

aktiv.

Velholdt og fin hytte i  
nydelige omgivelser!

Ottøysundet 6 /  
4234 Jelsa





Helene Byberg

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 90 62 32 72

Email [Helene.Byberg@aktiv.no](mailto:Helene.Byberg@aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke

Besøksadresse: Rådhusgaten 12.

Postboks 107.

4126 Jørpeland

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 2 290 000 + omk.

Omkostninger: 73 220 \*

Totalt inkl. omkostninger: 2 363 220

Selger: Aud Johanne Rydningen

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 1980

Bra/P-rom: 57 m<sup>2</sup>/ 56 m<sup>2</sup>

Ant. rom: 4

Gnr./bnr./fnr.: 134/111/2

Tomtetype: Festet tomt

Oppdragsnr.: 4220090

\* Regnet ut fra prisantydning.



# Ditt nye feriested?

Kun få meter til sjøen, med egen tilkomst til kai/brygge fra tomten. fantastisk utsikt og nydelig natur som nærmeste nabo!

Her har du en fin, enkel og godt vedlikeholdt hytte, med gode solforhold i naturskjønne omgivelser!

Innhold:

Kjeller: Kryp Kjeller

1. etg: Gang, bod, wc, bad, stue/kjøkken, 3 soverom

2 p-plasser på felles p-plass.

- Vann og avløp er betalt og ligger til vegg, men ikke tilkoblet. Fiber og strøm ligger klart til hyttevegg.
- Ny småbåthavn og kai skal stå ferdig sommeren 2022. Hytta har egen båt plass med uteligger 2,5m.
- Tre soverom
- Romslig terrasse med nydelig utsikt.
- Flott naturtomt, med direkte tilkomst til sjø/brygge
- Kveldssol midtsommer til ca 22.00
- Ingen festeavgift

Hilsen Helene Byberg

# Innhold

Velkommen .....	1
Innhold .....	3
Standard .....	3
Beliggenhet .....	8
Beskrivelse av eiendommen .....	10
Offentlige forhold .....	18
Prisantydning inkl. omkostninger .....	19
Øvrige kjøpsforhold .....	19
Egenerklæringsskjema .....	22
Takst/Boligsalgsrapport .....	27
Matrikkelbrev .....	42
Info fra kommunen .....	51
Reguleringsbetemmelser .....	53
Info fra kommunen/kart .....	59
Byggeløyve .....	62
Info fra kommunen .....	64
Tegninger .....	68
Info fra kommunen .....	69
Festekontrakt .....	70
Nabolagsprofil .....	71
Løsøre og tilbehør .....	74
Boligkjøperforsikring .....	76
Forbrukerinformasjon om budgiving .....	79
Budskjema .....	80



## Om hytta:

### INNHold

Hytta inneholder:

Gang , 3 soverom, Stue/kjøkken ,  
Bad , Toalett.

Krypkjeller.  
Kryploft.

### STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor

følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

OVERSIKT OVER TILSTANDSGRAD  
2 OG 3

Utvendig  
Nedløp og beslag, TG2

Renner og nedløp i plast fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

renner/nedløp/beslag.

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må



monteres.

1979

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Vurdering av avvik:

Saltak i trekonstruksjon.

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er avvik:  
- Ufagmessig utførelse på støtter over stue delen.

Tiltak

Tiltak

- Vinduer må justeres.  
- Andre tiltak:  
- Det må foretas lokal utbedring.  
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.  
- Ut fra alder er det påregnelig med utskiftninger på kort sikt.  
Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

- Tiltak:  
- Anbefaler at det fremlegges dokumentasjon eller kontrolleres nærmere.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer fra

Terrasse med terrassegulvbord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.  
- Normalt slitt gulvbord samt normale skjevheter. Noe knirk og svipt på deler. Terrasse er laget i enkelt konstruksjonsvirke som var normalt på oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:  
- Anbefaler at rekkverk utbedres slik at det blir barnesikkert.



#### Utvendige trapper, TG2

Utvendig trapper i tre. Avstand mellom opptrinn og inntrinn er ikke etter anbefaling.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappene er normalt slitt iht. alder og bruk, tg 2.

Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Anbefaler at rekkverk utbedres slik at det blir barnesikkert.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt 25 mm i stue/kjøkken området.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

- Deler av krypkjeller er nær terrenget og er ikke kontrollert.

Tiltak



- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Våtrom  
Etasje > Bad  
Generell, TG3

Hytten er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 og det er ingen dokumentasjon.  
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Da det ikke er innlagt vann er rommet ikke bygget som et våtrom med sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:  
- Rommet fungerer med dagens bruk.  
Kjøkken  
Avtrekk, TG2  
Det er ingen ventilering fra kjøkken

(ikke innlagt strøm).

Vurdering av avvik:  
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak  
- Andre tiltak:

Spesialrom  
Etasje > Toalett  
Overflater og konstruksjon, TG2

Tørrklosett med adkomst fra utsiden.  
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
- Det er registrert noe fukt/misfarging i gulvet på toalettrommet.

Tiltak

- Tiltak:  
- Følge med på utviklingen.

Hytta ble oppført i 1979/80 og fremstår med enkel standard. Hytta har hatt et godt vedlikehold gjennom årene og fremstår i god

stand ihht. byggeår. Noe påkostninger må påregnes. Se vedlagt tilstandsrapport.

Hytta er innholdsrik med gang, 3 soverom, stue/kjøkken, bad, wc, bod, krypkjeller og kryploft.  
Hytta er de senere årene blitt oppgradert med malte overflater, nyere kjøkken og ny vedovn. Vedovn er installert av eier selv er ikke fagmessig utført/søkt om.  
Hytta tar seg veldig fint ut med flere gode sitteplasser for familien.  
Sofahjørnet i stuen er tilrettelagt til å

sitte å nyte utsikten fra alle hjørner, samt stedbygd sittebenk under vinduene og stolgruppe gjør at flere kan finne en god plass så sitte. Egen spisestue like ved siden av kjøkkenbenk. Utgang til solrik terrasse fra stuen.

Hytta selges møblert forutenom enkelte gjenstander beskrevet under utstyr. Så her kan hytta tas i bruk umiddelbart for å få utnyttet sommeren maksimalt.

Kjøkkenet er av nyere dato med





hvitvarer som går på gass. Det er installert vifte under overskap basert på 12 V. Komfyr kan brukes på både gass og strøm, når/vis det blir installert. Strømkabel og fiber kabel ligger klart til hyttevegg. Vann ligger klart til hyttevegg. Rør til å koble seg til avløp ligger klar utenfor hytta. Det må installeres pumpe for å pumpe dette opp i felles septiktank rett ovenfor hytta. Kjøkken har varmt og kaldt vann som kommer fra en 500 liter takvann-beholder under hytta. Takvannet går gjennom et

takvann-filter bestående av skjellsand før det renner i beholderen. Varmt vann varmes opp av gassbrenner i bod. Varmen på vannet kan reguleres noe opp og ned.

Krane med drikkevann på hyttevegg nedenfor hytta mot sjø.

Bad med dusjkabinett og servant. Vann samles opp i tank som er tilkoblet rør som det ikke står trykk i uten at de er i bruk. Solcelleanlegget driver små pumper

som pumper vann inn i hytten til dusj og vask. Wc/toalettrom med toalett av type Separate. Viften er ikke koblet til. Ventilasjon går via rør i tak. Urin ledes vekk via rør som under hytta kobles til rør med vann fra kjøkken og bad. Dette renner ut i grunnen på siden av hytta. Eier har pr. i dag ikke hatt noen problemer med lukt. Eier er usikre på om dette er i henhold til dagens forskrifter. Lufteør på toalettrom bør utbedres.

Gassledningen fra gasskap og inn til

hytta er i metall. Ledningen til kjøleskap og komfyr innvendig er i godkjent «gummimateriale». Det samme gjelder fra gassflaske i bod til gassvarmer. Selger anbefaler å skifte ut disse slangene i år da dette nå er på tide.

Vi anbefaler alle interessenter om å sette seg inn i vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av Takst-Team og egenerklæringsskjema utfylt av selger. Foto levert av Diakrit/ Jan

Nordtveit.

### **BELIGGENHET**

Hytta ligger fint til på Ottøysundet/Høyvik, på Jelsa. Herfra kan en få en fantastisk utsikt utover fjord og fjell. Gode solforhold fra morgen til kveld.

I området rundt Høyvik er det mye å gjøre hele året, enten du liker å gå på tur i skog og mark, fiske, plukke jordbær på Jelsa eller bade. Det er gåavstand til sjøen hvor en har

rettighet til båt plass.

Ottøysundet ligger stille og rolig til med vakker natur og en flott sjøidyll.

Ottøysundet har flere fine turområder, og med sjøen. Med bare få meter nedenfor hytta til sjøen er det her enkelt å komme seg ut på sjøen. Kort båt tur over til Vatlandsvåg hvor en har Jokerbutikk, som også har utsalg for båt- og fiskeutstyr. Her er det også drivstoff og gass og nystekte rundstykker!



Det er også åpnet et nytt folkebasseng på Sand med 25m basseng, stupetårn, barnebasseng med sklier, varmtvannsbasseng og velværeavdeling. En finner også badebasseng i Saudahallen og ca.40 til Vikedal hvor det ofte er flere festivaler.

På vinterstid vil man gjerne komme seg opp i skitrekk. Svandalen alpinanlegg ca.55 min med bil og i Røldal finne du alpinanleggene består av forskjellige vanskelighetsgrader, og kan derfor tilby utfordringer til både store og små. I Lyngmyr skianlegg som ligger like ved Svandalen finner du flotte opptråkkede langrennsløper, og her er også en populær lysløype. På gullingen finner du flere mil med

fine løyper i storslått natur både sommer og vinter!

Om sommeren yrer Ottøysundet med liv. Flere finner veien til sjøen og hva sjølivet har å tilby. Dersom man ønsker å bade er det bare å hoppe i sjøen fra bryggene ved sjøen eller fra ett berg like ved. Det er også flotte strender i nærheten.

**Bebyggelse**  
Området består av spredt hyttebebyggelse.

**Adkomst**  
Fra Stavanger: Ca. 2 timer. Det er nå ferjefri forbindelse gjennom Ryfast tunnelen over til Strand kommune som gjør veien betraktelig kortere

og mer fleksibel. Ferjene fra Hjelmeland går hvert 15.min og tar ca. 10 min over til Nesvik. Følg deretter Rv 13 til du passerer Erfjord og kommer til Lovraeide. Ta av til venstre og følg Rv 517 langs sjøen til du kommer til Ottøysundet hyttefelt rett etter Israelneset skiltet.

Fra Haugesund: Ca. 1 time 50 min. Følg E134 mot Haukeli og ta av på RV46 mot RV13. Rett etter passering over den nye Sandsbrua, ta av til høyre mot Jelsa. Følg Rv 517 langs sjøen til du kommer til Ottøysundet rett etter Israelneset skiltet. Du vil nå få parkeringsplassen ved veien på din høyre siden. Parker her og følg stien ned til hytta.

Sauda: ca. 40 minutter.  
Svandalen skisenter 45 min.  
Gullingen: ca. 35 minutter.  
Sand sentrum: ca 20 minutter. (koselige butikker, kafeer, museum og festivaler, badeanlegg)  
Røldal skianlegg: ca. 90 minutter.  
Hurtigbåt til Jelsa (1 time fra Stavanger) 9 min og 8,8 km kjøreavstand til Høyvik. Går buss enkelte dager.  
Joker butikk på Vatlandsvåg (+ drivstoff) og butikk på Jelsa.

Det vil bli skiltet med Aktiv skilt langs veien ned til hyttefeltet.

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Byggemåte**  
Oppført i trekonstruksjoner på søylefundamenter av betong, vegger med trefasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i tre, tak med bølgeplater.

Se videre vedlagt tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av eiendommen.

**Areal**  
Bra/P-rom: 57/56 m<sup>2</sup>  
57/56 P-rom.

Følgende rom inngår i primæreal: gang, 3 soverom, toalett, bad, kjøkken/stue.

**Utstyr**  
Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet

av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hytta selges fullt møblert forutenom diverse ting nevnt under:

- " Hvite spisebordstoler
- " Salongbord i Teak
- " Kubbestol
- " Enkelte bilder, pyntegjenstander og kjøkkenutstyr
- " Dyner og puter
- " Oransje solstol
- " Trip trapp ute bord og to



stoler

Det tas forbehold om at enkelte gjenstander ikke er nevnt.

#### **Oppvarming**

Vedovn.

#### **Tomten**

Festet tomt.

Tomten er naturtomt hvor en disponerer ca et halvt mål rundt hytta. Se vedlagte festekontrakt.

Bortfester: Liv Høyvik Halvorsen.  
Festeavgift: Ingen. Hele festeavgiften ble innbetalt ved opprettelse av feste.  
Festetid: 80 år fra 1979.  
Bortfester har forkjøpsrett, konf.

megler.

Det er mulig å kjøpe ut tomten dersom det er ønskelig. Konf megler.

#### **Parkering**

Parkeringsplass på felles p-plass ved hovedvei. Rett på 2 p-plasser. (en hovedplass og en gjesteparkeringsplass)

#### **Vei/vann/avløp**

Det ble i 2021 kjøpt rettigheter i ny felles brønn fra 2016 til å koble seg på felles vann og avløp (avtale kan fås av megler.).  
Det er pr. dags dato kun lagt vann til vegg, på nedsiden av hytta mot sjøen. Dette vannet brukes også som drikkevann.

Det er ikke lagt inn varmekaler i slangene ned til hytta (da hytta ikke er koblet til strøm). Så denne bør tømmes før vinteren.

Rør til å koble seg til avløp ligger klar utenfor hytta. Det må installeres pumpe for å pumpe dette opp i felles septiktank rett ovenfor hytta.

Kjøkken har varmt og kaldt vann som kommer fra en 500 liter takvann-beholder under hytta. Takvannet går gjennom et takvann-filter bestående av skjellsand før det renner i beholderen. Varmt vannet varmes opp av gassbrenner i bod. Varmen på vannet kan reguleres noe opp og ned.

- Badet har varmt og kaldt vann basert på samme prinsipp som kjøkken.  
- Vannsystemet har eier selv installert for noen år tilbake.

Privat vei ned til hytta.









# Praktisk info:

## Formuesverdi

Formuesverdi kr 125 076 per 31.12.2020

## Offentlige/kommunale avgifter

Ingen kommunale avgifter pr.d.d.

IVAR renovasjon Ryfylke har ansvar for innkreving av avgifter for hytterrenovasjon og evt slamtømming. Renovasjon hytteabonnement, kr. 2.398/år. Tall hentet fra Suldal kommune sine hjemmesider.

## Faste løpende kostnader

Faste utgifter på felles brønn/strøm og slam vil påløpe når dette blir etablert.

Det betales også andel av vedlikehold av P-plass og vei, og per nå strømforbruk knyttet til pumpehus for vann.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen, noe som ikke var vanlig ved byggeår

## Utleie

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

## Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

## Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

## Diverse

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

Grunneier har forkjøpsrett og kan tre inn i avtalen til markedspris. Det vil bli sendt ut varsel til grunneier med 1 måneds frist etter budaksept.

- Det jobbes med å etablere båt-/hytteforening for hytte- og kaiområdet denne hytta sokner til. Det har ikke vært forening for dette området tidligere, men det er et ønske både fra grunneier og hytteeiere å utrede og få på plass dette.

Bryggeområdet er under utvikling. Hytta vil få helt ny båt plass inkludert i kjøpspris med 60 cm gangbar uttrigger på en ene siden og 15 cm uttrigger på den andre siden. Båtplassen er 2,5 meter bred målt fra senter uttriggere på begge sider (lysåpningen vil være 212,5 cm). Lengde uttriggere er 6 meter. Det er antagelig muligheter å kjøpe enda bredere båt plass hvis behov til gjeldene priser. Plassering vil bli på ny kai rett nedenfor hytten (se egen avtale om båt plass som etter signering kan tinglyses).

Mulighet for Leie av eksklusiv sjøbod (4m<sup>2</sup>). Koster 15 000 per år og inkludere strøm/vann og fri bruk av vedfyrt badstue, stupebrett, sløyebenk, unisex urinal og omkleddingsrom.

De som ikke ønsker å leie bod har fått tilbud om å betale 4000 kr/året for bruk av sløyebenk, vann, strøm, bredbånd, badetrapp/stupebrett.

Terrassebord og trappetrinn er i tre og kan bli glatte ved fuktig vær. Viktig å holde disse fri for grønske. Spesielt viktig når det gjelder trappene ned til hytta og fra hytta til kaiområdet. Et alternativ eier selv har vurdert er å montere beslag på trinn-kantene

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 134 Bnr. 111 Fnr. 2 i Suldal kommune

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon. Pengeheftelser i festerett

1979/5832-3/45 Festekontrakt - vilkår  
16.10.1979  
Festetid: 80 år

TOMTEVERDI: NOK 750  
AVGIFTSBESTEMMELSER  
BESTEMMELSER OM  
OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
Gjelder feste  
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/130440-3/200  
Omnummerering  
02.02.2021 21:00  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:1134 Gnr:134 Bnr:1 Fnr:5

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 1134-134/1, 1134-134/104, 1134-134/106, 1134-134/107, 1134-134/108, 1134-134/109, 1134-134/110, 1134-134/111

Rettigheter i eiendomsrett  
1979/5832-4/45 Best. iflg. festekontrakt



16.10.1979  
rettighetshaver:Knr:1134 Gnr:134  
Bnr:111 Fnr:2

Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger i område regulert til fritidsboliger. Gjeldende reguleringsplan er Detaljplan for Høyvik, gnr 134 bnr 1, 14.06.2016.

Det er påbegynt arbeid med etablering av småbåthavn og naustrekke nedenfor hytta, se foto og reguleringskart.

Innspill om utvidelse av bruddområde for Norsk stein. Se vedlagte støysonekart. Hytta vil bli lite påvirket av et nytt bruddområde, se støysonekart.

Reguleringsplanen viser gode muligheter for utbygging når det gjelder grunnflate. Reguleringen legger opp til 120 BYA (inkludert terrasse som er mer enn 1 meter over terreng).

Vi anbefaler alle interessenter om å sette seg inn i vedlagt reguleringsplan/bestemmelser.

## **PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER**

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,-))

73 220,- (Omkostninger totalt)

2 363 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### **Oppgjør**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesum og omkostninger innbetales til megler innen avtalt overtakelsestidspunkt. Kjøper innbetaler i forbindelse med oppgjør et akonto beløp på kr. 5000,- for avregning av kommunale avgifter/renovasjon/fellesutgifter/fe steavgift. Ved innbetaling av for mye, blir tilgodehavende tilbakeført kjøpers konto.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### **Kjøpekontrakt**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Energimerking**

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Ifølge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

### **Budgivning i forbrukerforhold**

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3. ledd forbyr oppdragstaker i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragstaker en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Fremgangsmåte ved budgivning: Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i bud er korrekt ved å signere elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budforhøyelser kan gjøres enten ved å logge inn på nytt med BankID eller du kan sende svar til SMS-kvitteringen. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS. For bud som inngis skriftlig ved hjelp av budskjema, må budgiver ha legitimert seg overfor megler. Legitimeringen bør ikke skje ved oversendelse av kopi av bankkort.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Alle bud bør derfor ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 er vedlagt salgsoppgaven.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

#### Lov om hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

#### Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som

ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Finansiering**

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på;  
oBoliglån  
oLivs- /gjeldsforsikring  
oForsikring  
oSparing  
Telefon: 51 75 44 00  
E-post: post@hjelmeland-sparebank.no

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag 2,5% av salgssum,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr.10.900,-, oppgjør kr.4000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr.20810,-. Utleggene omfatter markedsføring, prospekter, fotograf, webmegler, sikringsobligasjon og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 08.06.2022 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Tinglysing av hjemmel**

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

### **Informasjon om meglerforetaket**

Ryfylke Eiendomsmegling AS  
Besøksadresse: Rådhusgaten 12.  
Postboks 107., 4126 Jørpeland  
Organisasjonsnummer: 987031204

Helene Byberg

Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 90 62 32 72  
E-post: Helene.Byberg@aktiv.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
Aktiv EM Ryfylke	
Oppdragsnr.	
4220090	
Selger 1 navn	
Aud Johanne Rydningen	
Gateadresse	
Ottøysundet 6	
Poststed	Postnr
Jelsa	4234
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	25523562

Document reference: 4220090

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Do: Ref. tilstandsrapport og egen beskrivelse på eget ark.

Initialer selger: AJR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja

Initialer selger: AJR

2

Document reference: 4220090

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Forlengelse av stue/påbygg er utført av oss selv/dugnad. Opprinnelig hyttedel er oppført av fagfolk.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Egeninnsats/dugnad terrasse, tak og fasade påbygg.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Ref. meglar og innspill fra Norsk Stein om utbygging. Det er regulert inn naust med boder på ny kai nedenfor hytta, men om det noen gang vil bli bygget er usikkert. Det oppfordres ellers til å sette seg inn i reguleringsplanen for hytteområdet.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Usikker på om avløp fra kjøkken/bad/do er i henhold til dagens forskrifter - se nærmere beskrivelse av dette i eget notat.
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Usikker på om det foreligger ferdigattest på hytta, men vi vil anta det. Illsted er ikke godkjent av fagmann etter bytte av ovn.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Tilstandsrapport er gjennomført av takstmann nå ifbm. salg.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det foreligger avtale om rett til å tilknytte hytten til vann og avløp som kan tinglyses. Det jobbes med avtale om rett til båt plass på ny kai som kan tinglyses. Bruksrett til P-plass og gjesteplass på felles parkeringsplass ved hovedveien. Det ligger klar strømkabel og kabel til fiber ved hytteveggen. Trapper og terrasse er bygget i tre og kan bli glatte ved fuktig vær. Det er viktig å holde disse fri for grønske. Deler av tomten har bratt terreng og barnesikring bør vurderes. Se også egen beskrivelse/info i eget notat.

Document reference: 4220090

## Tilleggskommentar

Se eget notat/info oversendt megler.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsselskapets ansvar som boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 4220090

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Johanne Rydningen	d7d53e857b5f0bdc3c86b5 70dfc6222a2e5a35d4	20.05.2022 05:13:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 4220090

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





# Tilstandsrapport

📍 Ottøysundet 6 , 4234 JELSA

📖 SULDAL kommune

# Gnr. 134, Bnr. 111, Fnr. 2

Areal (BRA): Fritidsbolig 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2022

Rapportdato: 01.06.2022

Oppdragsnr: 15446-1029

Referansenummer: BI1305

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert takstmann: Svein Tore Torgersen

Vår ref: 20221535



Gyldig rapport  
01.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker. Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Vi setter pris på dine verdier!



Svein Tore Torgersen  
Uavhengig Takstmann  
01.06.2022 | STAVANGER

### TAKST TEAM AS

Løkkeveien 87  
51 50 24 30

### Rapportansvarlig

Svein Tore Torgersen  
Uavhengig Takstmann  
svein.tore@takst-team.no  
913 04 908



## 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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygnings sakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygnings sakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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 lovligheit (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 bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

## 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendom med hytte antatt fra 1979 med en hovedetasje.  
Normalt vedlikehold.

Oppført i trekonstruksjoner på søylefundamenter av betong,  
vegger med trefasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i  
tre, tak med bølgeplater.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i  
bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er  
forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av  
landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er  
synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og  
utforming.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1980

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjon. Taktekkingen er av  
stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra  
bakkenivå.

Renner og nedløp i plast fra byggeåret.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra  
byggeår og stående bordkledning.  
Bygningen har malte trevinduer fra 1979  
Bygningen har malte ytterdører.  
Terrasse med terrassegulvbord.

Utvendig trapper i tre. Avstand mellom  
opptrinn og inntrinn er ikke etter anbefaling.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Innvendig er det furugulv, trepanel på vegger  
og trepanel i taket.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Hytten har vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.  
Innvendig fyllingsdører i furu.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

##### Bad

Hytten er bygget etter byggeforskrifter fra før  
1997 og det er ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk  
mulig pga. tilliggende konstruksjoner  
(yttervegg).

Det er heller ikke innlagt vann, kun  
sommervann fra tank under hytten.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte  
fronter.  
Det er ingen ventilering fra kjøkken (ikke  
innlagt strøm).

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Tørrklosett med adkomst fra utsiden.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke innlagt vann i hytten.

Vann samles opp i tank som er tilkoblet rør  
som det ikke står trykk i uten at de er i bruk.  
Solcelleanlegget driver små pumper som  
pumper vann inn i hytten til dusj og vask.  
Dette blir så oppvarmet av en enhet som  
drives av gass.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på  
rørarbeidet.

Solceller. Ikke nærmere kontrollert.

Det er ikke innlagt strøm. Brannvarslere er  
batterdrevet.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Naturtomt, ingen drenering.

Oppført på søyler på fjellgrunn.

Det er ikke innlagt vann og avløp.

Fundamentert på Leca fundamenter

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Under hytten	0	0	0
Etasje	57	56	1
Kryploft	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>56</b>	<b>1</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

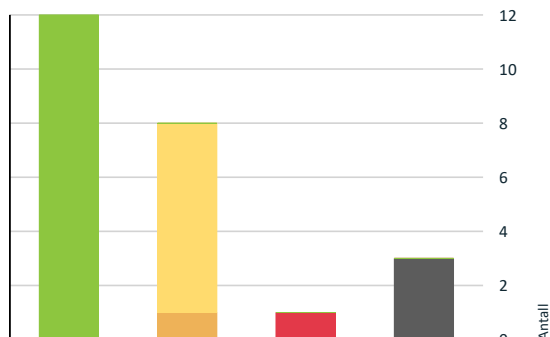
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

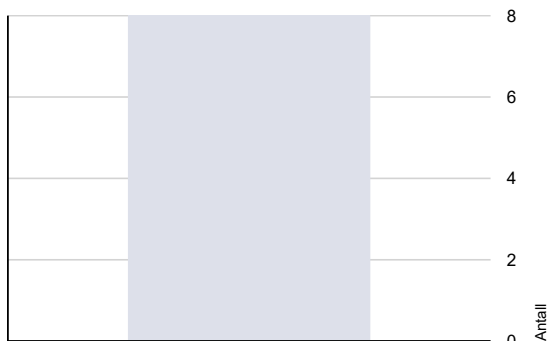
### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:  
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

### Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Da det ikke er innlagt vann er rommet ikke bygget som et våtrom med sluk.

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

- Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)  
Solceller. Ikke nærmere kontrollert.
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.  
Normalt slitt gulvbord samt normale skjevheter.  
Noe knirk og svipt på deler. Terrasse er laget i enkelt konstruksjonsvirke som var normalt på oppføringstidspunktet.

## Sammendrag av boligens tilstand

### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

#### Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er avvik:  
Ufagmessig utførelse på støtter over stue delen.

#### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

#### Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Trappene er normalt slitt iht. alder og bruk, tg 2.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 25 mm i stue/kjøkken området.

#### Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde. Deler av krypkjeller er nær terrenget og er ikke kontrollert.

#### Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalett [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det er registrert noe fukt/misfarging i gulvet på toalettrommet.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Anslått ut fra alder på vindu

**Standard**  
Enkel standard.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i plast fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigebrunn og plattform for feier må monteres.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak i trekonstruksjon.



Ufagmessig utførelse på deler av yttertaket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ufagmessig utførelse på støtter over stue delen.

#### Tiltak

- Tiltak:  
Anbefaler at det fremlegges dokumentasjon eller kontrolleres nærmere.

## Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer fra 1979



Vindu på toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

#### Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:  
• Det må foretas lokal utbedring.  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.  
Ut fra alder er det påregnelig med utskiftinger på kort sikt.



# Tilstandsrapport

## Dører

TG 1

Bygningen har malte ytterdører.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med terrassegulvbord.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Normalt slitt gulvbord samt normale skjevheter.

Noe knirk og svikt på deler. Terrasse er laget i enkelt konstruksjonsvirke som var normalt på oppføringstidspunktet.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at rekkverk utbedres slik at det blir barnesikkert.

## Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapper i tre. Avstand mellom opptrinn og inntrinn er ikke etter anbefaling.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Trappene er normalt slitt iht. alder og bruk, tg 2.

### Tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Anbefaler at rekkverk utbedres slik at det blir barnesikkert.

## INNVEDIG

## Overflater

TG 1

Innvendig er det furugulv, trepanel på vegger og trepanel i taket.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 25 mm i stue/kjøkken området.

### Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Pipe og ildsted

TG 1

Hytten har vedovn.

## Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

Deler av krypkjeller er nær terrenget og er ikke kontrollert.

### Tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig fyllingsdører i furu.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Hytten er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 og det er ingen dokumentasjon.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Da det ikke er innlagt vann er rommet ikke bygget som et våtrom med sluk.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens bruk.

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG BU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (yttervegg).

Det er heller ikke innlagt vann, kun sommervann fra tank under hytten.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med hvite profilerte fronter.

#### Avtrekk

TG 1

Det er ventilering fra kjøkken (fra 12 volts vifte).

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETT

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Tørrklosett med adkomst fra utsiden.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fukt/misfarging i gulvet på toalettrommet.

#### Tiltak

- Tiltak:

Følge med på utviklingen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er ikke innlagt vann i hytten.  
Vann samles opp i tank som er tilkoblet rør som det ikke står trykk i uten at de er i bruk.  
Solcelleanlegget driver små pumper som pumper vann inn i hytten til dusj og vask.  
Dette blir så oppvarmet av en enhet som drives av gass.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeidet.



Oppvarming av vann

## Elektrisk anlegg

TG UJ

Solceller. Ikke nærmere kontrollert.

## Branntekniske forhold

TG UJ

Det er ikke innlagt strøm. Brannvarsler er batterdrevet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Naturtomt, ingen drenering.  
Oppført på søyler på fjellgrunn.  
Det er ikke innlagt vann og avløp.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentert på Leca fundamenter

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## 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.

## Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

## Arealer

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Under hytten	0	0	0		
Etasje	57	56	1	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad , Toalett	Bod
Kryploft	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>57</b>	<b>56</b>	<b>1</b>		

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja

Nei

Hytte med små vinduer i forhold til gulvflate.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

<b>Dato</b>	<b>Tilstede</b>	<b>Rolle</b>	<b>Telefon</b>
06.5.2022	Svein Tore Torgersen	Takstmann	913 04 908

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>Gnr</b>	<b>Bnr</b>	<b>Fnr</b>	<b>Snr</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1134 SULDAL	134	111	2	0	100 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>	<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>		
Ottøysundet 6							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Rydningen Aud Johanne							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger ved Høyvik i Suldal.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/B11305>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

**Matrikkelrapport**

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhet**

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1134 - SULDAL  
Gårdsnummer: 134  
Bruksnummer: 111  
Festenummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.05.2022 kl. 12:50  
Produsert av: Kåre Myklebust - 1134



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 16.10.1979  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 134 / 111 / 2  
Areal  
100 m2  
Kommentar

## Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle		191049	HALVORSEN LIV O HØYVIK	H0304	VERVEN 14 B 4014 STAVANGER	1 / 1
Hjemmelshaver		040367	RYDNINGEN AUD JOHANNE	H0101	GAUSELVÅGEN 62 C 4032 STAVANGER	1 / 1

## Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6587490	335020		100 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annen referanse		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.01.2021	Tinglyst		04.02.2021	karemykl 28.01.2021
Oppmålingsforretning	websak 20/1233	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
	62/20	Avgiver	1134 - 134/1		-174 711
		Mottaker	1134 - 134/111		174 711
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/1		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/3		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/2		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/5		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/3		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/7		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/4		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/8		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/5		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/11		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/6		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/12		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/7		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/13		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/8		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/14		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/9		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/15		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/10		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/16		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/11		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/17		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/12		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/18		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/13		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/19		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/14		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/20		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/15		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/21		
		Omnummerert til:	1134 - 134/111/16		
		Omnummerert fra:	1134 - 134/1/22		
		Berørt	1134 - 134/2		0

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysing  
Endret dato  
Matrikkeløpning  
Signatur  
Dato

Rolle	Matrikkelenhetsnummer	Arealendring
Berørt	1134 - 134/5	0
Berørt	1134 - 134/6	0
Berørt	1134 - 134/13	0
Berørt	1134 - 134/41	0
Berørt	1134 - 134/44	0
Berørt	1134 - 134/45	0
Berørt	1134 - 134/64	0
Berørt	1134 - 134/72	0
Berørt	1134 - 134/74	0
Berørt	1134 - 134/75	0
Berørt	1134 - 134/76	0
Berørt	1134 - 134/77	0
Berørt	1134 - 134/79	0
Berørt	1134 - 134/80	0
Berørt	1134 - 134/81	0
Berørt	1134 - 134/82	0
Berørt	1134 - 134/86	0
Berørt	1134 - 134/87	0
Berørt	1134 - 134/88	0
Berørt	1134 - 134/89	0
Berørt	1134 - 134/90	0
Berørt	1134 - 134/97	0
Berørt	1134 - 134/98	0
Berørt	1134 - 134/99	0
Berørt	1134 - 134/100	0
Berørt	1134 - 134/101	0
Berørt	1134 - 134/102	0
Berørt	1134 - 134/103	0
Berørt	1134 - 134/104	0
Berørt	1134 - 134/106	0
Berørt	1134 - 134/107	0
Berørt	1134 - 134/108	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre egenskap	12.11.2018				
Annen forretningstype	201800687	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1134 - 134/109 1134 - 134/110		Arealendring 0 0
Opprett ny festegrunn	16.10.1979				1134beh 12.11.2018
Etablering av feste		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1134 - 134/1 1134 - 134/1/5		Arealendring 0 0

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	13.09.2018				
Annen forretningstype		Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 1134 - 134/1 1134 - 134/1/5		karemykl 13.09.2018 Arealendring 0 0

### Adresser

Adressestype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Ottøysundet	Kildekode 1291	Koord.syst. Nord 6	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6587491	335021	
			Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område:	0305 HØVVIK 8 JELSA 06110404 JELSA 4234 JELSA	
			Tettsted:		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten****Bygningsnr:** 172.309.003**Løpenr:**

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6587490 Øst: 335021

Bygningssendringstype:

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1291 Ottøysundet 6	H0101	Fritidsbolig	0	0	0	0	0	134/111/2

Bebyggd areal: 0

Bruksareal bolig: 0

Bruksareal annet: 0

Bruksareal totalt: 0

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0

Ant. etasjer: 1

Vannforsyning: 0

Avløp: 0

Har heis: Nei

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdiggattest:

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettningstillatelse:

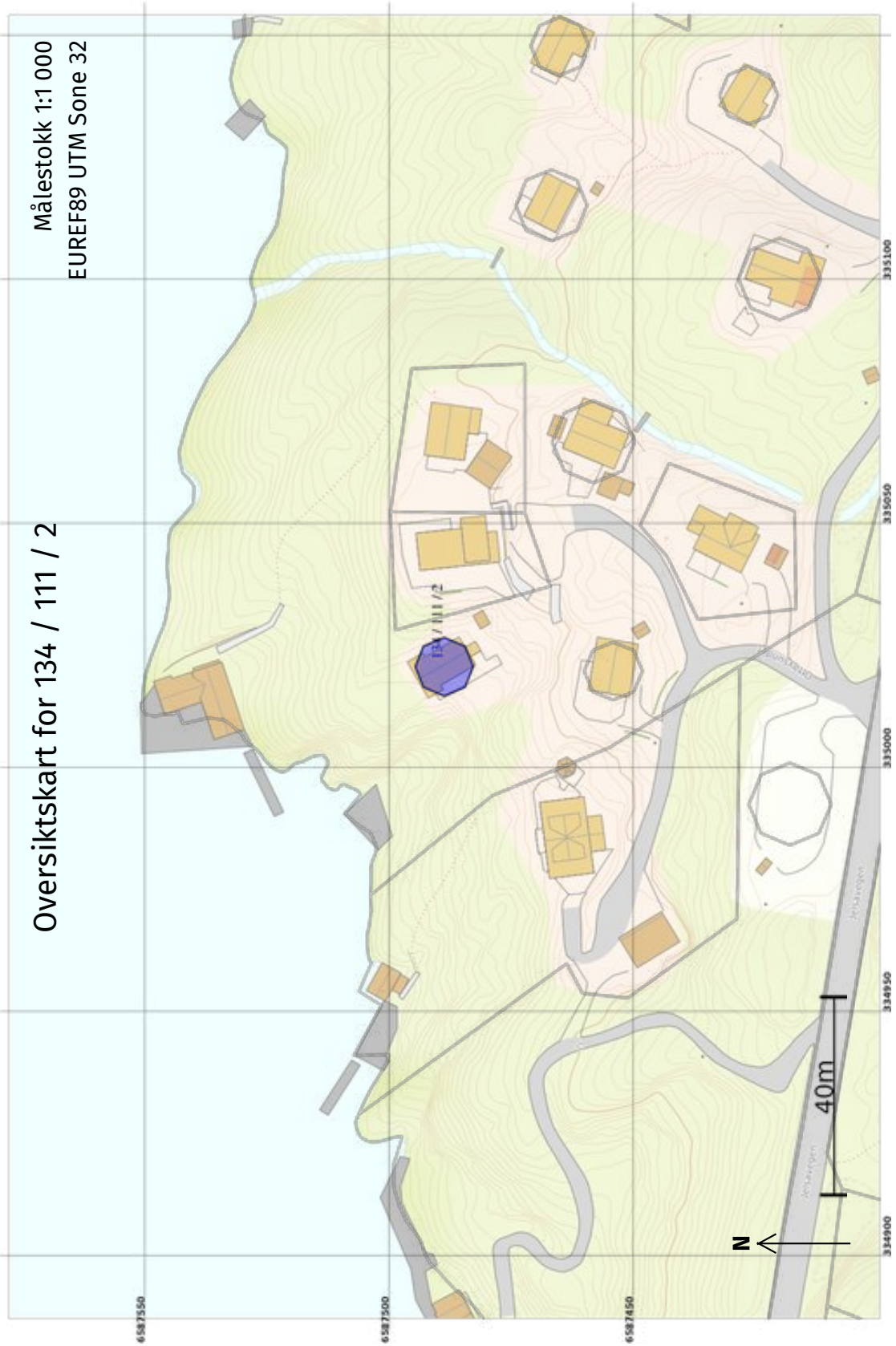
Tatt i bruk:

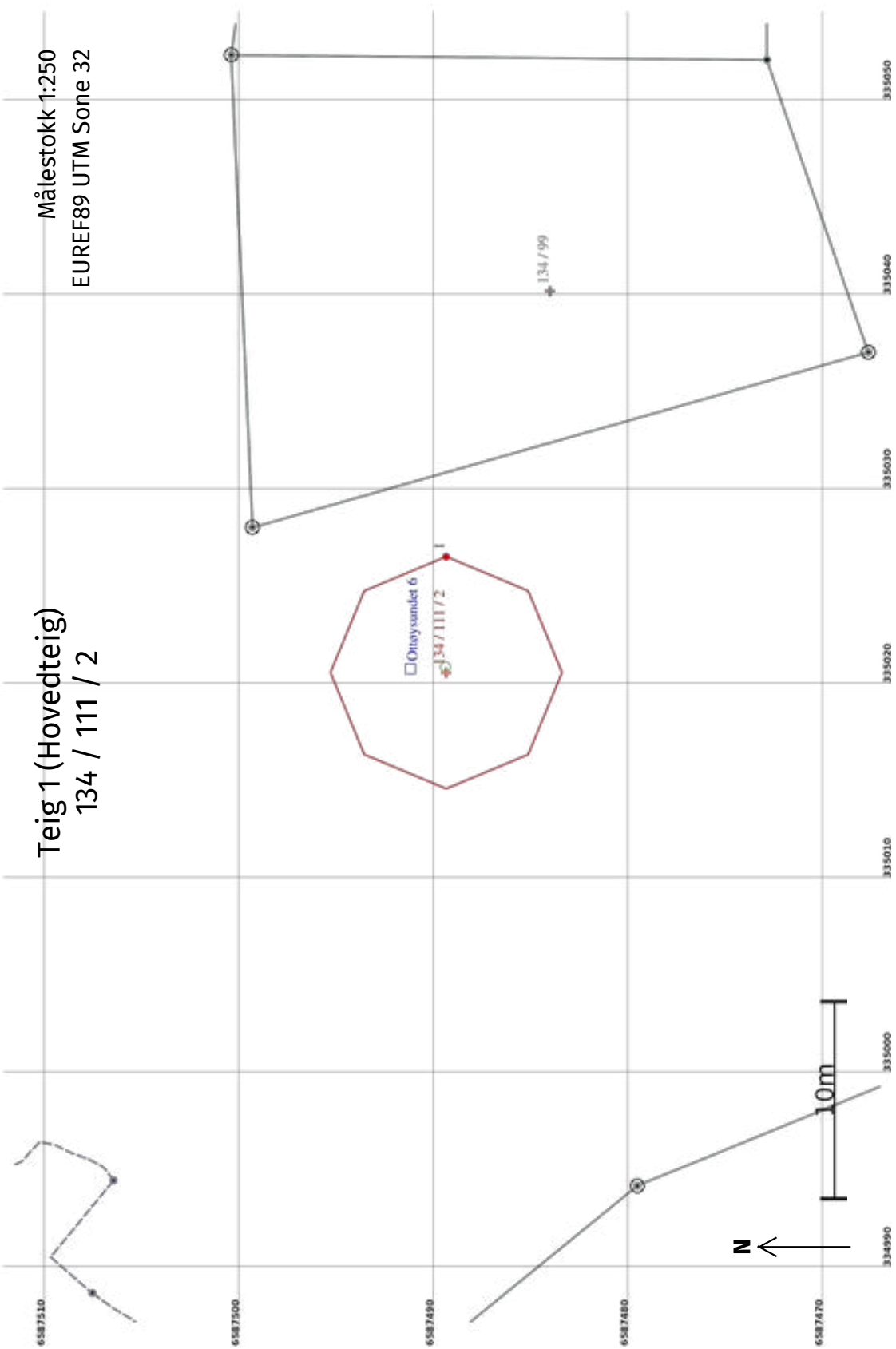
Midlertidig brukstillatelse:

Ferdiggattest:

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 134 / 111 / 2





### Areal og koordinater

**Areal:** 100 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** EUREF89 UTM Sone 32

**Nord:** 6587490

**Øst:** 335020

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6587489,56	335026,44	36,41	Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	Ingen nøyaktighet



## OPPLYSNINGAR TIL EIGEDOMSMEKLAR

Infoland ordre nr. 6504238

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
134	111	2		Ottøysundet 6, 4234 Jelsa

Heimelshavar (H), Festar (F)

Type	Namn	Adresse	Postnr./stad
H	Liv O. Høyvik Halvorsen	Verven 14 B	4014 Stavanger
F	Aud Johanne Rydningen	Gauselvågen 62 C	4032 Stavanger

Merknader:

### Regulering

Gjeldande reguleringsplan/utbyggingsplan som vedkjem eigedommen:

Føremål i planen	Plannamn	Godkjend dato

Merknader:

### Bygningar på eigedommen:

Opplysningar oversendt så langt dei finst i vårt arkiv:

Merknader:

### Vatn, avlaup og tilkomst:

#### Vatn:

X Privat  Offentleg

#### Avlaupsanlegg:

X Privat  Offentleg

#### Tilkomst:

X Privat  Offentleg

**Kommunale avgifter:**

Kommunale avgifter siste termin: 0,-

Terminar pr. år	Avg.beløp inkl. mva. pr. termin	Omfattar

IVAR – Ryfylke IKS tlf. 51 75 95 50 har ansvar for innkreving av avgifter for renovasjon og slamtømming.

Merknader:

Ikkje kommunalt vatn eller avløp på eigedomen eller i området

*Opplysningane er gitt på grunnlag av kommunale arkiv. Det kan førekoma manglar og endringar vedk. private anlegg som ikkje er rapportert til kommunen.*

Sand, 10.05.2022

Audhild Leirvik  
Teknisk Drift

Silje Helen Færøy  
Bygdeutvikling

[postmottak@suldal.kommune.no](mailto:postmottak@suldal.kommune.no), Tlf. 52 79 22 00

## Føresegner

---

<b>Plannamn:</b>	Detaljplan for Høyvik, gnr 134 bnr 1
<b>PlanID:</b>	201026
<b>Kommune:</b>	Suldal
<b>Utarbeidd dato:</b>	29.05.2015
<b>Vedteken dato:</b>	14.06.2016
<b>Utarbeidd av:</b>	Kon-Sul AS

## § 1 Generelt

---

### 1.1 Plangrenser

Det regulerte området er del av gnr 134 bnr 1, Høyvik, i Suldal kommune og er på planen vist med reguleringsgrense. Føresegnene gjeld innaføre området som vist med reguleringsgrense.

### 1.2 Formål

Formålet med planen er å justera gjeldande reguleringsplan til opparbeida situasjon og å leggja til rette for fleire typar hytter.

## § 2 Reguleringsformål

---

### 1.1 Reguleringsformål

Innanfor planen si avgrensing skal arealbruken vere som vist på plankartet, og med følgjande reguleringsføremål:

#### NR 1 Bygningar og anlegg

- Fritidsbusetnad (F1 – F5)
- Vassforsyningsanlegg (BVF)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Andre kommunaltekniske anlegg (BKT1 – BKT2)
- Småbåtanlegg i sjø (BBS1 – BBS3)
- Naust (BUN1 – BUN3)
- Leikeplass (BLK)

#### NR 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyrevæg (SKV1 – SKV13)
- Gangveg (SGG1 – SGG3)
- P-plassar (SPA1 – SPA5)

#### NR 3 Grøntstruktur

- Badeplass (GB)
- Kombinert føremål: Badeplass / anna uteopphaldsareal. (GKG)

#### NR 5 Landbruks-, natur- og friluftformål

- Landbruk, natur- og friluftsområde (LL1 – LL16)

#### NR 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

- Kombinert formål: Ferdsel / friluftsområde i sjø med tilhøyrande strandsone. (VKA)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VFS)
- Badeområde (VB)

#### NR 7 Omsynssoner

- Frisiktzone (H140\_1 – H140\_4)
- Faresone. Ras- og skredfare (H310\_1 – H310\_7)
- Høgspant (H370\_1)
- Støysone gul (H220\_1 – H220\_2)
- Støysone raud (H210\_1)



## **§ 3 Byggeområde (pbl § 12-5 nr 1)**

---

### **3.1 Fritidsbusetnad (F1 – F5)**

I byggeområde kan det setjast opp hytter som vist på plankartet. Bygningsplasseringa er markert ved innmålt pel i terrenget. Koordinatpunktet for pelen skal vere innaføre hytta sine ytterveggar.

Kvar tomt kan ha inntil 120 m<sup>2</sup> BYA jf. NS 3940. Dette er inkl og terrasser som ligg 0,5 m. over terreng og frittstående boder. Det skal ikkje gjerast inngrep i terrenget utover det som er naudsynt for oppføring av hytte, uteplass og parkering. Hyttene skal ha éi høgd, hems/loft kan komme i tillegg.

Hytter og boder kan ha følgjande takform: Saltak, Flatt tak og Pultak

For hytter og boder med flatt tak og pultak gjeld følgjande: Maksimal mønehøgd over grunnmur generelt for feltet skal vere 5,5 m.

Takvinkel for flatt tak skal vere mellom 0 og 7 ° .

Takvinkel for pultak skal vere mellom 25 og 35°.

For hytter og boder med saltak gjeld følgjande: Maksimal mønehøgd over grunnmur generelt for feltet skal vere 5,7 m. og maksimal gesimshøgd 4,0 m. Bod kan ha maksimal mønehøgd 3,0 m og gesimshøgd 2,5 m.

Takvinkel skal vere mellom 25 og 35°.

Maksimal mønehøgd for flatt tak og pultak skal vere 5,7 m. over grunnmur for utvalgte hytter som ligg på ueksponerte plassar i landskapet jf. plankart. Gjeld hytte nr. 7,8,38,39,40,43,44 og 51.

Grunnmur skal ikkje vera over 1 m i høgde. Eksisterande terreng skal vere grunnlaget for høgdeplasseringa. Det må likevel gjerast vurderingar ut frå dei konsekvensar tilkome med bil frå tilliggande veg og parkering på eigen grunn vil føre med seg.

Opne terrassar som ligg over 0,5 meter over terreng, skal reknast inn i total BYA på 120m<sup>2</sup>.

Det skal opparbeidast minimum 1 parkeringsplass innanfor kvar tomt. Parkeringsplasser skal ikkje reknast med i BYA.

### **3.2 Vassforsyning- og avløpsanlegg – felles (BVF)**

Anlegg for vatn og avløp skal vere i tråd med godkjend teknisk plan.

For hytter som skal ha eller har innlagt vatn, er det tilknytingsplikt til det felles systemet for vatn og avløp. Det er ikkje tillete å etablera private brønnar på den einssilde tomt.

Ved behov skal det kunne settast opp bygning (t.d. pumpehus) eller annan innretning som tener formålet. Arealet er felles for brukarane/ eigarane av anlegget.

### **3.3 Renovasjonsanlegg – felles (BRE)**

Området skal nyttast til den til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning som kommunen har. Arealet er felles for alle fritidsbustadane/ fritidseigedomane innanfor planområdet.

### **3.4 Andre kommunaltekniske anlegg (BKT1 – BKT2)**

I byggeområde kan det settast opp innretningar og bygg for tekniske løysingar som gjeld delar eller heile hytteområde. Desse skal så langt råd er tilpassast naturområde.

### **3.5 Småbåtanlegg i sjø – felles (BBS1 – BBS3)**

Område BBS3 er felles for fritidsbustadane innanfor felt F2\_1 (nausthyttene). Områda BBS1 og BBS2 er felles for alle dei øvrige fritidsbustadane innanfor planområdet og skal nyttast til fortøyningsplass /flytebrygger for småbåtar . Båtplassane skal organiserast slik at kapasiteten blir best mogleg, og alle hytter skal ha ein båt plass, 77 båt plassar skal fordelast på dei 3 områda som er avsett til formålet innanfor BBS1 og BBS2. Båtplassane skal ikkje hindre ferdsel i sjø utover det areal som er avsett til formålet. Det er ikkje høve til å legge ut bøyer eller andre konstruksjonar



Føresegner

Detaljregulering/reguleringsendring, Høyvik, Suldal kommune

2

utanfor areal vist til småbåtanlegg. Tiltak i sjø skal godkjennast av hamnemynde og fiskerimynde.

Landareal kan nyttast til naudsynt av- og pålessing for aktivitetar knytt til sjøbruk.

### **3.6 Uthus/naust/badehus – felles (BUN1 – BUN3)**

I området kan førast opp bygning med buer for brukarane av småbåthamnene. Fellesnausta innanfor BUN1, BUN2 og BUN3 er felles for alle fritidsbustadane innanfor planområdet unntatt nausthyttene i felt F2\_1. Kvart av fellesnausta skal vere på 100 m<sup>2</sup> BYA. Netto bodareal pr. båt plass/fritidsbustad skal vere 4 m<sup>2</sup>. Gesimshøgde over kaiplan kan vere inntil 5 meter, og mønehøgde inntil 7 meter. Takvinkel skal vere mellom 35 og 42 grader. Fjellskjering i bakkant skal ikkje overstige 3 høgdemeter over kaiplan.

Taktekking skal vere i betongstein, tegl eller skifer. Fasadar skal ha trepanel og farge i kvit, oker eller låveraud. Dører skal vere sidehengsla labankdører. Vindauger skal ha ståande format.

### **3.7 Leikeplass – felles (BLK)**

Området er avsett til felles friareal for leik og rekreasjon. Arealet er felles for alle fritidsbustadane innanfor planområdet. Området for leik skal leggest til rette for formålet i takt med utbygginga.

Prinsippa for universell utforming skal leggest til grunn for tilkomst og utforming.

## **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)**

---

### **4.1 Køyreveg – felles (SKV1 – SKV13)**

Hovudveggar er regulert i 3,5 meter bredde og skal opparbeidast med plant, grusa dekke i bredde min. 3,0 meter. Alle vegar skal grusast, fyllingar skal dekkast med jord og lagast som mest mogleg naturlege overgangar til terrenget. Grunneigar inngår avtalar om vegrett, drift og vedlikehald med hyttetomteigarane.

### **4.2 Køyreveg – offentlig (SKV14)**

Køyrevegen er offentlig og er fylkesveg (fv 517).

### **4.3 Gangveg – felles (SGG1 – SGG8)**

Gangveg skal enkelt opparbeidast med grusdekke på fiberduk og bruk av impregnert tremateriale der det er naudsynt (i strandsona), breidde opptil 1 m. Gangveggar er opne for allmenn ferdsel.

### **4.4 Parkering – felles (SPA1 – SPA5)**

Det skal i utgangspunktet opparbeidast parkering på den einskilde tomt. Det vert i tillegg opparbeida felles parkeringsareal SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4 ved bruk av strandsona. I tillegg er det eit parkeringsareal SPA5 for å lette tilkoma til turdraget mot søraust.

Alle parkeringsareala er felles for noverande og framtidige tomteparsellar/ fritidsbustadar innanfor planområdet.

## **§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr 3)**

---

### **5.1 Badeplass – felles (GB)**

Området er felles og skal nyttast til bading og skal tilretteleggast for slik bruk. Alle parkeringsareala er felles for noverande og framtidige tomteparsellar/ fritidsbustadar innanfor planområdet.

### **5.2 Kombinert føremål: badeområde / anna uteopphaldsareal – felles (GKG)**

Arealet skal nyttast som badeområde som badeplassen elles. I kortare periodar kan arealet nyttast som båt opptrekk for mindre båtar. Området skal haldast fritt for installasjonar og faste innretningar som hindrar ferdsel og bruken som badeområde.

Svabergget ned til sjøen eignar seg godt til å trekke opp mindre båtar. Det kan gjennomførast enkel og skånsam tilrettelegging for å etablere eit enkelt opptrekk.

Det skal ikkje kunne lagrast båtar eller anna i området.



Føresegner

Detaljregulering/reguleringsendring, Høyvik, Suldal kommune

3

Arealet er felles for noverande og framtidige tomteparsellar/fritidsbustadar innanfor planområdet.



**Føresegner**

Detaljregulering/reguleringsendring, Høyvik, Suldal kommune

**4**

## § 6 LNF-område (pbl § 12-5 nr 5)

---

### 6.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LL1 – LL16)

Det er ikkje høve til å endre terreng. Pleie og uttak av skogsvirke er tillate, men ikkje flatehogst. Tilrettelegging som fremmar friluftsliv og bruk av område for rekreasjon er tillate. I området kan det gravast ned kablar, vass- og avløpsleidningar, men arbeidet skal utførast med varsemd og terreng skal tilbakeførast til naturleg stand etter avslutta arbeid.

## § 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

---

### 7.1 Kombinert føremål: Ferdsl / friluftsområde i sjø med tilhøyrande strandsone – felles (VKA)

Arealet skal vere tilgjengeleg for båtopptrekk av kortare varigheit. Området skal haldast fritt for installasjonar og faste innretningar som hindrar ferdsel. Det skal ikkje kunne lagrast båtar i området. Arealet er felles for noverande og framtidige tomteparsellar/ fritidsbustadar innanfor planområdet.

### 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone – felles (VFS)

Det er ikkje høve til å etablere faste eller flytande installasjonar utover det som er i samsvar med området sin bruk til rekreasjon og opphald. Areala er felles for noverande og framtidige tomteparsellar/ fritidsbustadar innanfor planområdet.

### 7.3 Badeområde – felles (VB)

Området skal brukast til bading og kan tilretteleggast for slik bruk. Motorisert ferdsel med vannscooter, vannskibruk og seglbrett er ikkje tillate. Arealet er felles for noverande og framtidige tomteparsellar/ fritidsbustadar innanfor planområdet.

## § 8 Omsynssoner (pbl § 12-6)

---

### 8.1 Frisiktsone (H140\_1 – H140\_4)

Innanfor frisiktsona skal det ikkje vera sikthindrande gjenstandar eller vegetasjon som er høgare enn 0,5 m over tilstøytande køyrebane sitt plan.

### 8.2 Gul støysone (H220\_ - H220\_2)

Støynivå er rekna i samsvar med T-1442 og vist med støykurver i plankartet. Verknader av støyutslag skal leggjast til grunn for tiltak etter detaljreguleringa. I samband med byggjesak skal det dokumenterast tilfredstillande støynivå i høve til gjeldande forskrifter. Retningslinjer T-1442 for handsaming av støy i arealplanar skal leggjast til grunn for tiltak i planområdet.

### 8.3 Raud støysone (H210\_1)

Areal innaføre raud støysone skal ikkje nyttast til støysensitive formål som bustader eller uteopphaldsareal.

### 8.4 Faresone. Ras- og skredfare (H310\_1 – H310\_7)

Innaføre omsynssona er det ikkje tillete å føra opp bygningar og anlegg, utan at skredfaren er nærare vurdert i høve til aktuell sikkerheitsklasse for tiltaket.

### 8.3 Faresone. Høgspenningsanlegg (H370\_1)

Innanfor faresone for høgspenningsanlegg skal det ikkje førast opp bygg.



## § 9 Felleføresegner

---

### 9.1 Landskap

All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast til veg, byggegrunn eller anna permanent anlegg i samsvar med planen, skal førast tilbake til opphavleg utsjånad innan eit år etter anleggs-slutt. Eldre vegetasjon skal i størst mogleg grad tas vare på. Bygg og anlegg skal tilpassast naturen.

### 9.2 Eigedomsgrenser

Det skal ikkje settast opp gjerde eller anna avgrensing mellom eigedomane.

### 9.4 Sjøområda

I sjøområda skal tiltak som kjem inn under hamne og farvannslova godkjennast av Hamnemynde.

### 9.5 Klima og miljø

Det skal i byggesøknad gjerast greie for korleis tiltaket ivaretar omsynet til klima og miljø.

### 9.6 Teknisk plan

Det er utarbeida teknisk plan som utbygginga skal rette seg etter.

## § 10 Rekkjefølgjekrav

---

### 10.1 Rekkjefølgjekrav

Før byggjeløyve vert gitt, skal det vere opparbeida

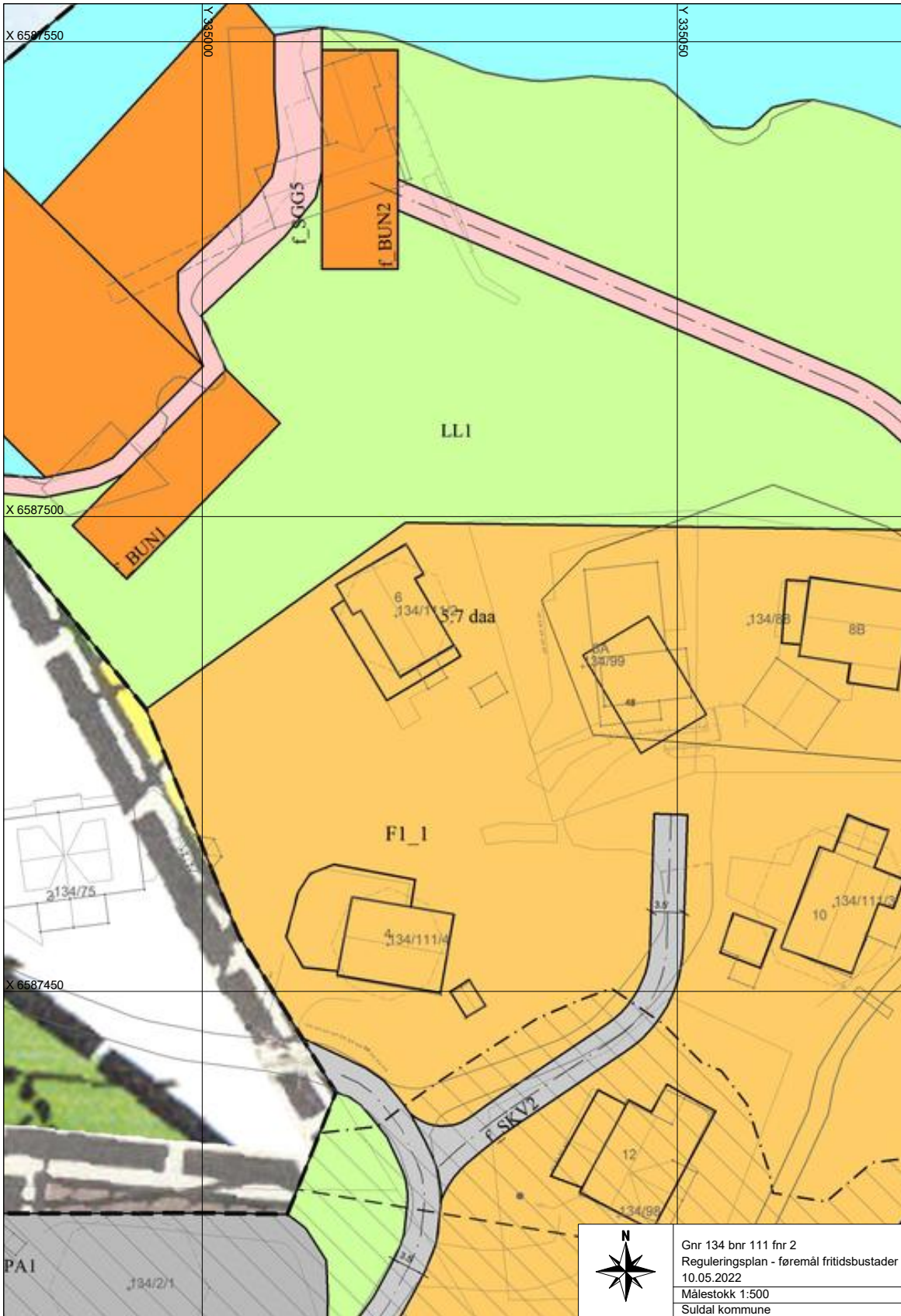
- tilstrekkeleg og godkjent vassforsyning
- avkøyrsløse til offentleg veg
- vegar og parkeringsplassar
- godkjent avlaup

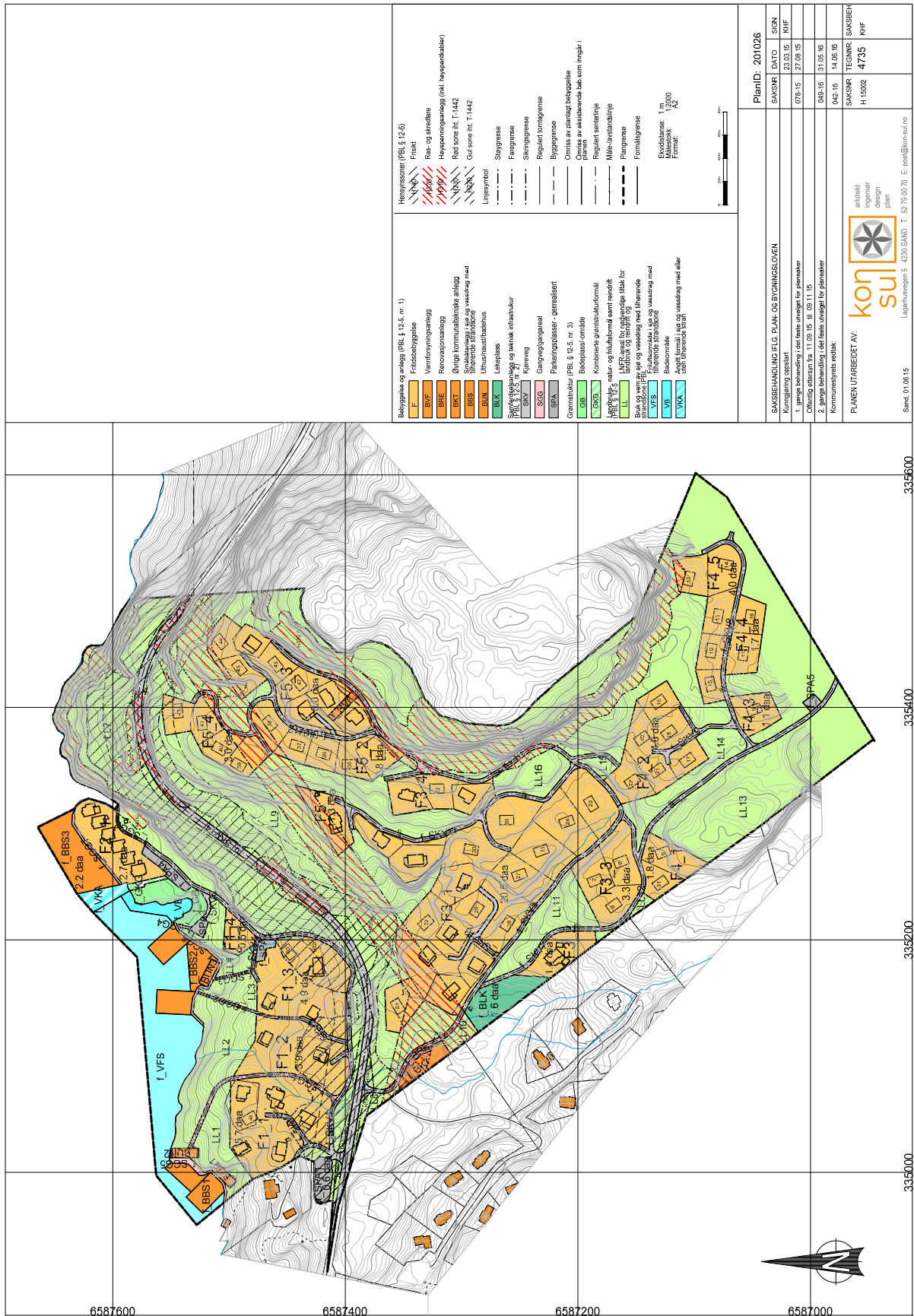
### 10.2

All forsyning av straum skal førast fram med jordkabel.









Boligplass og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	Heringsløst (PBL § 12-5)
F Fridningsplass	Finst
VF Vannforberedelse	Rør- og skledire
BVF Ventilrøringsanlegg	Høydepningsanlegg (inkl. høydepunktmarker)
BRF Renovasjonsanlegg	Rørdiagoner (inkl. rørdiagoner)
BRT Øvrige kommunaltekniske anlegg	Rørdiagoner
SBK Statisk anlegg, site og vasdrag med	Gulvarene (inkl. gulvarene)
BBS Bygningsstøttede	Linsjeplott
BVA Bekkingsutrustning	Styrgrense
BLK Lekkeplass	Faregrense
BKS Bekkingsnett	Sikingsgrense
SKV Skjerming	Regulert tomtegrense
SSG Gangveigjanlegg	Byggingsgrense
SPA Parkeringsplass, generell	Omringlet tomtegrense
Grønnmarker (PBL § 12-5, nr. 3)	Omringlet styrgrense
BBP Boligplass, område	Måle-lystingslinje
VKSV Kombinerende grønnstrukturformål	Faregrense
LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Formålsgrense
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 1 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 2 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 3 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 4 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 5 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 6 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 7 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 8 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 9 m
LL LL Landbruks- og natur- og miljøformål samt jordbruks	Exklusjonslinje 10 m

Saksbehandler: ELS PLAN OG BYGNINGSLOVEN	PlanID: 201026
Konklusjon: K	Saksnr: 22.03.16
1. gangs sak nr: 11.09.15 til 10.11.15	dato: 22.03.16
2. gangs sak nr: 11.09.15 til 10.11.15	KHF: 22.03.16
Offisiell sak nr: 11.09.15 til 10.11.15	
2. gangs sak nr: 11.09.15 til 10.11.15	
Kommunestyrets vedtak:	042.16   31.05.16
PLANEN UTARBEIDET AV:	042.16   14.05.16
	042.16   14.05.16
	H15032   4735
	KHF
Sand, 01.06.15	

agnt arkitekt  
ingener design  
plan



KON sui  
agnt arkitekt  
ingener design  
plan

Legemansvegen 5 4230 SAND T. 52 79 00 70 E. post@konsui.no



X 6587550

Y 335000

Y 335050

X 6587500

X 6587450



Gnr 134 bnr 111 fnr 2  
 Reguleringsplan - føremål fritidsbustader  
 10.05.2022  
 Målestokk 1:500  
 Suldal kommune

Trykt på sjelvkopierende papir.

Arbeidsstad (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Høyvik		gnr 134 bnr 1 tomt 5		
Kva slags arbeid	Kva slags bygning	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygnråd/-sjef)	Sak nr
påbygging	hytte	15.11.85	02.12.85	D-139/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
John Rydningen		Brekke 9, 4200 Sanda		
Meldar		Adresse		Tlf.
Ansvrshavande		Adresse		Tlf.

**Merknader:**

- Byggesøknaden, godkjende teikningar og dette byggjeløyvet skal alltid vera til stades på byggeplassen.
- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 2 år, jf. b.l. § 96.
- Før ferdiggattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av den takast i bruk, jf. b.l. § 99.
- Bygningen eller ein del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresetnaden i løyvet, jf. b.l. § 93.
- Det skal først kontroll med byggjarbeidet etter kvart som det går framover, jf. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavande. Plikter og ansvar til ansvarshavande, sjå § 98 i b.l.

Vilkår:

- det skal nyttast småruteglas i tilbygget.

Nr. 2127 N Forlag: Sem & Steneman A/S, Oslo 12-83

Stad og dato	Stempel
Sanda	02.12.85
 Underskrift	

Til

Byggherre  
  Meldar  
  Ansvrshavande  
  Kontoret for byggjeløyve

D-139/85

V E D T A K

gjort av

byggnings- og reguleringsjefen

i Suldal kommune

I medhald av delegert avgjerdsrett etter § 14 nr. 2 i bygningslova vedtatt av formannskapet 14.07.75 og godkjent av departementet 09.10.75 gjer byggnings- og reguleringsjefen slikt vedtak:

Byggnings- og reguleringsjefen gir i medhald av §§ 87 og 93 i bygningslova byggeprivilegium til

*John Rydningen, Brekke 9, 4200 Sanda.....*

for bygging/påbygging/~~endring~~ av *hytte.....*

på *gnv. 134 bnr. 1 tomt 5, Hegvik, 4190 Telsa.....*

etter innsendte planar og på følgjande vilkår:

*— det skal nyttast smintagles: tilbyggel.*

Dette vedtaket kan ankaast inn for bygningsrådet innan 3 veker.

Sand, *02.12.85*.....



Nils Ingvar Korsvoll  
-bygn.sjef-



Kommune	Sjyre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Suldal	Bygningsrådet	Kommunehuset	19.06.80

Sak nr.

108/80 NK

JOHN G. RYDNINGEN, BREKKE, 4200 SAUDA  
SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR HYTTE PÅ TOMT 5 I OTTØYSUNDET  
HYTTEOMRÅDE, GNR. 134 BNR. 1

Dokument:

Søknad 7.11.79

Reguleringsplanen for Ottøysundet hytteområde med tilhørende vedtekter er stadfesta av Fylkesmannen 8.5.1980. Planen er stadfesta slik vedtatt av kommunestyret. Den reduksjonen i hyttetalet som var på tale og som bygningsrådet gjekk inn for vart det såleis ikkje noko av. Parkeringsplassen for feltet er under opparbeiding og er snart ferdig. Hytta som det her er søkt om på tomt 5 i hyttefeltet er på ca. 45 m<sup>2</sup> og oppfyller krava i reguleringsvedtektene. Det er ikkje oppgitt høgde på grunnmur og heller ikkje farge på tak og veggar. Dette må avklarast før bygging kan starte.

Framlegg til vedtak:

Suldal bygningsråd gir i medhald av § 93 i bygningslova byggeøyve til John G. Rydningen, 4200 Sauda, for bygging av hytte på tomt 5 i Ottøysundet hyttefelt i samsvar med innsende planar og på fylgjande vilkår.

- a Farge på vegger og tak skal godkjennast av bygnings-sjefen.
- b Byggearbeida må ikkje starte før parkeringsplassen for feltet er ferdig opparbeidd og godkjend.

### VEDTAK I NSTILLINGA VEDTATT SAMRØYETES

Sign



Utskrift sendt til

Jnr. 1507

## BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

ARKIV

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Ottøysundet, Høyvik		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr 134 - 1 parsel115		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Hytte	Dato for søknad 7.11.79	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 19.6.80	Sak nr 108/80
Byggherre John G. Rydningen,		Adresse Brekke, 4200 Sauda		Tlf.
Anmelder A/S Treco		Adresse Perdesfjorden		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

## Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato 4230 Sand, 3   7 1980.	Stempel <i>W. S. Hovstad</i> Underskrift
--	--

Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeskyvmyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr 2127. Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo. 12. 79

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møtedato
Suldal	Bygningsrådet	Kommunehuset	19.06.80

Sak nr.

108/80 NK

JOHN G. RYDNINGEN, BREKKE, 4200 SAUDA  
SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR HYTTE PÅ TOMT 5 I OTTØYSUNDET  
HYTTEOMRÅDE, GNR. 134 BNR. 1

## Dokument:

Søknad 7.11.79

Reguleringsplanen for Ottøysundet hytteområde med tilhørende vedtekter er stadfesta av Fylkesmannen 8.5.1980. Planen er stadfesta slik vedtatt av kommunestyret. Den reduksjonen i hyttetalet som var på tale og som bygningsrådet gjekk inn for vart det såleis ikkje noko av. Parkeringsplassen for feltet er under opparbeiding og er snart ferdig.

Hytta som det her er søkt om på tomt 5 i hyttefeltet er på ca. 45 m<sup>2</sup> og oppfyller krava i reguleringsvedtektene. Det er ikkje oppgitt høgde på grunnmur og heller ikkje farge på tak og veggar. Dette må avklarast før bygging kan starte.

## Framlegg til vedtak:

Suldal bygningsråd gir i medhald av § 93 i bygningslova byggeløyve til John G. Rydningen, 4200 Sauda, for bygging av hytte på tomt 5 i Ottøysundet hyttefelt i samsvar med innsende planar og på fylgjande vilkår.

- a Farge på veggjer og tak skal godkjennast av bygnings-sjefen.
- b Byggearbeida må ikkje starte før parkeringsplassen for feltet er ferdig opparbeidd og godkjend.

**VEDTAK: INSTILLINGA VEDTATT SAMRYSST**

Sak nr.

Møteleder



Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Suldal	Bygningsrådet	Kommunehuset	19.06.80

Sak nr.

108/80 NK

JOHN G. RYDNINGEN, BREKKE, 4200 SAUDA  
SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR HYTTE PÅ TOMT 5 I OTTØYSUNDET  
HYTTEOMRÅDE, GNR. 134 BNR. 1

Dokument:

Søknad 7.11.79

Reguleringsplanen for Ottøysundet hytteområde med tilhørende vedtekter er stadfesta av Fylkesmannen 6.5.1980. Planen er stadfesta slik vedtatt av kommunestyret. Den reduksjonen i hyttetalet som var på tale og som bygningsrådet gjekk inn for vart det såleis ikkje noko av. Parkeringsplassen for feltet er under opparbeiding og er snart ferdig.

Hytta som det her er søkt om på tomt 5 i hyttefeltet er på ca. 45 m<sup>2</sup> og oppfyller krava i reguleringsvedtektene. Det er ikkje oppgitt høgde på grunnmur og heller ikkje farge på tak og veggar. Dette må avklarast før bygging kan starte.

Framlegg til vedtak:

Suldal bygningsråd gir i medhald av § 93 i bygningslova byggeløyve til John G. Rydningen, 4200 Sauda, for bygging av hytte på tomt 5 i Ottøysundet hyttefelt i samsvar med innsende planar og på fylgjande vilkår.

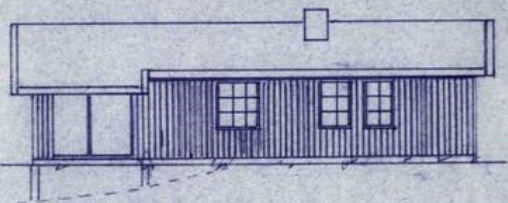
- a Farge på vegger og tak skal godkjennast av bygnings-sjefen.
- b Byggearbeida må ikkje starte før parkeringsplassen for feltet er ferdig opparbeidd og godkjend.

**VEDTAK: INSTILLINGA VEDTATT SAMRØYSTES**

Sign

B. Am. Jo

Utskrift sendt til



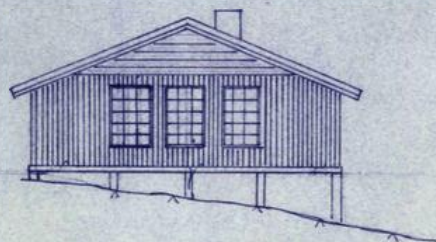
FASADE VEST



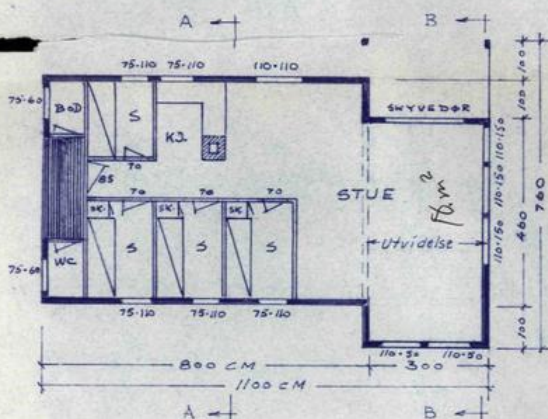
FASADE SØR



FASADE AUST



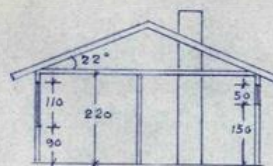
FASADE NØRD



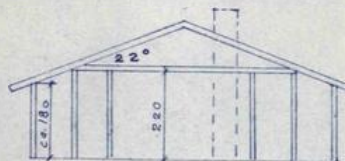
GRUNNPLAN

M. = 1:100

**GODKJENT  
PÅLAVEN VEKÅR**  
av bygningstilsynet  
etter delegasjon  
Sak nr. D-1321/85 228



SNITT A-A

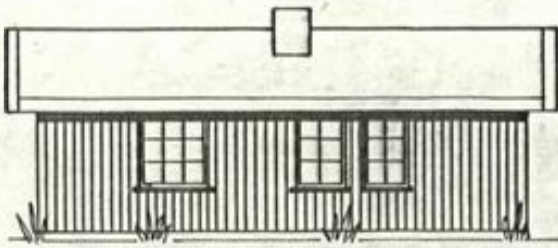


SNITT B-B

Utvidelse av hytte på Ottøy, eier John Rydningen  
Sundet

Sanda 2/10-1985

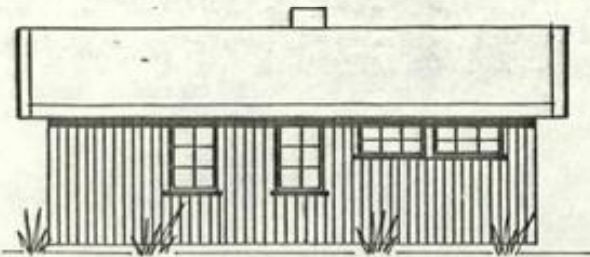
A. Bj.



Fasade mot: ✓



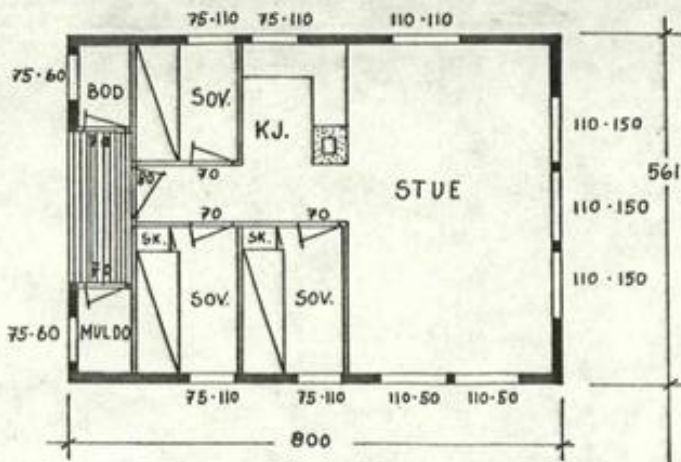
Fasade mot: S



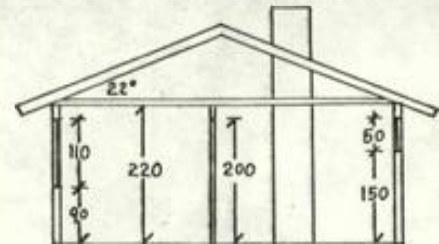
Fasade mot: Ø



Fasade mot: N



G O D K J E N T  
 PÅ/UTEN VILKÅR  
 Suldal bygningsråd  
 108/80 K.Th.  
 Sak nr. ....



Snitt.

Byggherre:	
Sted:	Tegnet: A.M.K.
Sak:	M: 1:100

FESTEKONTRAKT: *= pumt fiste*

Dokumentavgift kr. 100,-

Mellom undertegnede Jakob Høyvik pers.nr.11054246503 som grunneiger og John Georg Rydning pers.nr.16023448533 som fester er det i dag inngått følgende festekontrakt:

1. Festekontrakten gjelder hyttetomt nr.5 av hytteplan ved Tyskerberget på eiendommen gnr.134 bnr.1 på Høyvik i Suldal, som skal benyttes som fritidsteiendom.
2. Festetiden er 80 år.
3. Festeavgiften er kr.60000,- *= kr. 850,- pr. år* so er betalt på forskudd for alle 80 år. Etter at festetiden er utgått overtar festeren retten til å ha fritidsboligen og benytte denne vederlagsfritt på bortfester eiendom (gnr.134 bnr.1, Suldal). Leietiden gjelder fra 18/8-1978.
4. Dersom det ikke kan bygges fritidsbolig på hyttetomt nr.5 innen 1979 kan fester forlange hele beløpet tilbakebetalt med tillegg av kassekreditter.
5. Festeren har rett til å pantsette festeretten. Han har også rett til å overdra den til andre, men grunneigeren forbeholder seg forkjøpsrett til markedspris ved overdragelse. Varsel om overdragelse må fremsettes skriftelig før bindene avtale er inngått og grunneigeren må eventuelt gjøre sitt krav om forkjøpsrett gjeldene inne 1 måned etter dette varsel. Dog kan fester overdrage sin rett uten godkjenning til sine barn/barnebarn.
6. Fester betaler alle skatter og avgifter for tomten med oppsatt fritidshus (hytte), samt utgifter ved fremføring av strøm.
7. Festeren får rett til båt plass etter anvisning fra grunneiger.
8. Utgifter til opparbeidelse av parkeringsplass, eventuelt felles vei og båt plass skal deles likt mellom hytteeierne som bruker disse.
9. Grunneierne har rett til adkomst til tømmer, mot å erstatte eventuelle skader for festeren.
10. Eventuelle tvister angående denne kontrakt blir å avgjøre av tre voldgiftsmenn oppnevnt av sorenskriveren i Ryfylke.
11. Hytteeieren disponerer som friområde den del av eiendommen ved Tyskerberget som er utlagt til hytteområde gnr.134, bnr.1, Suldal som ligger nedenfor riksvei 517, dog disponerer en enkelt fester (hytteeier) ca. 1 mål rundt dene enkelte hytte.(fritidshus.)
12. Festekontrakten blir å tinglyse for festerens regning.
13. Festeavgiften for alle 80 år kr.60.000,- betales ved undertegning av kontrakten.
14. Båt plass for tomt nr.5 og 6 blir ved den gamle sagplassmuren.  
Bortfester : *Jakob Høyvik* Jakob Høyvik pers.nr.110542 (ugift).  
Fester : John Georg Rydning pers.nr.160234  
Det bekreftes av underskriveren er over 20 år og undertegner i vårt nærvær.

1. *Asbjørn Rydning*  
Alder: 22  
Adresse: Brekke 4200 Sauda.

*John G. Rydning*  
Alder: 47 år  
Adresse: Brekke  
4200 Sauda

Høyvik den *13/11* 1978.

DOKUMENTFØRT

16.01.79 9.58.32

SORENSKRIVEREN I RYFYLKE

Retts kopi bekreftes  
Anders Dähle *AD*



# Ottøysundet 6

## Avstand til sjø

29 m



## Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 19 min	🚗
🚍 Høyvik Linje 161, 162	6 min	♿ 0.5 km

## Avstand til byer

Sauda	41 min	🚗
Haugesund	1 t 38 min	🚗
Jørpeland	1 t 51 min	🚗
Stavanger	2 t 11 min	🚗
Bergen	4 t 13 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Øvre	20 min	🚗
🚗 Øvre Dalane, Sand	20 min	🚗

## Havner i området



- Marvik Gjestehavn  
Drivstoff
- Vatlandsvåg Gjestehavn  
Drivstoff, matvarer
- Sjubbeholsvågen gjestehavn

## Aktiviteter

Sand Bowling	21 min	🚗
Suldal Kino	21 min	🚗
Laksefiske i Suldalslågen	21 min	🚗
Suldal Bad	22 min	🚗

## Sport

⚽ Jelsa stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	11 min	🚗 10.6 km
⚽ Erfjord Aktivitetshall, ballspill	15 min	🚗 14.5 km
🏊 Sand Fysioterapi og trening	21 min	🚗

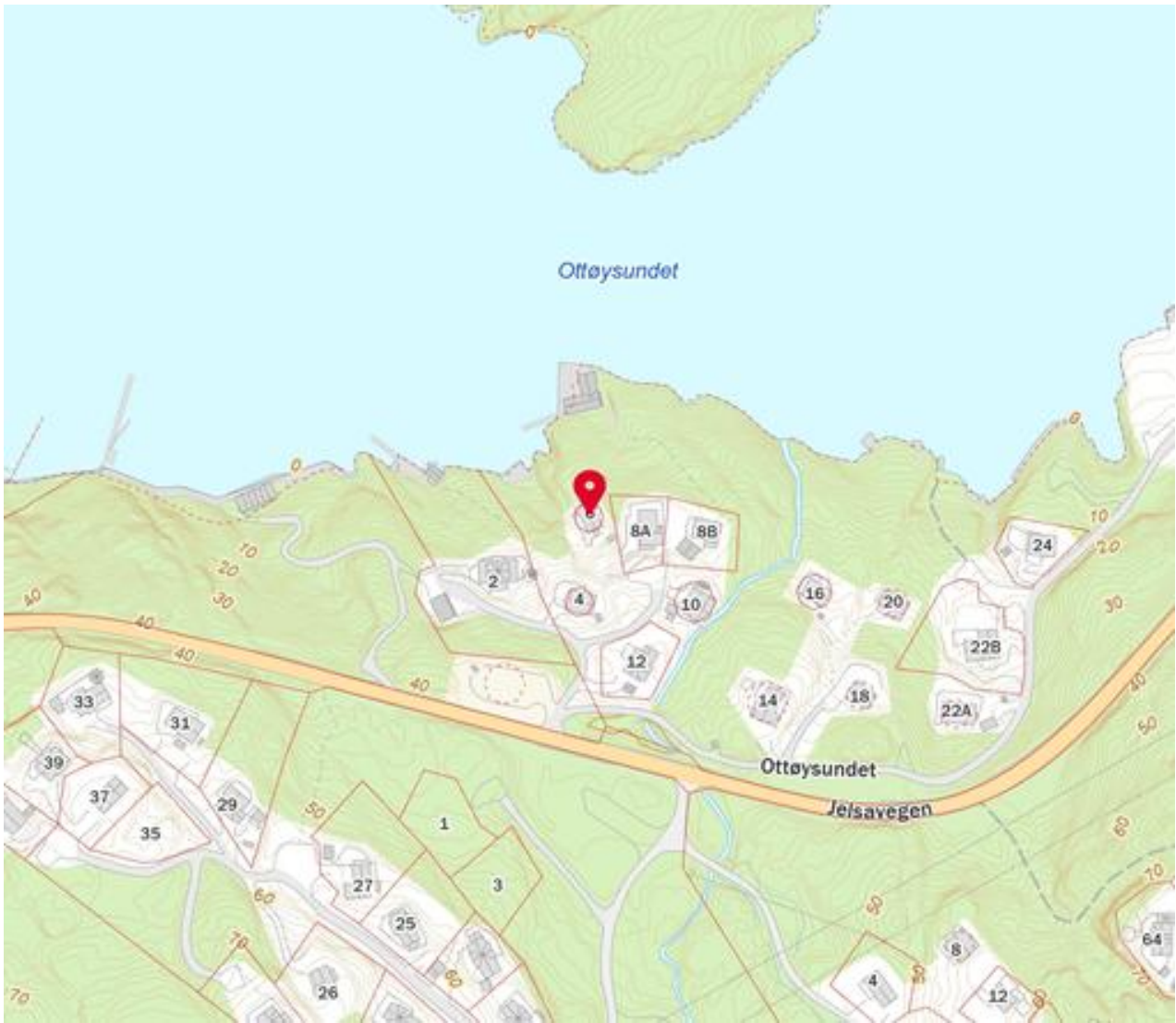
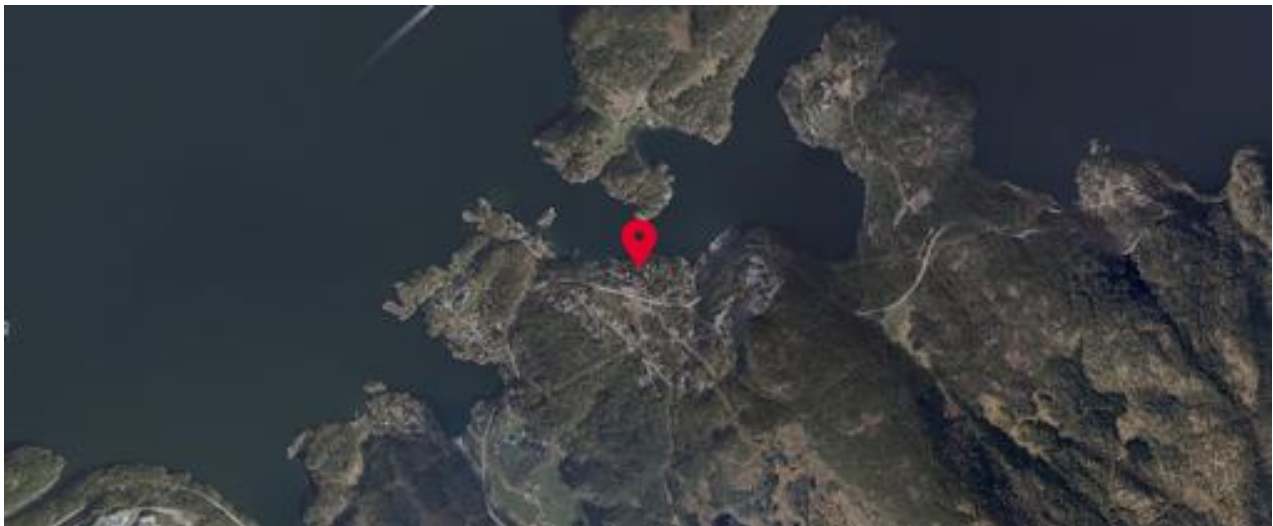
## Dagligvare

Joker Jelsa PostNord	10 min	🚗 9.6 km
Joker Erfjord Post i butikk, PostNord	17 min	🚗 16.3 km

## Varer/Tjenester

🏪 Boots apotek Sand	22 min	🚗
---------------------	--------	---

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Ryfylke kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# aktiv.



## Alle fortjener et godt hjem

*Et hjem er mer enn vegger og tak.*

*Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.*

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



[etgodthjem.no](http://etgodthjem.no)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:**

Ottøysundet 6, 4234 Jelsa  
Gnr. 134, bnr. 111, fnr. 2 i Suldal kommune

**Oppdragsnummer:**

4220090

**Meglerforetak:** Ryfylke Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Helene Byberg

**Telefon:** 51 74 55 00

**E-post:** Helene.Byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.06.2022

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker

Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





# Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre