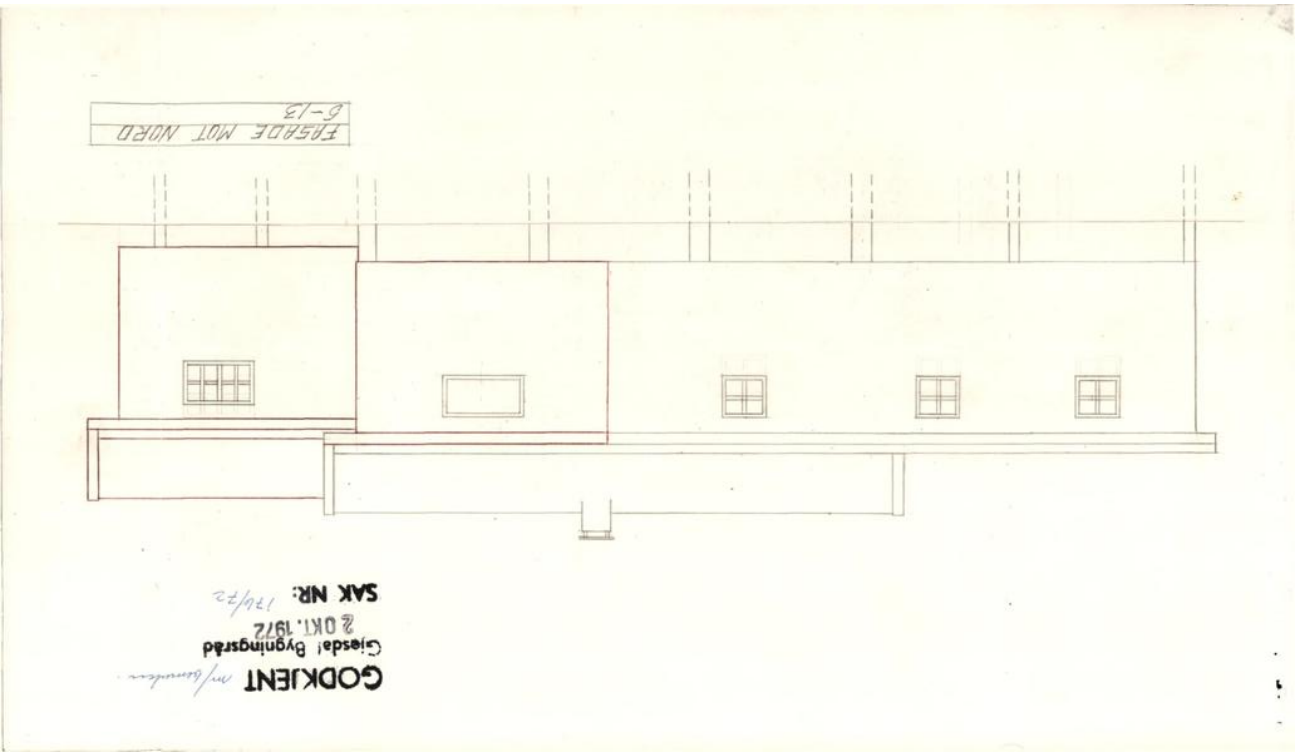
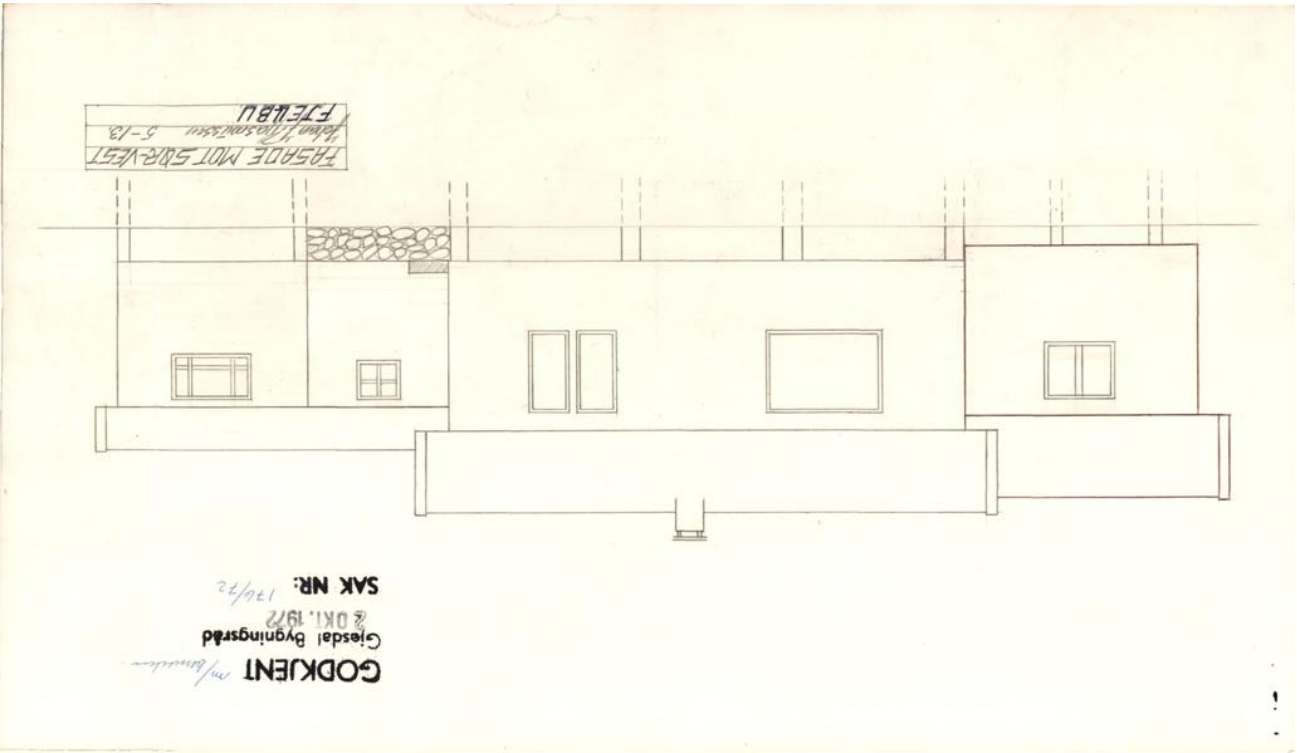


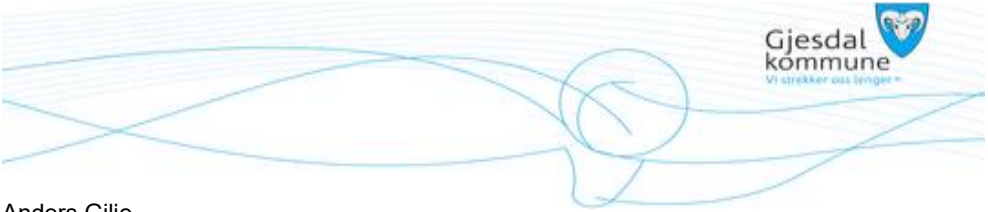
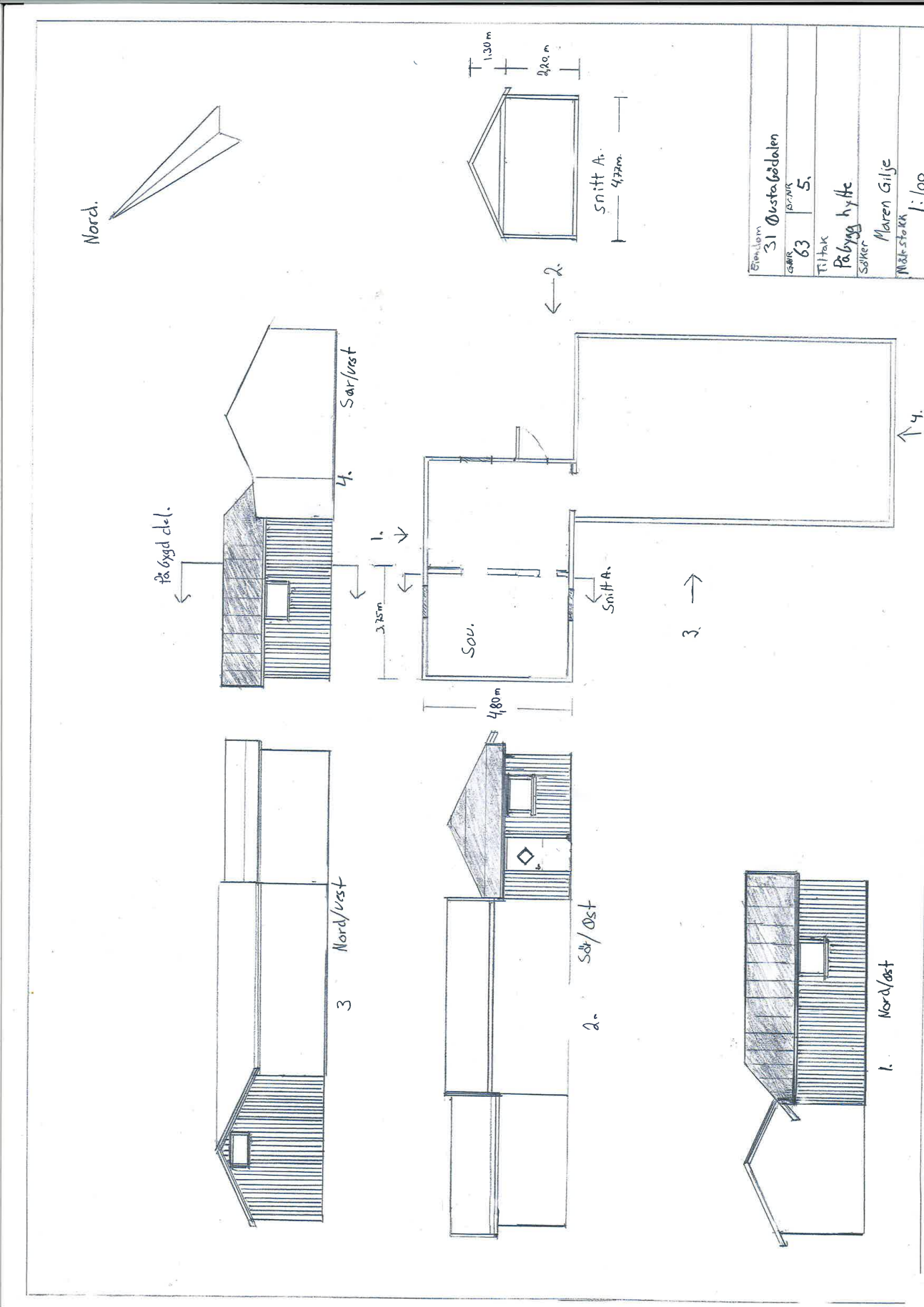
Attestert kopi av dok.nr. 2005/4662/43
Attestingstidspunkt 2026-08-10 12:52

Side 11 av 11









Anders Gilje
Vågedalskroken 2 A
4020 STAVANGER

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
13.06.2019	Linda Espeland	168/19	18/2402

GODKJENT - søknad fra Maren og Anders Gilje om ferdigattest for tilbygg til hytte på gnr. 63, bnr. 5, fnr. 31, Øvstabødalen

FERDIGATTEST:

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 63, bnr. 5, fnr. 31, Øvstabødalen
TILTAKSHAVER (SØKER)	Maren og Anders Gilje
TILTAK	Oppført tilbygg til hytte

VEDTAK:

Deres søknad om ferdigattest for tilbygg til hytte på gnr. 63, bnr. 5, fnr. 31 i Øvstabødalen, godkjennes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan klages på. Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Orientering om klagerett vedlegges.

VI MINNER OM:

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før installasjon, se www.rogbr.no/meldinger.

SAKSOPPLYSNINGER:

I sak 145/19, vedtak av 27.05.19, fikk dere godkjent allerede oppført tilbygg til hytte på gnr. 63, bnr. 5, fnr. 31 i Øvstabødalen.

Søknad om ferdigattest ble mottatt 13.06.19.

Dere har krysset av for at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen.

VURDERINGER:

Vi har vurdert at søknaden er i tråd med plan- og bygningsloven og vi har kommet frem til at det kan gis ferdigattest for tilbygg til hytte, som søkt om.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Gerd Karin Espedal
Avdelingsleder Arealbruk

Linda Espeland
juridisk rådgiver – byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg:
Orientering om klagerett



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 63, Bruksnr 5, Festenr 31	Kommune:	1122	Gjesdal
Adresse:				
Matrikeladresse:	Gnr: 63 Bnr: 5 Fnr: 31 4335 Dirdal	Grunnkrets:	306	Hunnedalen
Adressetilleggsnavn:	Hytte Nr. 5-13 (Kilde: Matrikeladressenavn)	Valgkrets:	5	Gilja
		Kirkesogn:	6030501	Gjesdal
Oppdatert:	03.04.2022			

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Bestående punktfeste	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hytte Nr 5-13	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.10.2000	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:					
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktfeste				

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 63, Bruksnummer 5, Festenummer 31 i 1122 GJESDAL kommune

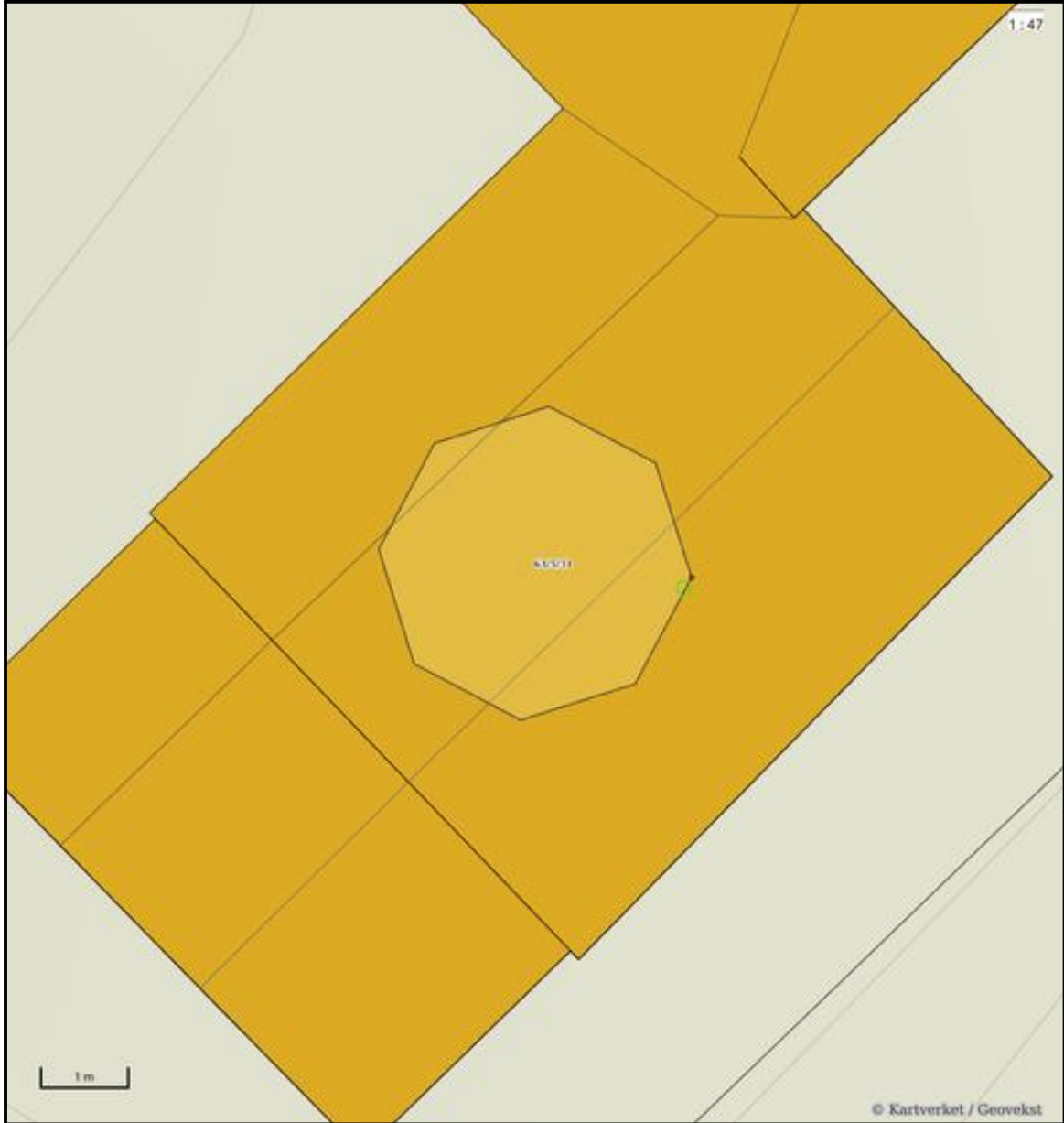
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Etablering av feste	Forretning:	20.10.2000	Avgiver	1122/63/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1122/63/5/31	0,0

Gårdsnummer 63, Bruksnummer 5, Festenummer 31 i 1122 GJESDAL kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
1122/63/5/31		Fritidsbolig	99,8		1				
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	118,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	99,8	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	99,8	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	171850320			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				99,8	99,8			18,0	18,0
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 63, Bruksnummer 5, Festennummer 31 i 1122 GJESDAL kommune

Oversiktskart



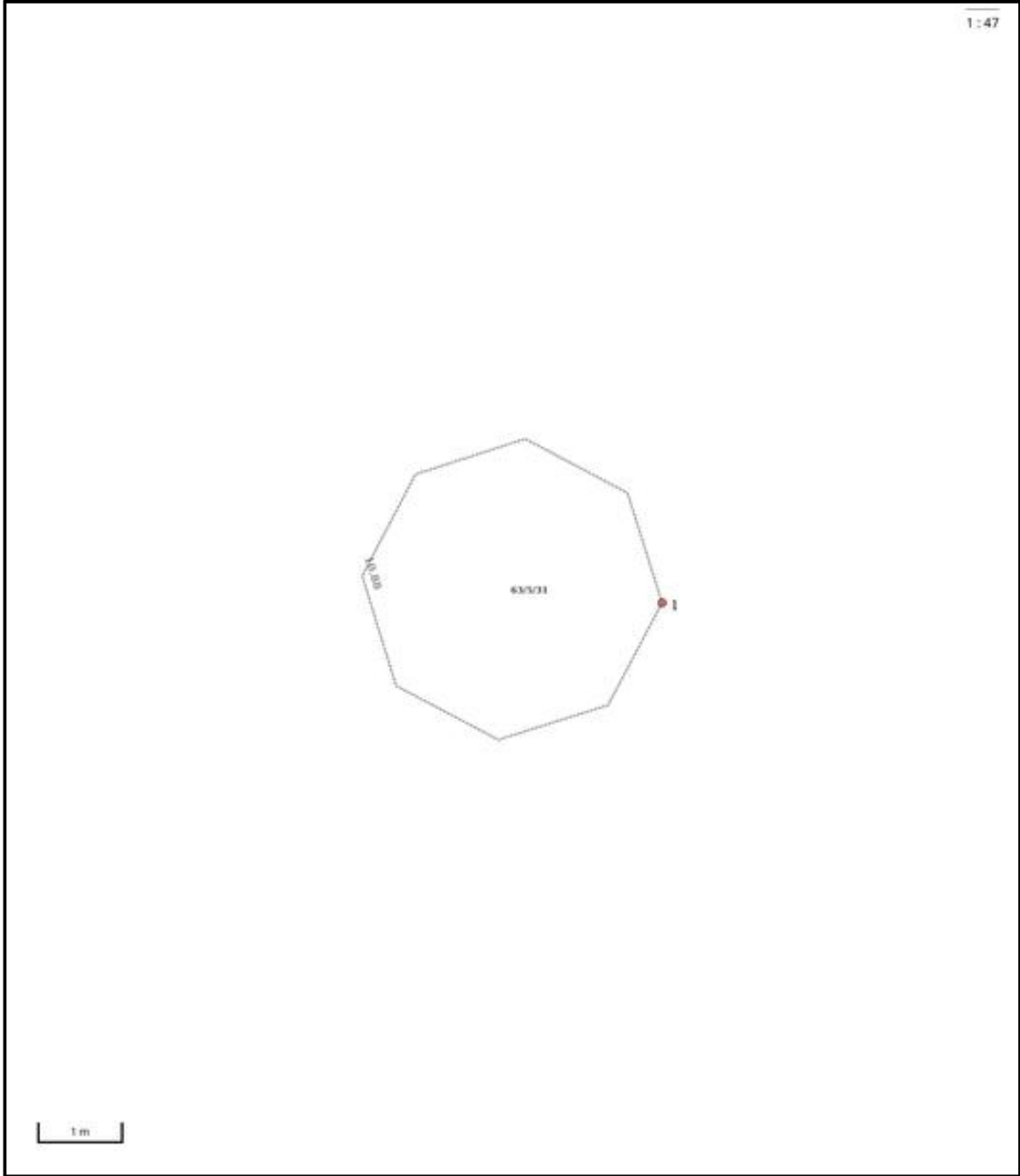
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktbeste
31 - 200 cm	Ikke angitt		se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.08.2026 10:01 – Sist oppdatert 10.08.2026 10:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 63, Bruksnummer 5, Festennummer 31 i 1122 GJESDAL kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktbeste
31 - 200 cm	Ikke angitt		se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 10.08.2026 10:01 – Sist oppdatert 10.08.2026 10:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 63, Bruksnummer 5, Festerummer 31 i 1122 GJESDAL kommune

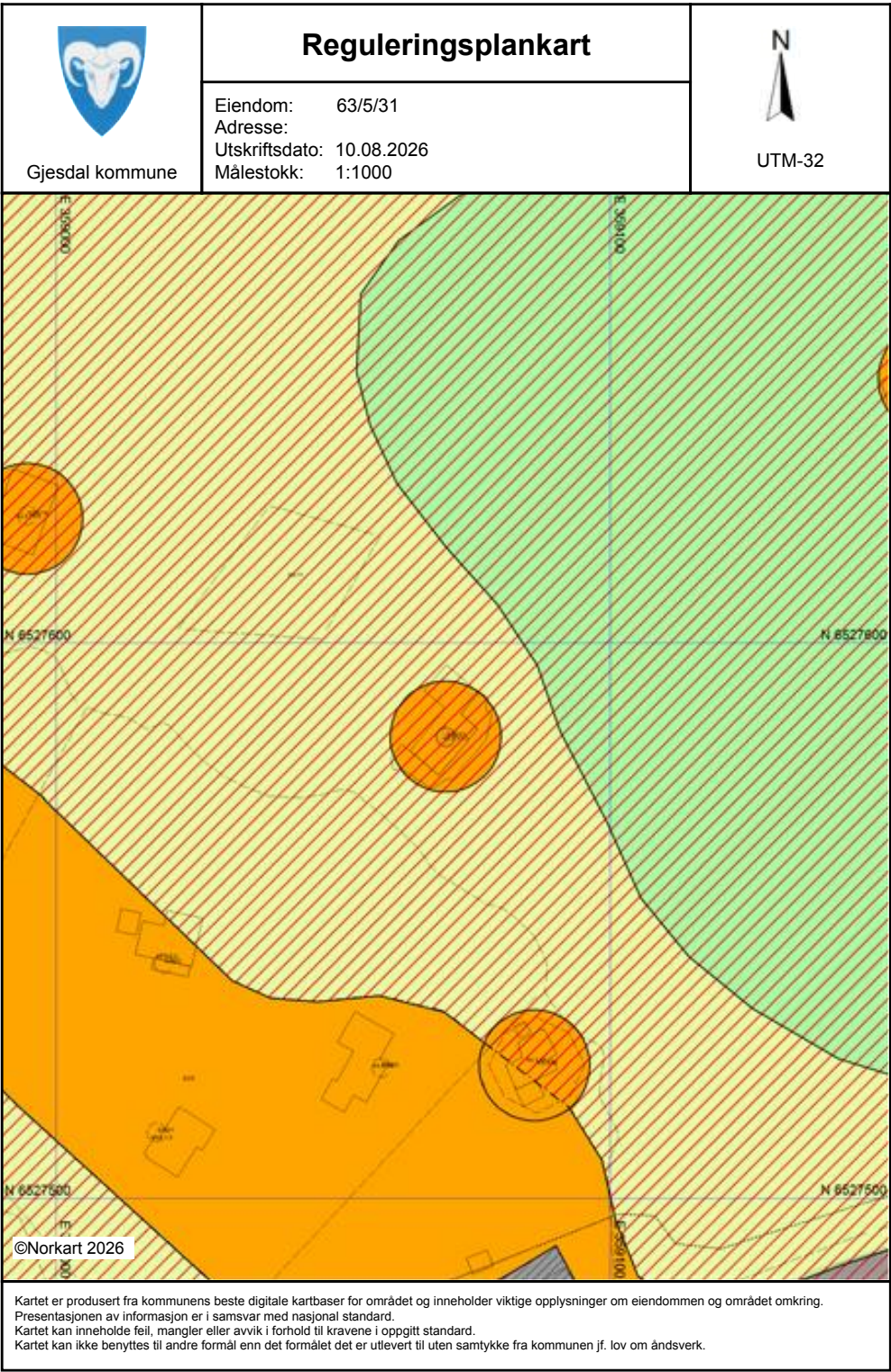
Areal og koordinater

Areal: 0,00m² Arealmerknad: Punktfeste
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing								
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje
1	6 527 583,13	359 072,08	10,88m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja
				Grensepunkttype Geometrisk hjelpepunkt				

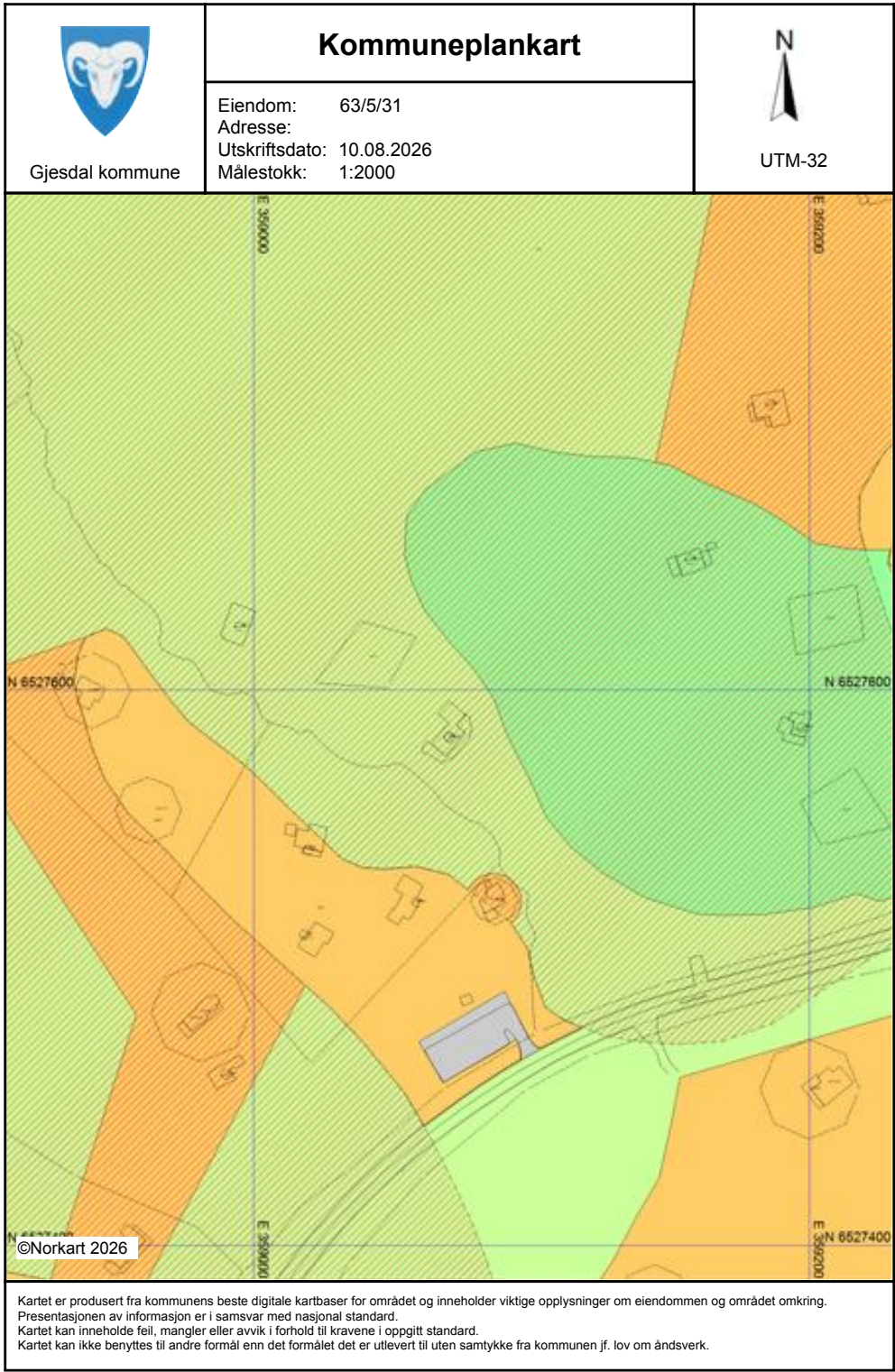
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

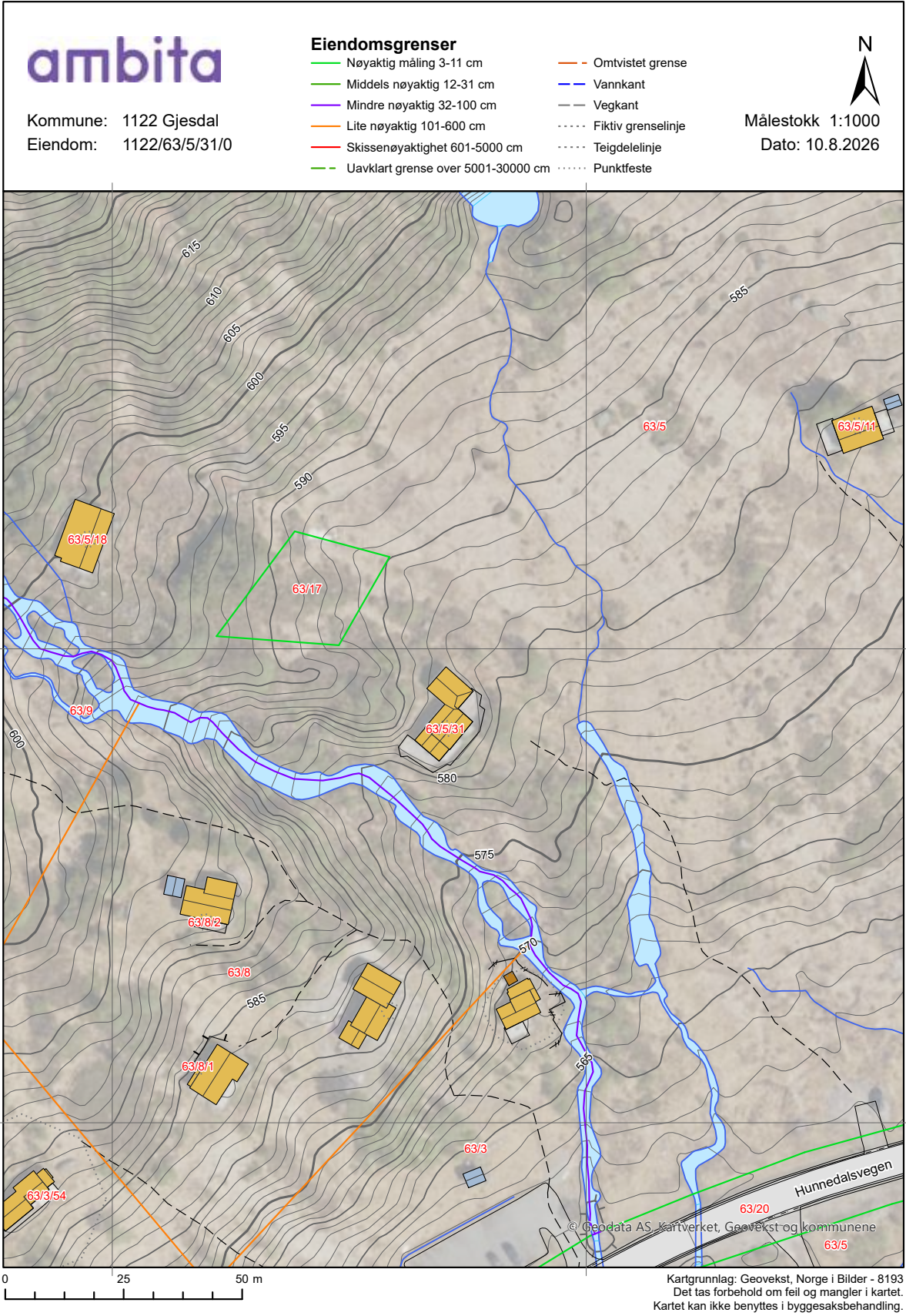
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning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



Tegnforklaring	
VEG	
	Annet vegareal
	Vegdekkemarkant
	Vegskuldekanth
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Skiløype
	Felles parkeringsplass
Reguleringsplan PBL 2008	
	Faresone - Ras- og skredfare
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert fotgjengerfelt
Bygninger	
	Takriss
	Veranda
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Adresser	
Abc	Adressepunkt tekst

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTER REGULERINGSPLAN FOR ØSTEBØDALEN, GJESDAL KOMMUNE	
Det regulerte området er oppdelt i byggeområde, landbruksområde, fareområde og parkeringsplasser.	
§ 1	Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
BYGGEOMRÅDE	
§ 2	For hvert delområde som er avsatt til planlagt hyttebebyggelse skal det utarbeides bebyggelsesplan med forslag til plassering av hytter som skal godkjennes av bygningsområdet.
§ 3	I eksisterende hytteområder kan det føres opp enkelthytter som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. For slike hyttetomter skal det på forhånd utarbeides en situasjonsplan som i nødvendig grad viser bruken av de nærliggende områdene. Hyttene må plasseres i rimelig avstand fra skiløyper, skiområder og skibakker, og med retningsgivende avstand på 30 m til eksisterende hytter.
§ 4	Hytter og uthus/boder kan til sammen ha et bebygd areal BYA på inntil 90 m². Anneks m/uthus/boder og lignende kan oppføres frittliggende med et maksimalt bebygd areal BYA på 10 m². Avstanden mellom den enkelte hytte/bod/uthus-enhet skal ikke være mindre enn 30 m med mindre annet framgår av bebyggelsesplan.
§ 5	Maksimal gesimshøyde fra topp golv til utvendig gesims og mone skal ikke overstige henholdsvis 3,0 m og 5,0 m. Hyttene skal ha saltak med takvinkel maksimalt 33 grader. Materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg. Hyttene skal legges lavt i terrenget.
§ 6	Planen viser separate parkeringsplasser for dagsutfarten og hyttebebyggelsen. Hytteparkeringen skal dimensjoneres med 1,5 bilplass pr. hytte.
§ 7	I hyttene skal det installeres biologisk toalett. Avløpsvann fra utslagsvask og lignende tillates ført ut i terrenget via synkekum som dimensjoneres og plasseres i henhold til forskrifter for slike.
LANDBRUKSOMRÅDER	
§ 8	Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.
FAREOMRÅDER	
§ 9	I området er det snøskred- og steinsprangfare.
FELLESBESTEMMELSER	
§ 10	Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.
§ 11	Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene.
Ålgård, 16. august 1990 Vedtatt av kommunestyret 18.03.1991. Revidert av kommunestyret 29.04.02 (§§ 4 og 5)	





Tegnforklaring



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

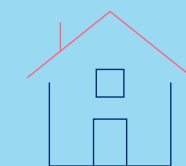
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hytte Hunnedalen, 4335 DIRDAL. Gnr. 63, bnr. 5, i Gjesdal kommune, oppdragsnr.: 1200260139
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Torbjørn Mannes Johansen
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
948 32 452
mannes@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no