# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Holtaheia 17

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Holtaheia 17
# 4121 TAU

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Fritidsbolig |
| Byggeår: | 2009 |
| BRA: | 75 $m^2$ |
| BRA-i: | 68 $m^2$ |
| Rapportdato: | 4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 8 | 6 | 4 | 0 |



Ruben Sørsdal
Takstmann
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

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

## Elektrisk anlegg

Fritidsboligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Terrengforhold | Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene. |
| Vinduer og dører | Det registreres punktert glass i bod. Videre registreres råteskader i vinduskarm under aluminiumsbeslag på soveromsvindu på loft mot øst, samt skader i nedre kant av ytterdører. Det registreres også stedvis utglidning i omramming ved vinduer og balkongdører.<br><br>Vinduer og balkongdører er kun inspisert visuelt uten demontering av aluminiumsbeslag. På ett vindu var et beslag løst, og ved kontroll av dette området ble det påvist råteskader i trekarmen under beslaget. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tilsvarende skader kan forekomme skjult bak øvrige beslag. |
| Kjøkken - Avtrekk | Det er ikke etablert avtrekk på kjøkken. |
| Våtrom: Bad - | TG-3 gis på bakgrunn av: Manglende slukløsning på våtrom, manglende tettesjikt i våtsoner, utettheter i gulvbelegg ved rørgjennomføringer samt manglende oppbrett. Videre registreres manglende fall på gulv og manglende mekanisk avtrekk. Forholdene innebærer samlet sett vesentlige avvik fra dagens krav til våtrom, og medfører forhøyet risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonene. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Krypkjeller | Det registreres manglende fuktsperre / plastdekke på bakken i krypkjelleren. Dette vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse for å begrense fukttransport fra grunnen til kryprommet. Videre registreres åpning / hull i konstruksjonen mellom bod og krypkjeller, noe som medfører manglende adskillelse mellom rommene. Det registreres også begrenset ventilering i krypkjelleren.<br><br>Forholdene vurderes samlet å medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i krypkjeller og tilstøtende bjelkelag. |
| Balkong, terrasse, platting | Det registreres stedvis slitasje på overflater i terrassebord og rekkverk. Videre registreres det stedvis løs eller utilstrekkelig innfesting av rekkverket. |

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Yttervegg og fasade | Det registreres stedvis værslitasje på trekledningen. |
| Taktekking | Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon |
| Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det registreres muslort under hytta |
| Ventilasjon | Det registreres manglende ventilasjon på soverom i loftsetasjen mot nord. Vinduet er uten luftespalte eller annen form for tilluftsventilasjon. |

## Lovlighet / HMS

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

Det registreres manglende håndløper langs vegg ved innvendig trapp.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper langs trappen for å sikre tilfredsstillende støtte ved ferdsel.

Konsekvens:
Manglende håndløper kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trappen, særlig ved ned- og oppstigning, og øker risikoen for fallskader.

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

Det registreres at brannslokkingsapparat er utgått på dato.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere, service eller erstatte brannslokkingsapparatet slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet.

Konsekvens:
Et utgått brannslokkingsapparat kan ha redusert eller usikker funksjon ved branntilløp, noe som kan svekke muligheten for effektiv slokking i en tidlig fase av en brann.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det registreres manglende snøfangere på taket.

Tiltak:
Det anbefales å etablere snøfangere på takflater der det er risiko for snøras, spesielt over inngangspartier, gangsoner og oppholdssoner, i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom og bygningsdeler nedenfor

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**4.6.2026**

Rapportdato
**4.6.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Anne Brit Lende Klingsheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel hentet hos Eiendomsmegler Norge.**

Navn: **Jone Klingsheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg**

TAKST ROGALAND AS

**Om bygningssakkyndig:**

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Holtaheia 17, 4121 Tau**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 1130 | Gårdsnr: | 25 | Bruksnr: | 60 | Festenr: | 56 |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2009** - I følge Strand kommune
Boligtype: **Fritidsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Fritidseiendommen ligger på Holtaheia i Strand kommune.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med ringmur og søyler / pilarer.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med trepanel.
Ytterdører i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.
Takrenner og nedløprsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv og belegg på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med panel.
Himling er i hovedsak belagt med panel.
Dooria slette innerdører.

Oppvarming: Vedoven i stue.

Sammendrag.
Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og innerdører tar stedvis i karm.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av vann og avløp.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Fritidsbolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **75** | **68**<br>Romfordeling:<br>Gang m/ trapp, bod, bad, soverom og åpen stue / kjøkken løsning. | **7**<br>Romfordeling:<br>Bod | **0** | **77** |
| **Loft** | **0** | **0**<br>Romfordeling:<br>Loftstue m/ trapp og 2 soverom. | **0** | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **75** | **68** | **7** | **0** | **77** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 31 | 0 | 31 |
| **Totalt m²** | **31** | **0** | **31** |

## Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) gir GUA (Gulvareal).

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde målt på kjøkken 2,20 mtr. og loft 0,27 mtr. - 1,80 mtr.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Fuktsikring og drenering

| | |
|---|---|
| Konstruksjonsprinsipp | **Søyler/pilarer** |

Bygningen er oppført på ringmur, og tradisjonell grunnmursdrenering er derfor ikke relevant. Bortledning av vann skjer ved naturlig drenering i grunnen. Vurdering av overflatevann og terrengforhold er omtalt under terrengforhold.

## 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

| | |
|---|---|
| Type Fundament/grunnmur | **Ringmur** |
| Type byggegrunn | **Ukjent byggegrunn** |
| Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter? | **Nei** |

## 6.3 Krypkjeller

TG-2






| | |
|---|---|
| Type krypkjeller | **Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon** |
| Er det manglende eller ufullstendig fuktsperre på bakken i krypkjeller? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Manglende fuktsperre på bakken

**Beskrivelse:**
Manglende fuktsperre / plastdekke på bakken i krypkjeller vurderes å være et avvik fra anbefalt utførelse for å begrense fukttransport fra grunnen til krypkjelleren.

| | |
|---|---|
| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? | **Nei** |
| Er det synlig sopp/råteskader på overflater? | **Nei** |
| Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Det registreres en åpning / hull i konstruksjonen mellom bod og krypkjeller. Åpningen medfører manglende adskillelse mellom rommene.

**Beskrivelse:**
Det registreres en åpning/hull i konstruksjonen mellom bod og krypkjeller. Åpningen medfører manglende adskillelse mellom rommene.

| | |
|---|---|
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Begrenset ventilering

**Beskrivelse:**
Det er registrert begrenset ventilering i krypkjelleren. Forholdet vurderes å gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i kryprommet og bjelkelaget.

| Konsekvens | TG-2 |
|---|---|

Manglende fuktsperre på bakken kan medføre økt fuktbelastning i krypkjelleren. Åpningen mellom bod og krypkjeller kan bidra til transport av fukt, lukt, støv og eventuelt skadedyr til innvendige arealer. Begrenset ventilering reduserer konstruksjonens uttørkingsevne og kan over tid øke risikoen for fuktskader, muggsoppvekst og svekkelse av organiske bygningsmaterialer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere fuktsperre på bakken i krypkjelleren for å redusere fuktavgivelse fra grunnen. Videre bør åpningen mellom bod og krypkjeller tettes slik at det oppnås tilfredsstillende adskillelse mellom rommene. Det anbefales også å forbedre ventileringen av krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

## 6.4 Terrengforhold TG-3



| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

**Beskrivelse:**
Det er registrert terrengfall og forhold rundt bygningen som leder overflatevann mot grunnmuren. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen og er vurdert til TG 3 iht. vurderingskriteriene.

| Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? | Ikke kontrollert |
|---|---|

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og forholdet gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmuren.

| Konsekvens | TG-3 |
|---|---|

Taknedløp som avsluttes over bakken, kombinert med fall inn mot hytten på terrenget, kan medføre oppsamling av vann inntil bygningen. Dette gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, og kan over tid bidra til fuktrelaterte skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å føre taknedløp til egnet bortledning av overvann, samt etablere tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

| Kostnadsestimat | 100 000 - 200 000 |
|---|---|

## 6.5 Balkong, terrasse, platting TG-2

| Type | Balkong |
|---|---|

Øst vendt balkong m/ trapp på 10 kvm. belangt m/ terrassebord, utgang via ytterdør fra bod og gang.

Vest vendt balkong m/ trapp på 46 kvm. belangt m/ terrassebord, utgang via balkongdør fra stue og gang.

Sørøst vendt balkong på 21 kvm. belangt m/ terrassebord og utgang via terrassedør fra soverom.

| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | Nei |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Nei** |

**Konsekvens** **TG-2**

Slitte overflater kan gi redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og bidra til økt nedbrytning av trevirket over tid. Mangelfull innfesting av rekkverket kan føre til redusert stabilitet og funksjon, samt økt risiko for personskade ved belastning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å vedlikeholde overflatene på terrassebord og rekkverk for å begrense videre slitasje og værpåvirkning. Løse eller mangelfullt innfestede rekkverksdeler bør etterfestes og kontrolleres for tilfredsstillende stabilitet og sikkerhet.

## 6.6 Vinduer og dører TG-3



Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Soveromsvindu mot vest er fra 2018 og soveromsvindu på loft mot nord er fra 2024.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte glass? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

**Beskrivelse:**
Det registerers punktert glass i bod.

| | |
|---|---|
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Råteskader i karmer

**Beskrivelse:**
Det registreres råteskader i vinduskarm under alu. list på soveromsvindu loft mot øst og skader i nedre kant på ytterddører.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Åpninger/sprekker i omramming

**Beskrivelse:**
Det registreres stedvis utglinding i omramming på vinduer og balkongdører.

| | |
|---|---|
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |







| Konsekvens | TG-3 |
|---|---|

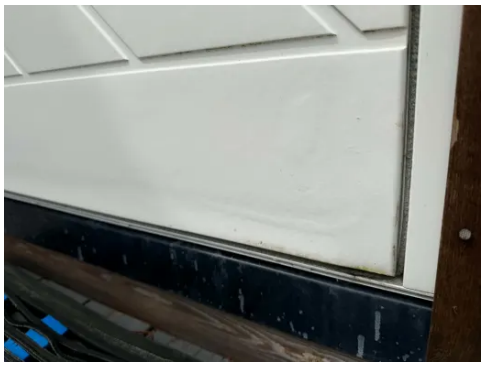
Punktert glass har redusert isolerende funksjon og kan medføre kondens mellom glasslagene. Råteskader og utettheter kan føre til videre nedbrytning av trekonstruksjonene og økt risiko for fuktinntrengning. Ettersom kontrollen er utført uten demontering av beslag, foreligger det usikkerhet knyttet til omfanget av eventuelle skjulte skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Punktert glass bør skiftes ut. Råteskadede bygningsdeler og skader i boddør bør utbedres eller skiftes ved behov. Omramminger med utglidning bør kontrolleres og festes på nytt. Det anbefales videre en nærmere kontroll av vinduer og balkongdører, spesielt i områder skjult bak aluminiumsbeslag, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

| Kostnadsestimat | 20 000 - 100 000 |
|---|---|

(kostnadsestimat er kun gitt på utsiftning av 2 stk. vinduer, som er TG-3).





## 6.7 Yttervegg og fasade

TG-2

| | |
|---|---|
| Type veggkonstruksjon: | **Trekonstruksjon** |
| Type fasade/kledning: | **Liggende kledning** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ukjent** |
| Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen? | **Nei** |
| Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning? | **Nei** |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | **Nei** |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | **Nei** |

**Konsekvens** **TG-2**

Værslitt trekledning har redusert beskyttelse mot fukt og klimabelastninger. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette over tid føre til økt nedbrytning av trevirket og utvikling av råteskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å rengjøre, overflatebehandle og vedlikeholde værutsatte områder av kledningen for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning. Eventuelle skadede bord bør skiftes ut ved behov.

## 6.8 Renner og nedløp — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Aluminium** |
| Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? | **Nei** |

## 6.9 Skorstein over tak — TG-1

| | |
|---|---|
| Inspisert fra: | **Fra bakken** |
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen? | **Nei** |
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav? | **Nei** |

## 6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

| | |
|---|---|
| Takform | **Skråtak** |
| Type konstruksjon | **Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | **Nei** |

## 6.11 Taktekking — TG-2

| | |
|---|---|
| Takform | Saltak |
| Type tekking | Tretak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? | Nei |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? | Ja |

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer.

**Konsekvens** — TG-2

Alder og naturlig slitasje medfører økt risiko for funksjonssvikt, redusert ytelse og behov for utbedringer eller utskifting i nær fremtid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å påregne økt vedlikehold, nærmere oppfølging og utskifting av bygningsdelen på sikt.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom? | Nei |
| Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3? | Nei |
| Er det sprekker mellom gulv og gulvlister? | Nei |
| Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange? | Nei |

## 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

| | |
|---|---|
| Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? | Nei |

Det er utført tilsyn av Rogaland brann og redning iks 27.07.2020.

| | |
|---|---|
| Type pipe | **Stålpipe** |
| Type ildsted | **Vedovn** |
| Jøtul vedovn plassert i stue. | |
| Er det framlagt dokumentasjon på ildsted? | **Nei** |
| Er avstand til brennbart materiale ikke tilfredsstillende ved ildsted? | **Nei** |
| Er det skader, riss eller sprekker i pipe eller i overgang til ildsted? | **Nei** |
| Er feieluke eller sotluke ikke plassert eller utført med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale? | **Nei** |
| Er det fukt- eller sotskjolder, avskalling eller bekutslag på skorstein? | **Nei** |

## 6.14 Innvendig trapp — TG-1

| | |
|---|---|
| Type trapp (materiale/konstruksjon) | **Åpen tretrapp** |
| Åpen tretrapp. | |
| Er det påvist avvik utover normal slitasje? | **Nei** |

## 6.15 Kjøkken



Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 2 greps blandebatteri, komfyr og kjøl / fryseskap på gass.

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin? | **Nei** |
| Type avtrekk | **Ingen** |
| Det er ikke etablert avtrekk på kjøkken. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Ingen avtrekk

**Konsekvens avtrekk** — TG-3

Manglende avtrekk kan medføre opphopning av matos, fukt og lukt i boligen. Dette kan føre til økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt redusert inneklima.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| Det anbefales å etablere kjøkkenventilasjon med avtrekk tilpasset rommets bruk for å sikre tilfredsstillende bortledning av matos, fukt og forurensninger. |

| Kostnadsestimat | Under 20 000 |
|---|---|

## 6.16 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |

Det registreres manglende håndløper langs vegg ved innvendig trapp.

Tiltak:
Det anbefales å etablere håndløper langs trappen for å sikre tilfredsstillende støtte ved ferdsel.

Konsekvens:
Manglende håndløper kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trappen, særlig ved ned- og oppstigning, og øker risikoen for fallskader.

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |

Det registreres at brannslokkingsapparat er utgått på dato.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere, service eller erstatte brannslokkingsapparatet slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikkerhet.

Konsekvens:
Et utgått brannslokkingsapparat kan ha redusert eller usikker funksjon ved branntilløp, noe som kan svekke muligheten for effektiv slokking i en tidlig fase av en brann.

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | **Ja** |

Det registreres manglende snøfangere på taket.

Tiltak:
Det anbefales å etablere snøfangere på takflater der det er risiko for snøras, spesielt over inngangspartier, gangsoner og oppholdssoner, i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre ukontrollert snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom og bygningsdeler nedenfor

| | |
|---|---|
| Er det krav til stige for adkomst feier? | **Ja** |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | **Nei** |

## 6.17 Elektrisk






Beskrivelse

Hytta har solcelleanlegg.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999? | **Ukjent** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid / anlegg.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, bereder ikke installert** |

VVB på gass.

| | |
|---|---|
| Er kabler utilstrekkelig festet? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Konsekvens**

Fritidsboligen har et elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Fritidsboligen har et elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.18 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Det registreres muslort under hytta

| | |
|---|---|
| Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger? | **Nei** |

**Konsekvens** — **TG-2**

Tilstedeværelse av gnagere kan medføre skade på bygningsmaterialer, isolasjon og tekniske installasjoner. Det kan også gi økt risiko for luktproblemer og hygieniske utfordringer dersom tiltak ikke iverksettes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere tilgang for gnagere, herunder tetting av åpninger og gjennomganger, samt eventuelt iverksette skadedyrbekjempelse. Det bør også foretas en nærmere kontroll av kryprom / kjeller for å avdekke mulige inngangspunkter.

## 6.19 Ventilasjon — TG-2

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |

Naturlig ventilasjon via luftespalter i vindu og ventil i yttervegger.

**Konsekvens** — **TG-2**

Manglende ventilasjon kan medføre redusert luftkvalitet, høyere fuktbelastning og økt risiko for kondens og muggdannelse over tid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved montering av luftespalte i vindu eller annen godkjent tilluftsløsning, slik at rommet får tilstrekkelig luftutskifting.







Generell beskrivelse

Belegg på gulv, panel på vegger og tak.

Det er etablert forbrenningstoalett på gass, vask og dusjkabinett.

TG-3 gis på bakgrunn av: Manglende slukløsning på våtrom, manglende tettesjikt i våtsoner, utettheter i gulvbelegg ved rørgjennomføringer samt manglende oppbrett. Videre registreres manglende fall på gulv og manglende mekanisk avtrekk.

Forholdene innebærer samlet sett vesentlige avvik fra dagens krav til våtrom, og medfører forhøyet risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonene.

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet.**

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | **Ikke foretatt** |
|---|---|

Hulltaking er ikke utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Dette skyldes at våtrommet ikke vurderes å tilfredsstille dagens krav til funksjon og utførelse. For ytterligere informasjon vises det til punktet «Bad».

| Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? | **Nei** |
|---|---|

**Konsekvens** **TG-3**

De registrerte avvikene medfører betydelig risiko for vannlekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonene. Manglende slukløsning, tettesjikt og utettheter i gulvbelegg kan føre til omfattende fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Manglende fall og ventilasjon øker risikoen ytterligere for opphopning av fukt, dårlig uttørking og utvikling av mugg- og råteskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våtrommet anbefales totalrehabilitert for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Dette inkluderer etablering av godkjent slukløsning, komplett tettesjikt i våtsoner, tette gjennomføringer og korrekt oppbrett av membran / gulvbelegg. Det må også etableres tilfredsstillende fall mot sluk samt mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

| **Kostnadsestimat** | **200 000 - 500 000** |
|---|---|

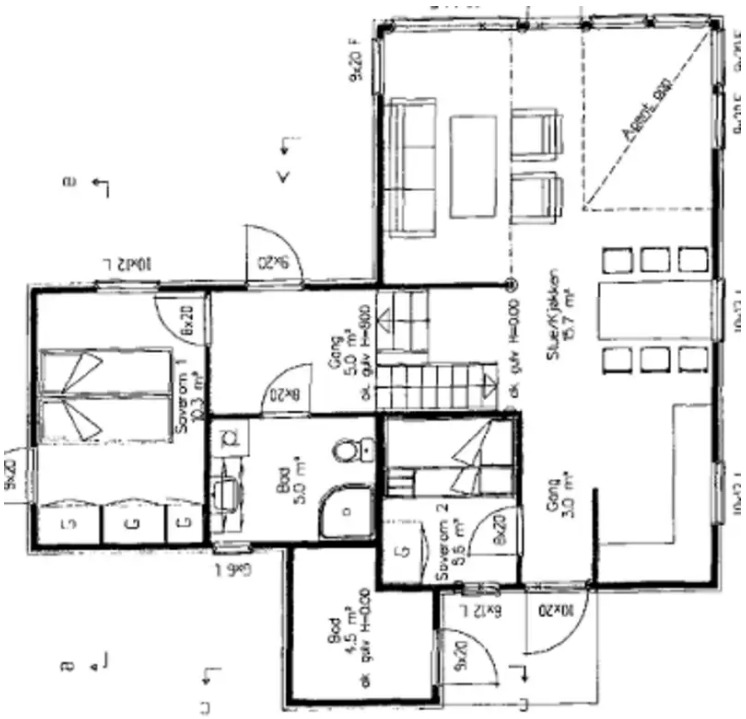
## 6.21 Ikke relevante bygningsdeler

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

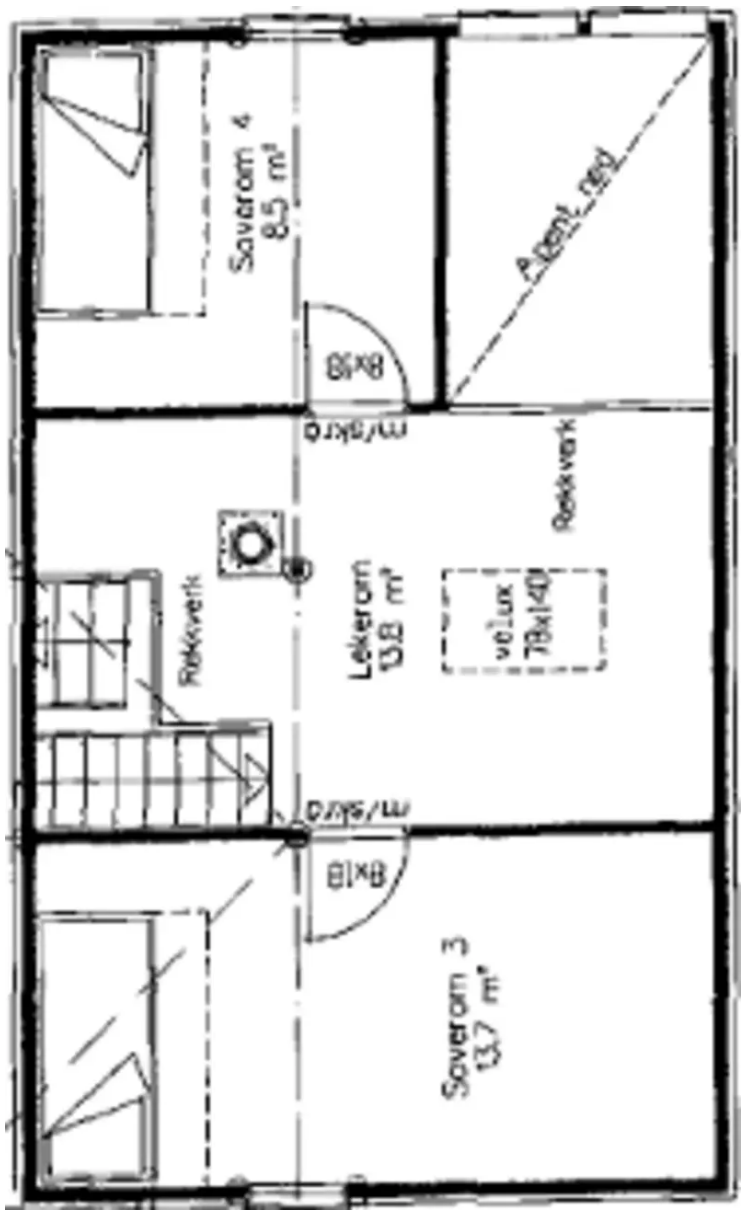
- Forstøtningsmur
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje




Loft



# Egenerklæring

**Holtaheia 17, 4121 TAU**

**30 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Holtaheia 17 | Holtaheia 17 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Vi kjøpte tomt og hadde Faberbygg AS til å sette opp byggesettet i 2007/2008

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Dette er en hytte som er brukt aktivt

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Klingsheim, Jone

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det var en lekkasje i dør til soverommet. Dette ble utbedret sommeren 2025 etter råd fra fagfolk

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ytterdør ble byttet sammen med vindu på soverom. Vindu i 2. etasje er byttet grunnet feil med hengsler.

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Se beskrivelse for lekkasje på soverom. Det var lukt og vi fikk hjelp av veiledning av fagfolk til utbedring

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 51220113**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Jone Klingsheim** | **2026-05-30** |

Identification

Jone Klingsheim

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Jone Klingsheim | 30/05-2026 21:27:51 | BankID OIDC High |

# STRAND KOMMUNE
**PLAN OG FORVALTNING**

Anne Brit og Jone Klingsheim
Gangeren 65
4327 SANDNES

| Deres ref.: | Vår ref.: | JournalpostID: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| | 08/789-7 / EIEING | 09/10882 | 25/60/56 | 02.06.2009 |

## 25/60/56 FERDIGATTEST, HOLTAHEIA

Vedlagt oversendes ferdigattest etter Plan- og bygningslovens forskrift om saksbehandling og kontroll §19 og §30.

Med hilsen

Ingeborg Sedberg Eie
saksbehandler

Postadr. : Postboks 115, 4126 JØRPELAND
Besøksadr.: Rådhusgata 2b, 4100 JØRPELAND
Tlf. sentralbord: 51743000
Tlf. direkte: 51743045
Telefaks: 51748386
E-post: postmottak@strand.kommune.no

**Strand**

# Ferdigattest

**etter plan- og bygningsloven av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3**

| Ansvarlig søker | Tiltakshaver |
|---|---|
| Favoritthytten AS<br>Luramyrveien 73<br><br>4313 SANDNES | Anne Brit og Jone Klingsheim<br>Gangeren 65<br><br>4327 SANDNES |

**Ferdigattest er gitt for**

| Eiendom /byggested | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr |
|---|---|---|---|---|
| Holtaheia | 25 | 60 | 56 | |

**Spesifikasjon**

| Dato for søknad | Hva slags arbeid | Hva slags bygg |
|---|---|---|
| 23.04.2009 | Alle fag | Fritidsbolig |

Kontroll av arbeidet er utført og i samsvar med pbl §99 og det blir med dette gitt ferdigattest for:

- [x] Hele bygget
- [ ] Følgende del av bygget

Ferdigattest må kreves når følgende arbeid er utført:

**Merknader**

Dette arbeidet må vere fullført innen (dato):

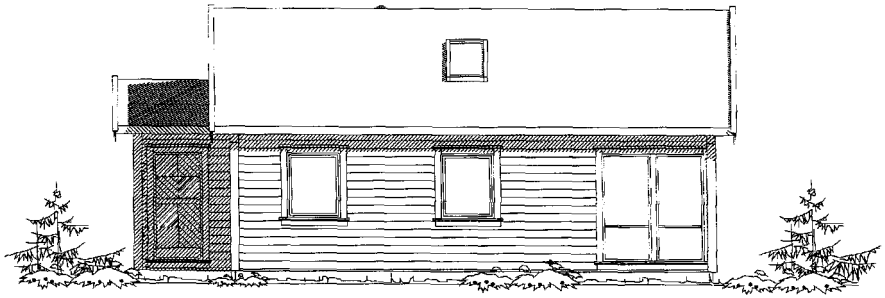
**Underskrift**

| Sted | Underskrift |
|---|---|
| Jørpeland | Ingeborg Sedberg Eie<br>saksbehandler |
| Dato<br>02.06.2009 | |

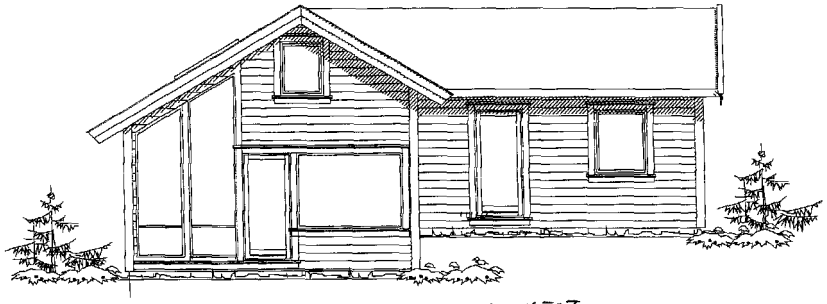
**Kopi sendt til**

| | Navn | Adresse | Postnr | Sted |
|---|---|---|---|---|
| [ ] ansvarshavende | Byggefirma | | | |
| [ ] andre | Skatt Vest Sauda | Postboks 121 | 4201 | Sauda |
| | Ryfylke Miljøverk | | 4130 | Hjelmeland |
| | Namn<br>Avgiftsansvarlig PLF | Adresse | Postnr | Sted |

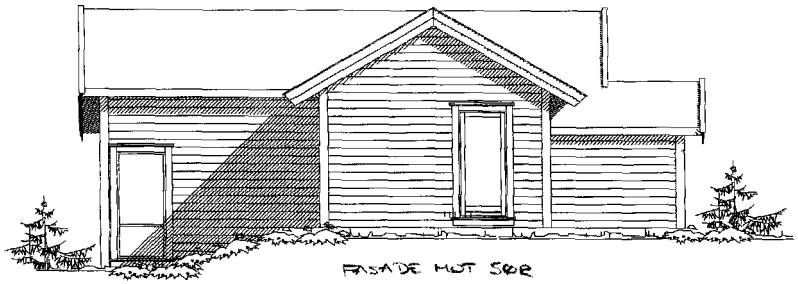
Vedlegg E1



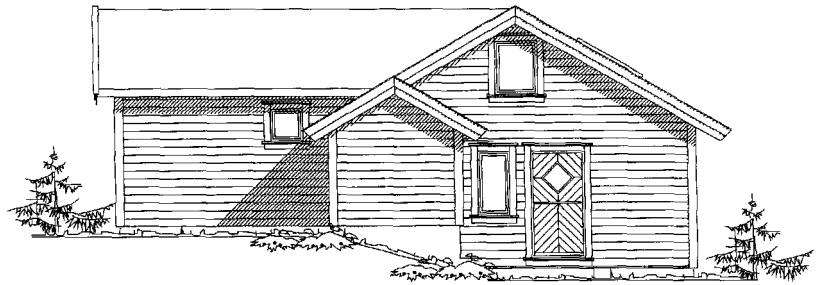
FASADE MOT NORD



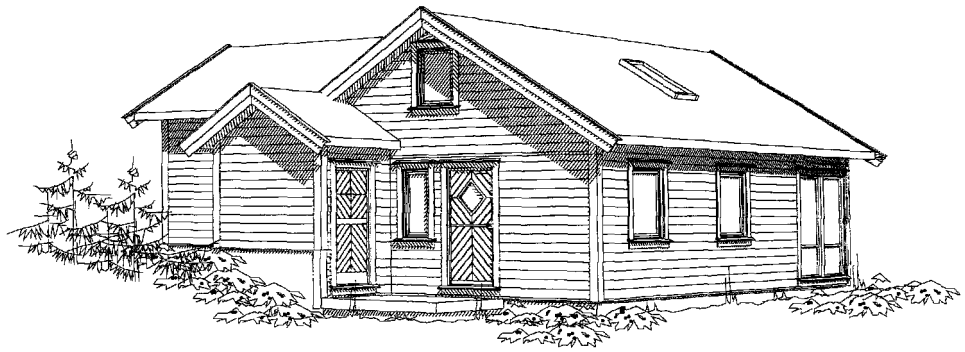
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



F2.15

DATA DESIGN SYSTEM

favoritthytten
-et bedre liv

Tiltakshaver: Fam. Klingsheim

Byggeplass: Holtaheia tomt 56

Kommune: Strand

Gnr: 25 Bnr: 60 Mål: 1 : 100

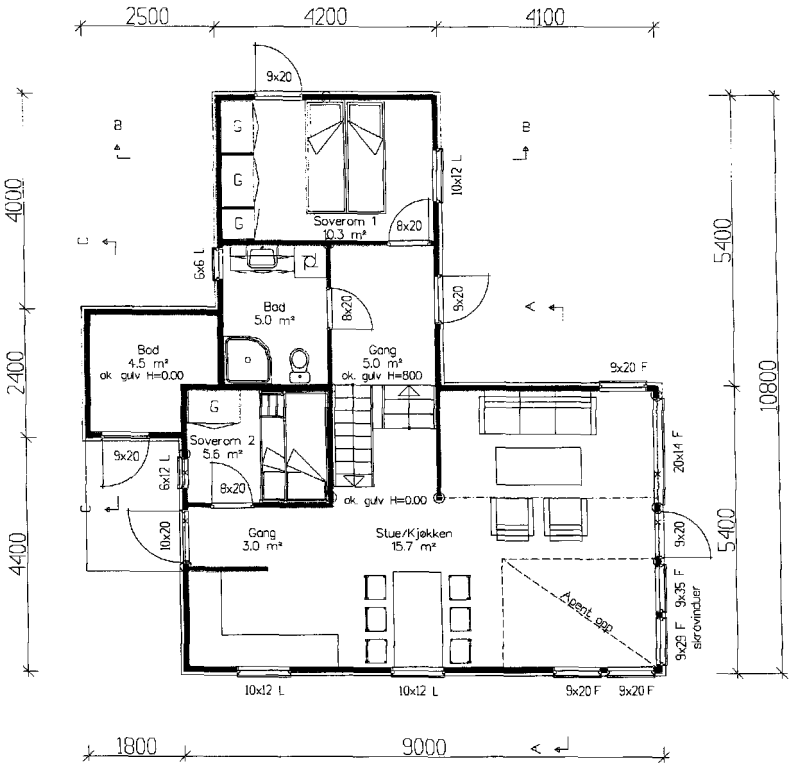
FASADER

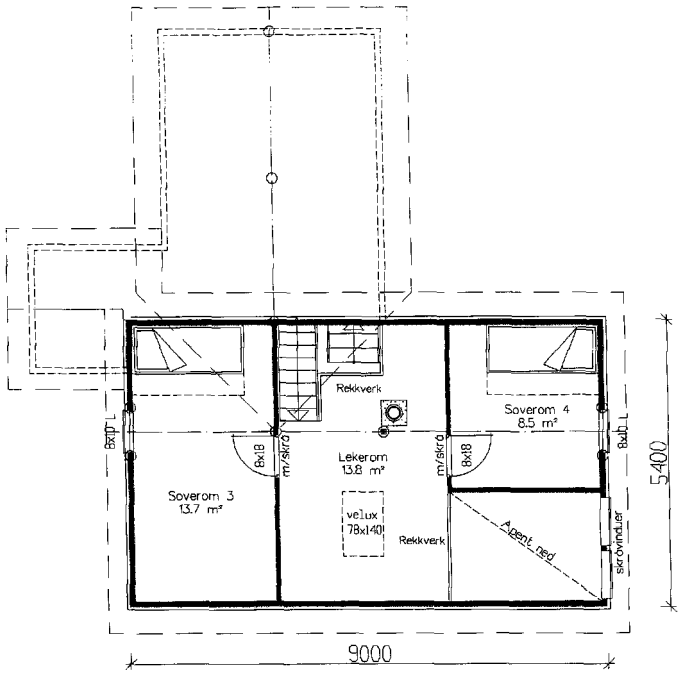
Dato: 16.11.07
Tegn: K.H.
Prosjekt: FG80
Tegn.nr: 502
Ark.: Bent Eddie Lie

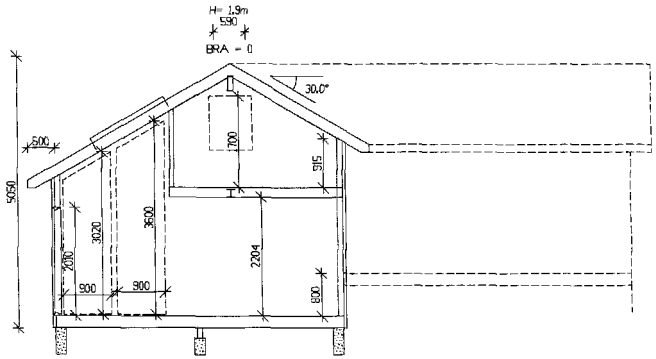
Tlf: 51 96 16 00 Fax: 51 96 16 01

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1.
Uten særskilt avtale med Favoritthytten as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse

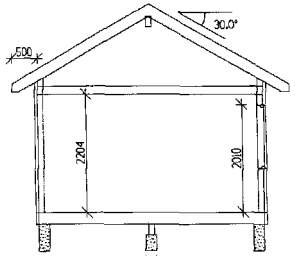
Vedlegg K2



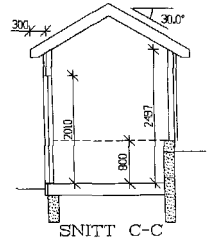




SNITT A-A




SNITT B-B




SNITT C-C

| | |
|---|---|
| BRUKSAREAL "BRA" | 71.9 m2 |
| BEBYGD AREAL " BYA" | 76.6 m2 |
| ISOLERT AREAL | 76.6 m2 |

F2.15

DATA DESIGN SYSTEM

favoritthytten
-et bedre liv

Tiltakshaver: Fam. Klingsheim
Byggeplass: Holtaheia tomt 56
Kommune: Strand
Gnr: 25 Bnr: 60 Mål: 1 : 100
PLAN - SNITT

Dato: 16.11.07
Tegn: K.H.
Prosjekt: FG80
Tegn.nr: 501
Ark.: Berit Eddie Lie

Tlf: 51 96 16 00 Fax: 51 96 16 01

© Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritthytten as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, utøvig utnyttelse

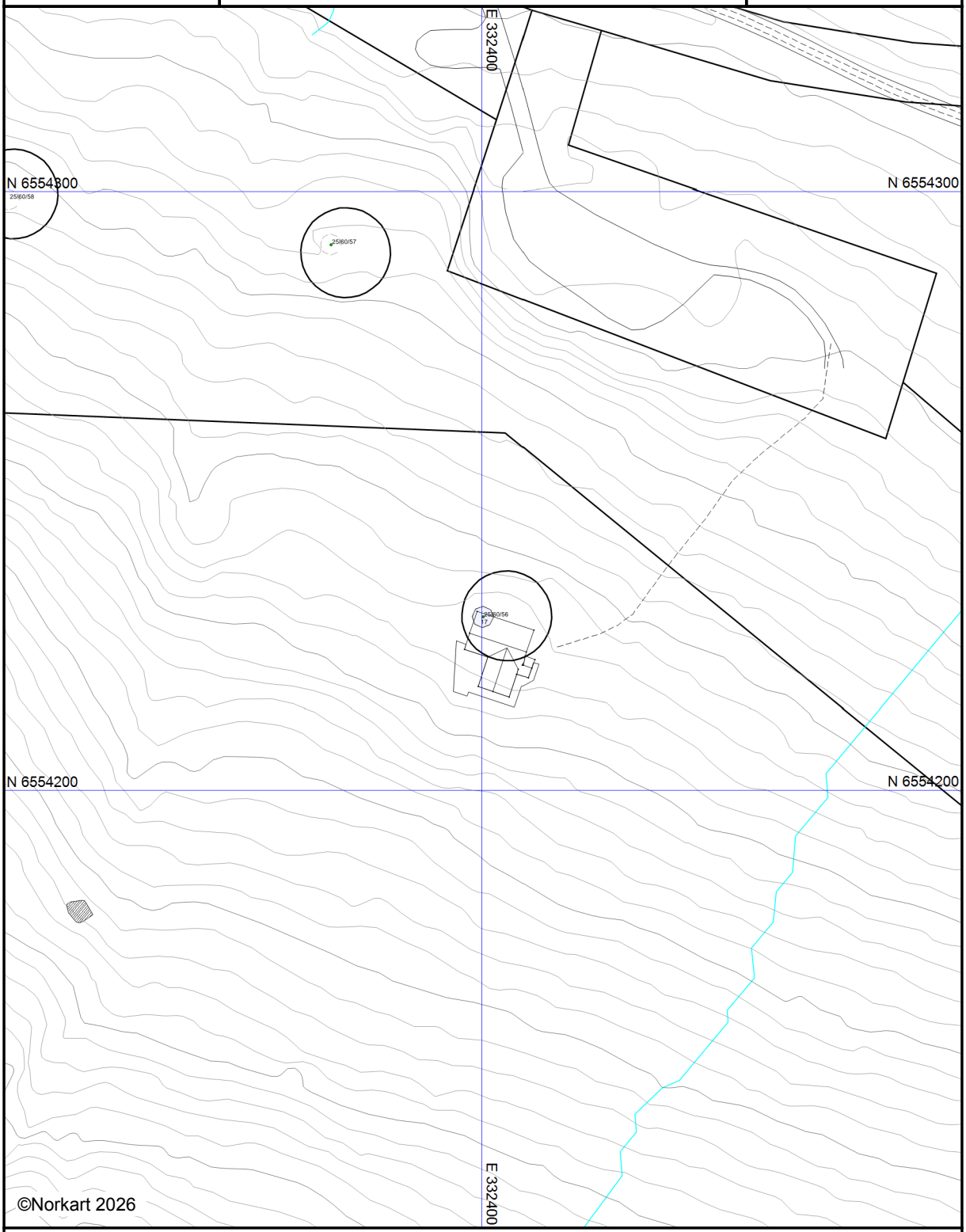
Strand kommune

# Grunnkart

Eiendom: 25/60/56
Adresse: Holtaheia 17
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN NORDRE STØLSMARK/BJØRHEIM ØVRE, GNR 25/SAMEIE, STRAND KOMMUNE

**§ 1**
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

**§ 2**
Innenfor byggeområdet kan det bare oppføres hytter i det antall og med den plassering som fremgår av reguleringskartet i målestokk 1:5000.

## I Generelle bestemmelser for hytteområdet.

**§ 3 Tomten.**
Området skal så langt det er mulig beholde sitt naturlige preg. Trær, busker og annen vegetasjon må ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av hyttebygget.

Ved fremføring av hyttematerialer, ved o.l. skal det påses at det gjøres minst mulig skade på skog og mark. Skader i nevneverdig utstrekning må utbedres. Det settes forbud mot fremføringer av materialer med beltevogn på bar mark. Elektrisk kraft og telefon til hyttene kan føres frem ved jordkabel.

**§ 4 Parkering.**
Parkeringsplass skal opparbeides i samsvar med planen. For hver hytte skal de være opparbeidet minimum 1,5 parkeringsplass. All parkering for hyttene skal foregå på den regulerte parkeringsplassen.

**§ 5 Adkomst.**
Det skal bygges bilveg frem til felles parkeringsplass i planområdet. Adkomsveg innenfor planområdet skal fortrinnsvis bare være naturlig tråkk uten større opparbeidelse enn det som er nødvendig for å gi en rimelig adkomst.

**§ 6 Bebyggelsen.**
Hver hytteplassering er merket i terrenget med en pel og innmålt på kartet. Plassering skal være slik at markeringspel faller innenfor grunnmur til den enkelte hytte. Den endelige plassering skal gjøres av bygningsrådet.

**§7**
Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens utvendige materiale, taktekking og farge, slik at bygget på best mulig måte går i ett med naturen.
Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Hytte og uthus legges under samme tak og planlegges med et tiltalende utseende og avpasses harmonisk til omgivelsene. Netto grunnflate inklusiv bod/uthus skal ikke overstige 80 m2. Maksimal størrelse balkong er 20 m2.

**§ 8**
Bygningene skal ha saltak hvor takvinkelen fastsettes av bygningsrådet. Gesimshøyde og grunnmurshøyde fastsettes av bygningsrådet.

**§ 9**
Garasjer tillates ikke oppført.

**§ 10**
Gjerder tillates ikke oppført.

**§ 11**

Innen byggeområdet skal vegetasjonen søkes bevart mest mulig.

## II Hygieniske forhold.

**§ 12 Vannforsyning.**
Det er ikke tillatt å legge vann inn i hyttene (Med innlagt vann menes vann fra innvendig kran). Drikkevann skal ordnes ved installering av takcisterne for hver enkelt hytte med utvendig tappekran.

**§ 13 Privet.**
Som privet i hyttene skal installeres kompostanlegg (tørrklosett) basert på biologisk nedbrytning. Hytteeieren skal selv føre tilsyn med at kompostanlegget fungerer tilfredsstillende, med tilføring av bl.a. kalk og torvstrø.

**§ 14 Renovasjon**
Hytteeieren er selv ansvarlig for å bringe avfallet til godkjent avfallsplass

**§ 15 Avløpsvann.**
Spillvann fra hyttene skal føres til synkekum eller synkegrøft. Avløpsordningen skal godkjennes av bygningsrådet, og kan kreves gjennomført for grupper av hytter.

**§ 16 Generelt.**
På alle tomtene i hytteområdet hviler det hefte om gjensidig rett til legging av vann- og avløpsledninger, kabler for elektrisk kraft og telefon og fremføring av lavtspentlinje.

## III Landbruksområde

**§ 17**
Området skal nyttes til landbruk. Bebyggelse og andre faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av landbruket.

## IV Fellesbestemmelser.

**§ 18**
Ved siden av disse bestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, samt bygningsvedtektene i Strand kommune.

**§ 19**
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningsloven og bygningsvedtektene i Strand.

*Vedtatt av Strand kommunestyre 14.06.2000 i sak16/00.*

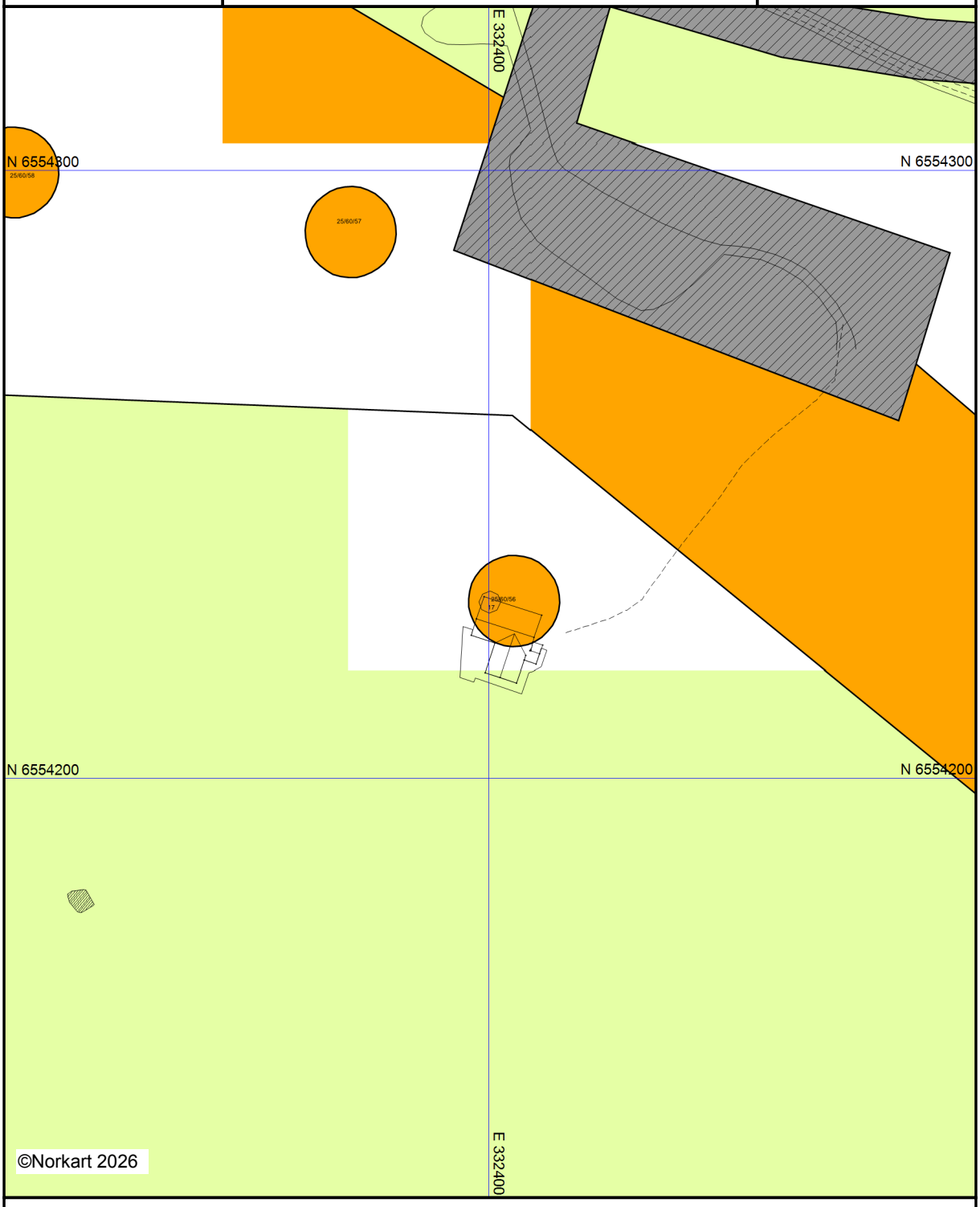
Strand kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 25/60/56
Adresse: Holtaheia 17
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*TraktorvegSti*

Traktor/Kjerreveg midt

Sti

*Bygninger*

Taksprang Bunn

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

Område for fritidsbebyggelse

Område for jord- og skogbruk

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Formålsgrense

*Innsjøer og vassdrag*

Elv/Bekk

Kanal/Grøft

*Eiendomsinformasjon*

Abc Gårds- og bruksnummer

*Annen naturinformasjon*

Stein

*Adresser*

Abc Adressepunkttekst

*Vegsituasjon*

Annet vegareal

Vegdekkekant i tunnell

Vegdekkekant

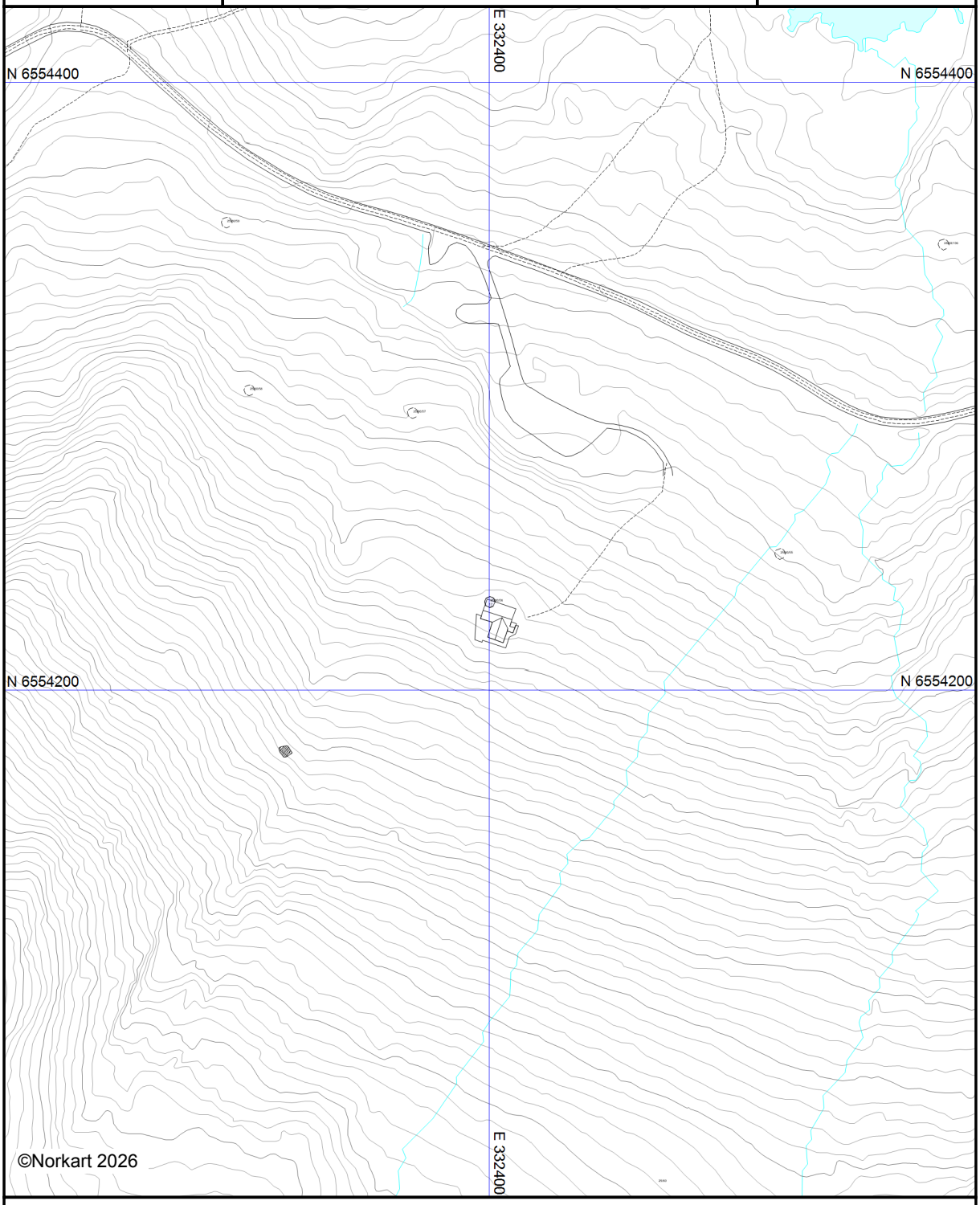
Strand kommune

# Temakart

Eiendom: 25/60/56
Adresse: Holtaheia 17
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

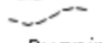



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

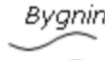
## Tegnforklaring

*TraktorvegSti*


Traktor/Kjerreveg midt


Sti

*Bygninger*


Taksprang Bunn


Takriss


Veranda


Bygningslinje


Taksprang


Mønelinje

*Høydeinformasjon*


Høydekurve 5m


Høydekurve 1m


Forsenkningkurve 1m

*Innsjøer og vassdrag*


Innsjø


Innsjøkant


Elv/Bekk


Kanal/Grøft

*Eiendomsinformasjon*


Eiendomsgrense


Eiendomsteig

Abc Gårds- og bruksnummer

*Annen naturinformasjon*

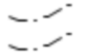

Stein

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*


Faresone - Ras- og skredfare


Faresone - Flomfare

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


Faresone grense


Faresone grense

*Adresser*

Abc Adressepunkttekst

*Vegsituasjon*


Annet vegareal


Vegdekkekant i tunnell


Vegdekkekant

Kommunens navn (ev. stempel)

# MÅLEBREV

J nr 50/83

Målebrev nr 277/83 XXVI

Målebrev over—

| Gnr | Bnr | Festenr/Seksjonsnr |
|---|---|---|
| 25 | 60 | 56 |

Bruksnavn eller adresse: Nordre Stølsmark, Bjørheim Øvre

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 19. desmeber 1983 holdt—

Kartforretning (kontorforretning) over et punktfeste av gnr. 25. bnr. 60.

Forretningen ble rekvirert av—

Arnold Voster (e.f.)

Bestyrer ved forretningen var—

Terje Ersland

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Jørpeland den 19. desember 1983

Per A. Staurset
teknisk sjef

Terje Ersland
Terje Ersland
Saksbehandler

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Tinglyst 27/1-84

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kjøper : Favorittbygg A/S

Hyttetomt nr. G 4

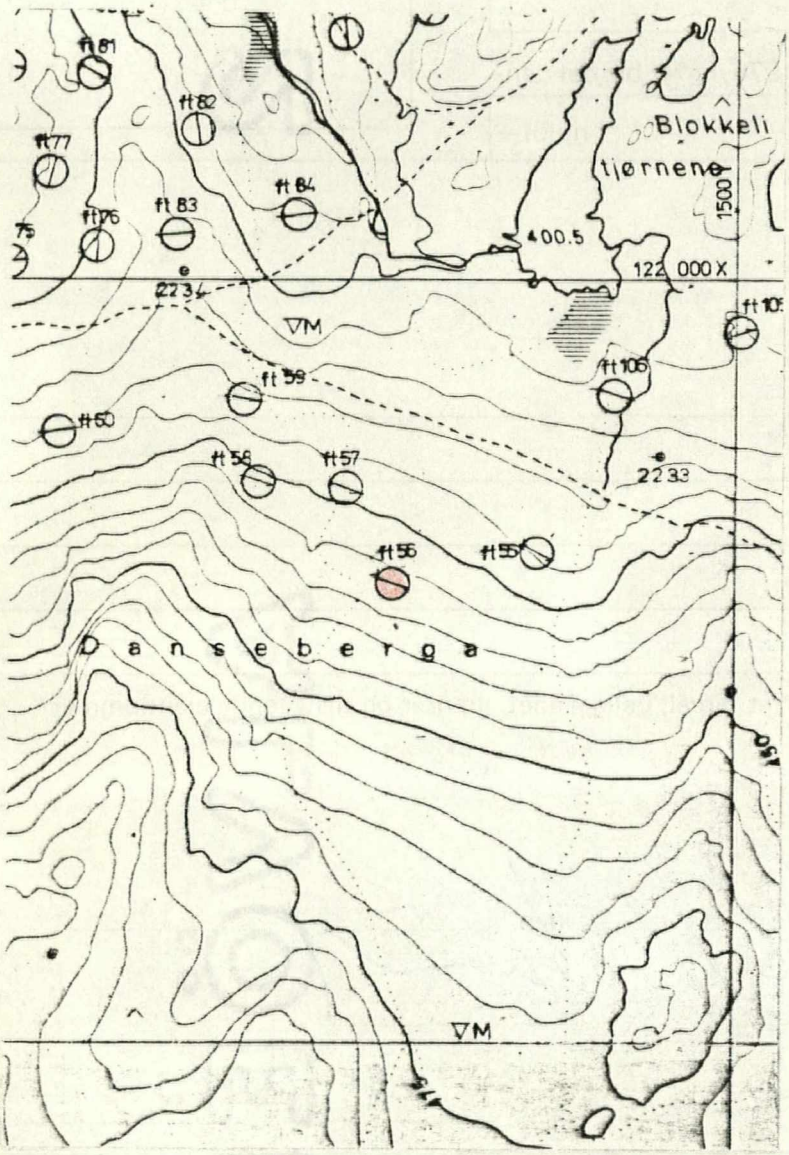
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

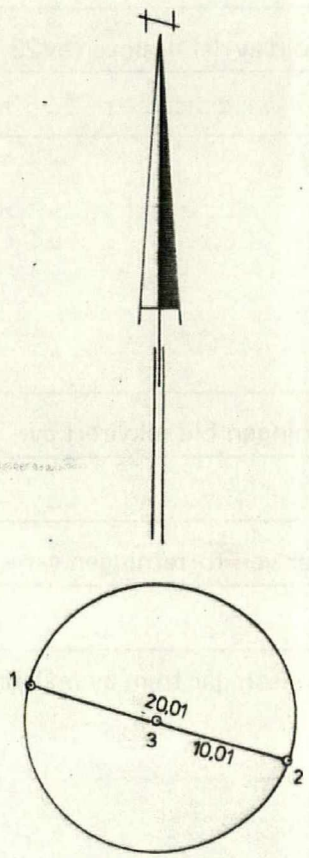
K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

| Gnr | Bnr | Festenr | MÅLEBREVKART |
|---|---|---|---|
| 25 | 60 | 56 | |

| Representasjonspunkt | | | Jnr |
|---|---|---|---|
| X 121 801.36 | Y 1 278.30 | Z 432 | 50/83 |
| **Koordinatsystem** | **Målestokk** | | **Målebrev nr** |
| N.G.O. SONE A (AKSE 1) | 1:5000 | | 277/83 XXVI |
| **Kartblad** | **Areal** | | |
| AO 026.5.3 | | | |

3




Møneretning: 1-2

Sikringsbolter:

| Pkt. 5o | X | Y | Merking. |
|---|---|---|---|
| 1 | 121 804.08 | 1 268.67 | Godkjent fjellmerke |
| 2 | 798.64 | 287.93 | " " |

Punktfestet ligger i strøk med stadfestet reguleringsplan.

K-blankett 58.38 (formularbeskyttet)
Nr 5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Holtaheia 17, 4121 TAU** | |
| Dato for energimerking<br>**30.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-304965** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300044246** |
| Gårdsnummer<br>**25** | Bruksnummer<br>**60** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**—** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2008** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**76,6 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**71,9 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**195,85 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**176,52 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 361 kWh** |




# Holtaheia 17, 4121 TAU

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Holtaheia 17, 4121 TAU

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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