



aktiv.



Stakkåsvegen 71, 4200 SAUDA

**Maldal - Helårshytte med meget
god beliggenhet - Nydelig utsikt -
Turmuligheter hele året - Selges
fullt møblert**



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 66 100,-
Total ink omk.: Kr 2 656 100,-
Selger: Turid Myhra
Jan Ole Rød

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 63/63 kvm
Tomtstr.: 455.6 m²
Soverom: 2 (Soverom 3 på loft ikke godkjent)
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1402250013

Maldal - Helårshytte med meget god beliggenhet - Nydelig utsikt - Turmuligheter hele året

Hytte med meget flott beliggenhet i hyttefeltet Stakkåsvegen - en av de beste tomtene på feltet! Hytta er plassert på en høyde som gir utsikt både mot øst og vest. Meget gode solforhold; her har en sol fra tidlig morgen til sent på kvelden.

Oppført i 2005 - godt vedlikeholdt og lite slitasje - selges fullt møblert, klar til bruk!

Hovedplan har to soverom, bad, toalett, gang, stue og kjøkken. Loft har to rom og benyttet for flere sengeplasser (23 kvm, ikke godkjent som varig opphold pga takhøyde).

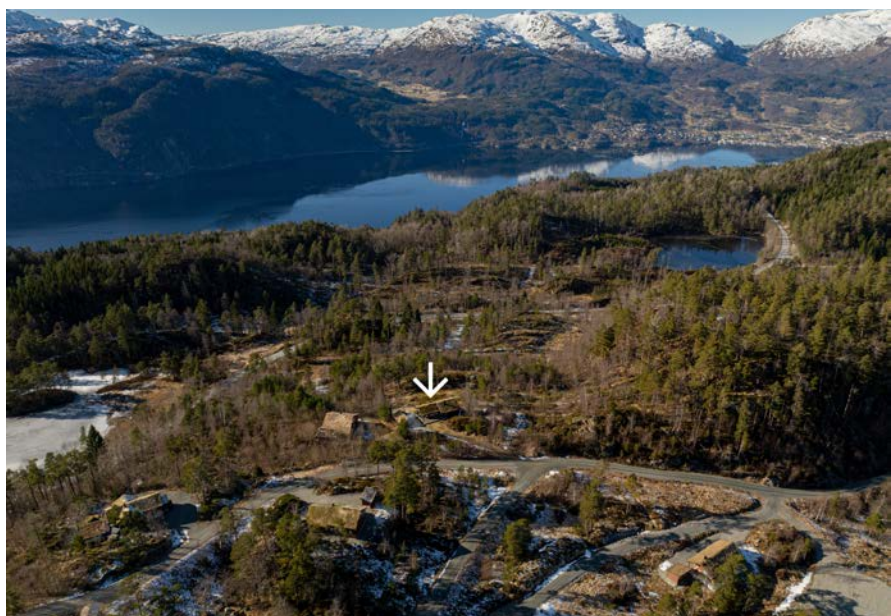
Utvendig bod.

Privat vann og avløp. Helårsvei til tomt.

Maldalsvatnet ligger like nedenfor. Hytteforeningen har opparbeidet gapahuk og badeplass.

Flere turløyper i området, bl.a. til Reinsnuten, som også er populært turmål vinterstid for ski/randonee.

10min kjøretur til Sauda sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	15
Bilder	17
Nabolagsprofil	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Bygningstegninger	58
Ferdigattest	61
Kommunale gebyrer	62
Eiendomskart	66
Planopplysninger	68
Kommuneplankart	70
Reguleringsplankart	72
Reguleringsbestemmelser	75
Vegstatuskart	77
Formuesverdi	78
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, Teknisk bod med toalett, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken

2. etasje - (ikke godkjent takhøyde / varig opphold)

BRA-i: 0 m² ; Loftsstue, Soverom 3 (ikke godkjent takhøyde).

Ikke målbar gulvflate 23 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² (Terrasse)

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 86 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde på loft er under 190 cm og er derfor ikke målbar (medregnet).

Men det er vinduer godkjent for rømning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

455.6 m²

Tomtebeskrivelse

En del av utvendig bod står på grunneiers eiendom. Plassering av bod er avtalt med grunneier.

Beliggenhet

Hytta har en av de beste tomtene i hyttefeltet, på en høyde med utsikt mot Svandalsfjella og nutene på vestsiden. I øst er det utsikt til den majestetiske Reinsnuten 1150 moh.

Hyttas plassering og vinduer er godt planlagt for å kunne nyte utsikten fra stue/kjøkken. Rundt hytta er det barnevennlig og mye boltreplass i naturen. Ingen innsyn fra øvrige hytter. Nærmeste hyttenabo har hytta si vendt fra denne hytta.

Turterrenget starter fra tomtegrense med mange muligheter for utflukter sommer- og vinterstid.

Fra motsatt side av vannet fra hyttefeltet er det merket turløype til Maldalsstølen/Reinsnuten (1167 moh) og mot Krokavatnet.

Hytteforeningen har opparbeidet sti og felles gapahuk/badeplass nede ved vannet. Maldalsvatnet byr på flotte forhold for fiske og bading sommerstid. Noen vintrer har en også skøyteis på vannet.

Ønsker en tur på langrenn, kan en ta på skia ved hytta og gå opp i løype fra enden av Maldal og opp mot Maldalsstølen og Reinsvatnet. Topptur/randonee-entusiaster går gjerne opp til Reinsnuten.

Sauda er kompakt med svært mange fasiliteter og turområder innen kort avstand.

Ca kjøreavstand:

10 minutt: I sentrumskjernen finner du mange ulike butikker, bakeri, frisør, restaurant m.m. Badeanlegg med utendørs basseng og sklie. Variert kulturprogram med kino og Folkets hus. Oppvarmet fotball- og løpebane. Hotell med servering/pub.

15-20 minutt: Golfbane ved Rødstjødna, Saudasjøen (9-hulls skogsbane).

Nordstøldalen og Åbødalen.

20-30 minutt: Svandalen/skisenteret. Lyngmyr skistadion med lysløype. Slettedalen skistadion med lysløype. Herheimsdalen og Breiborg.

Alle nevnte dalføre har turløyper på vinter- og sommerstid, samt flotte badeplasser. Sauda har "alt" en hytteeier kan ønske seg innenfor kort avstand - her er det aktiviteter og utflukter for hele familien, året rundt!

Reisetid til Maldal fra Stavanger er ca. 2,5 timer og fra Haugesund ca 2 timer.

Se www.visitsauda.no for mer informasjon om hva Sauda kan tilby.

Adkomst

Fra Vanvikvegen tar en inn til Stakkåsvegen. Hytta er første vei/innkjørsel til høyre.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2005.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.03.2025 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tidvis lyd av mus i veggen. Ingen mus inne i hytta.

Overbygg/tak over terrassen hadde seget noe. Ble rettet opp. Arbeid utført av

Byggmester Sondre Birkeland

Vedtatt regulering til hytter i Stakkåsen.

Innhold

1. etg: Gang, toalettrom / teknisk, bad, to soverom, stue/kjøkken.

Loft: Soverom, loftsstue (ikke godkjent takhøyde).

Standard

Hytte bygd i 2005 med lite feil og mangler.

Kledninger er godt malt og vedlikeholdt. Senest malt i 2023.

Torvtaket er fra byggeåret og har en del mose. Det ble avdekket noe fukt i vindskier.

Innvendig har hytten veldig lite slitasje. Påpekte feil og mangler, skyldes stort sett krav i instruks for tryggere bolighandel.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik: Det er avdekket endel mose på taket, samt at det mangler vannklaffer/ beslag over alle vindskier. Dette har ført til at fuktighet har trengt ned og forårsaket skade på vindskiene. Derfor ble det avdekket endel fukt og noe råteskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det må skiftes terrassebord foran inngangsparti.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra 2005.

Spesialrom > Etasje > Teknisk bod med toalett > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er kun vindu som ventilasjon. Det er krav om mekanisk ventilasjon på toalettrom. Toalettet er vegghengt, men det har ikke drensspalte under toalettet for lekkasjevann.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er avvik: I utgangspunktet er trepanel ikke godkjent på våtrom, selv om det er dusjkabinett.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Rommet fungerer med dette avviket, da det er sokkelfliser rundt hele badet.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG IU, KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Innvendig > Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innbo og løsøre

Møbler medfølger, slik at hytta vil være klar til bruk. Selger tar med seg personlige eiendeler, kunst og gjenstander som har affeksjonsverdi. Inventar avtales nærmere mellom partene.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Parkering

Parkering i vei opp til tomt, her er det plass til flere biler. Vei opp til tomt brøytes/avtales selv med den som har brøyting i området.

Diverse

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

En del av utvendig bod står på grunneiers eiendom. Plassering av bod er avtalt med grunneier.

WIFI/bredbånd via fiber fra Haugaland Kraft.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gang, bad og toalettrom. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 4 853

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. I tillegg kommer kostnad for tømning av septiktank.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 653 263

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Ut over kommunale avgifter påløper det årlig kontingent til hytteforeningen som dekker bl.a. felles borevann (vedlikehold og strøm), vei (vedlikehold/brøyting). Årlig kostnad til hytteforeningen er pt. kr 17.000.

I tillegg påløper det kostnad med tømning av septiktank, forsikring og strøm.

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis kr. 21.853,- for denne boligen pr. år.

Kostnadene er fordelt som følger:

- Kommunale avgifter kr. 4.853,-
- Hytteforening felleskostnad kr. 17.000,-

I tillegg kommer tømning av septiktank ca. kr. 4.000,-/tømning. Tømmefrekvens avhenger av behov/bruk - bestilles gjennom Sauda kommune.

Årlig velavgift

Kr 17 000

Velforening

Pliktig medlemskap i hyttefeltets velforening.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 11 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.05.2005 - Dokumentnr: 2923 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:50 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.06.2005.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos kommunen på at innredet areal på loft er søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette. Dette gjelder loftsrom. Konferer megler ved spørsmål.

3D/2D-tegninger vedlagt er illustrasjoner og kan avvike fra faktisk innredning og mål.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.06.2005.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløp.

Felles gråvannstank med nabohytte (nr 73). . Egen septiktank.

Vann, felles borevann.

Privat vei.

Vei og vann vedlikeholdes i fellesskap gjennom felleskostnader som innbetales hytteforeningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbruk. Se kommuneplan og reguleringsplan for feltet "Hytter gnr. 50 bnr. 1 og 2 i Maldal", vedtatt 2004.

Det er vedtatt ny reguleringsplan for område nord og vest for hytta. Regulert felt med tomter og infrastruktur vil ikke påvirke denne hytta i særlig grad, da utbygging med vei og tomter vil komme på baksiden av hytta (nærmeste tomt ca 60m i fra). Tomtene på nedsiden mot Vanvikvegen vil ikke være synlige fra hytta. Se vedlagte plankart og konferer megler for nærmere informasjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt. Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 100 (Omkostninger totalt)
82 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
84 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 672 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 674 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 100

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 17.900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.435,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kurt Inge Nybru, Eiendomsmegler

kurt.nybru@aktiv.no

Tlf: 915 23 026

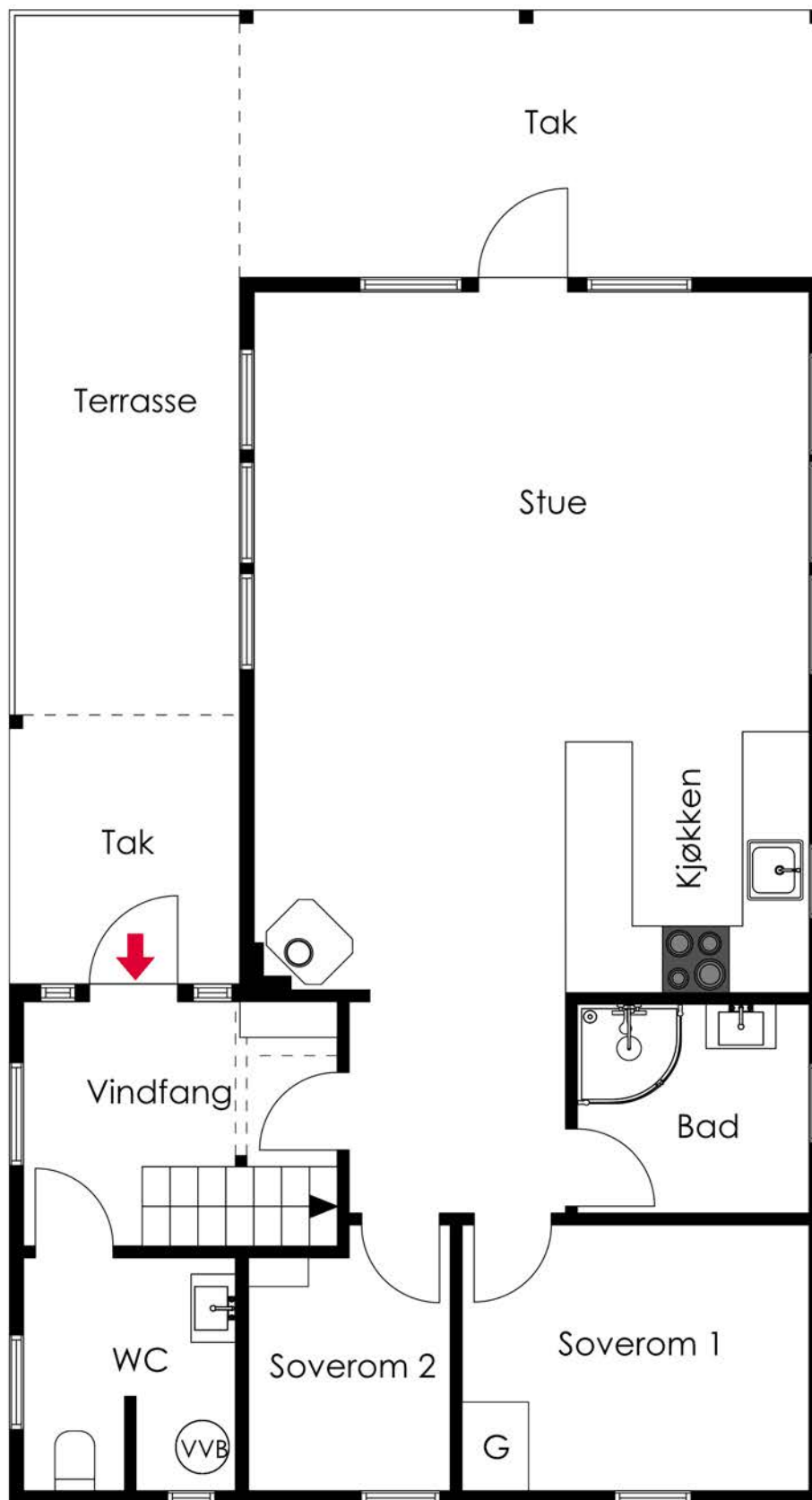
Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13

4200 Sauda

Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

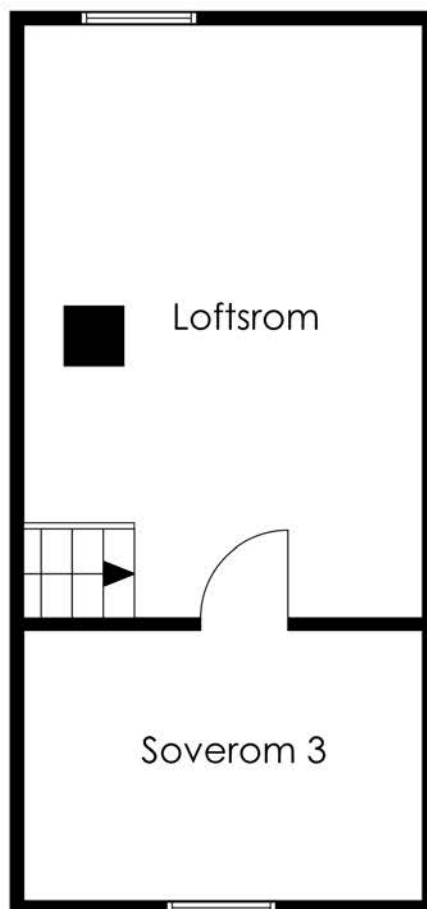
02.04.2025



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

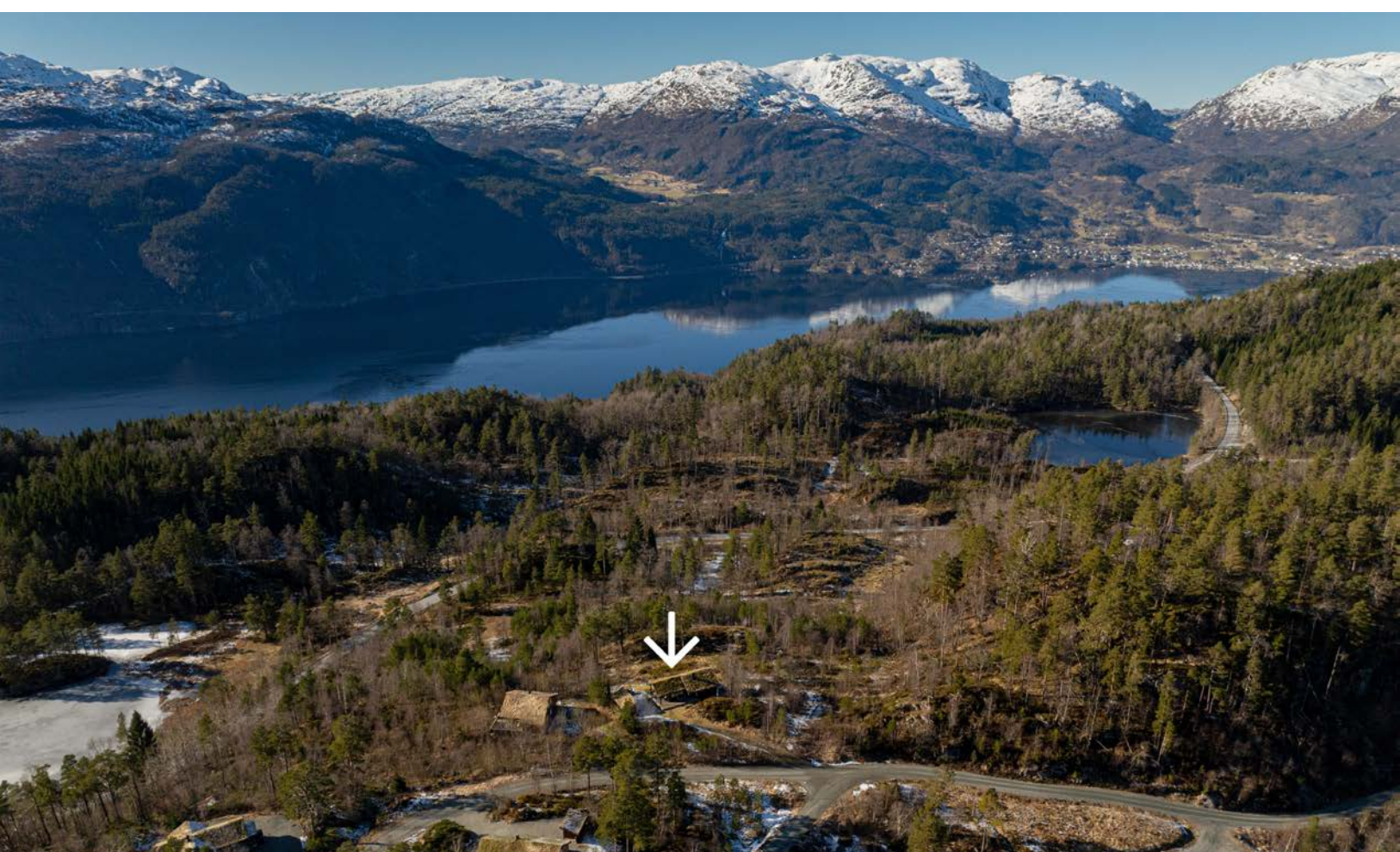


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**















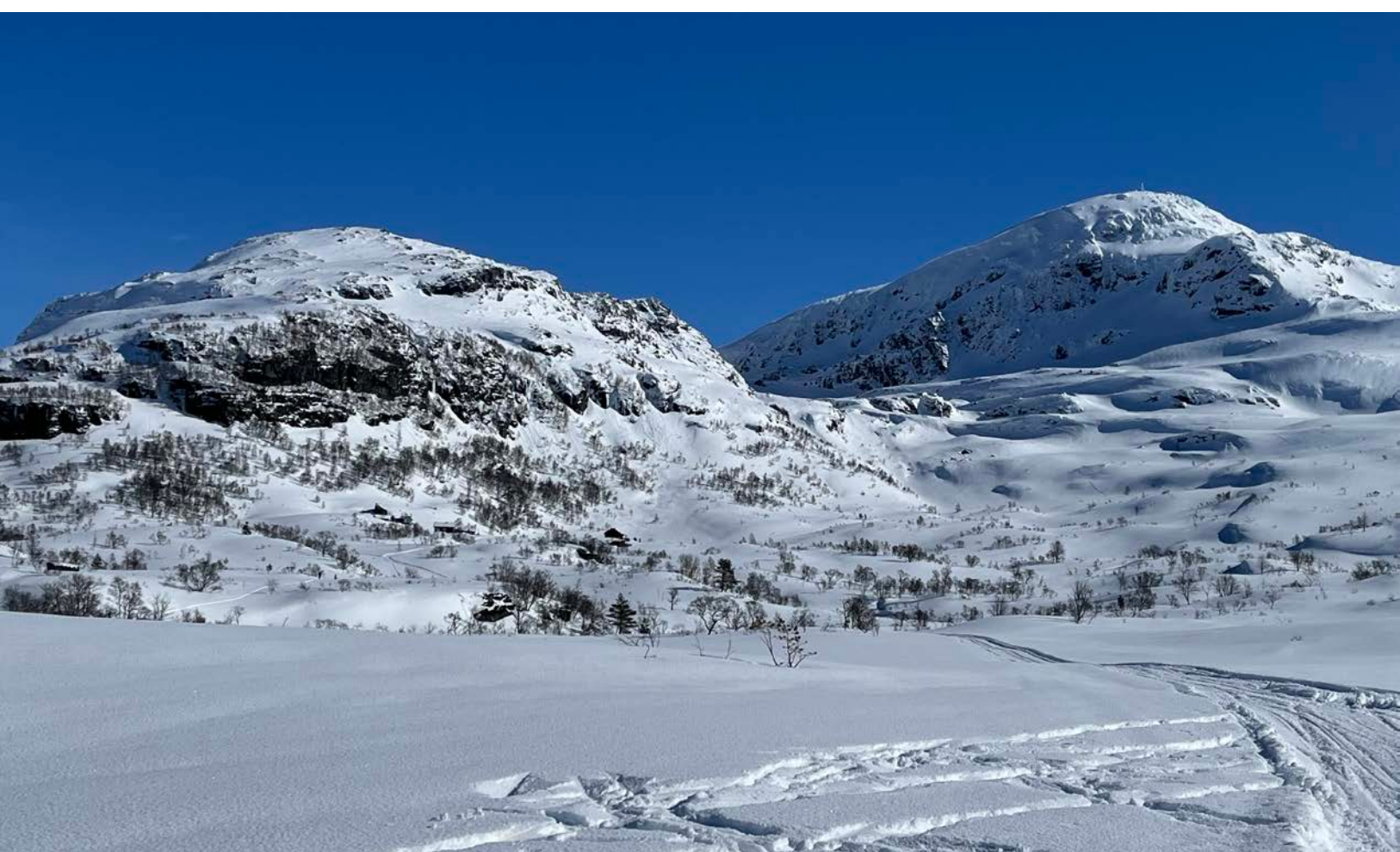












Nabolagsprofil

Stakkåsvegen 71

Høyde over havet

400 m



Offentlig transport

Nordelv bru Linje 150	10 min 7.4 km
Sauda vgs. Linje 150	11 min 7.5 km

Avstand til byer

Sauda	10 min
Haugesund	1 t 57 min
Stavanger	2 t 58 min
Bergen	4 t 21 min

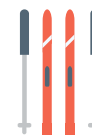
Ladepunkt for el-bil

Sauda	10 min
Sauda	11 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.5 km
- 30 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

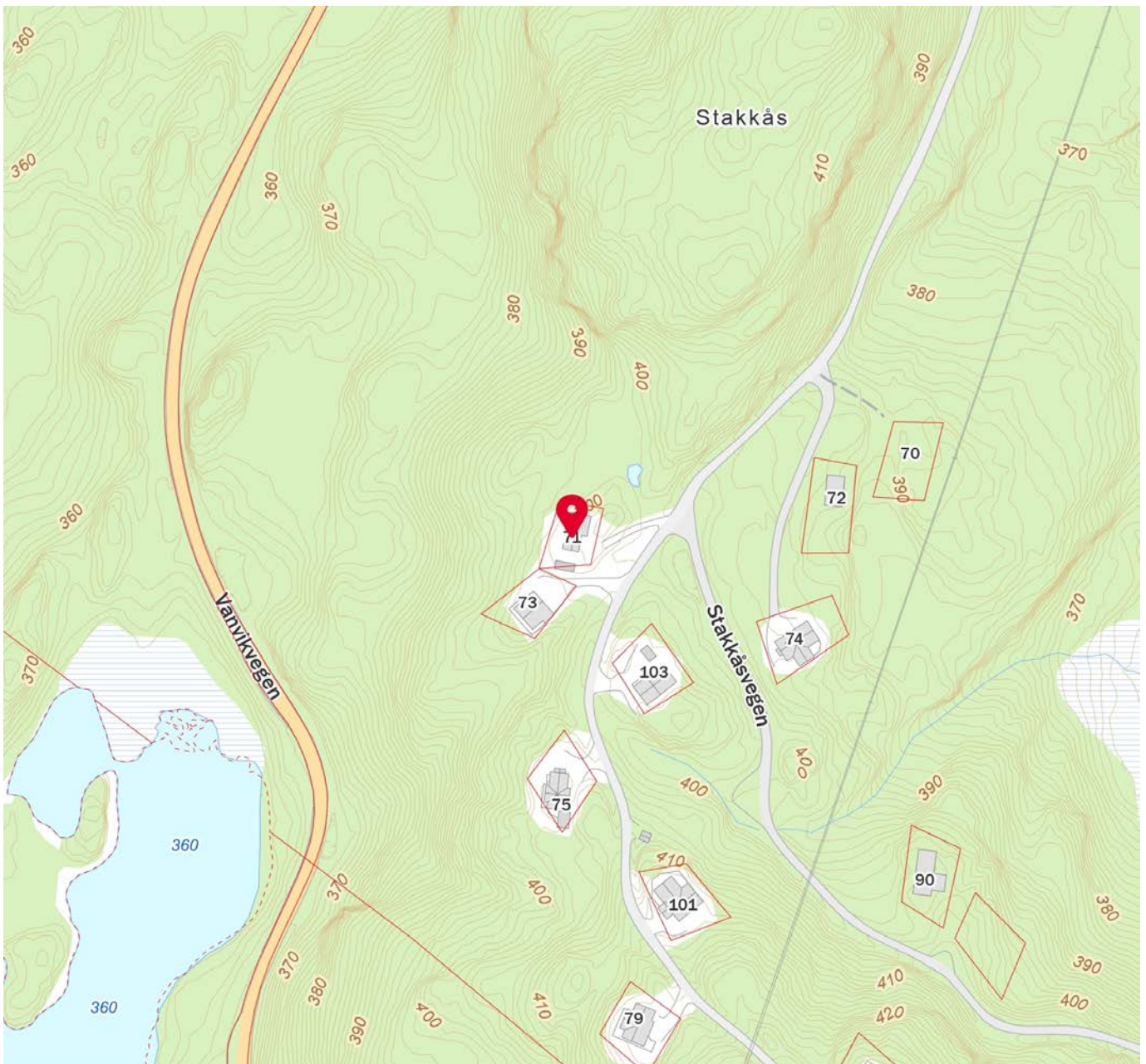
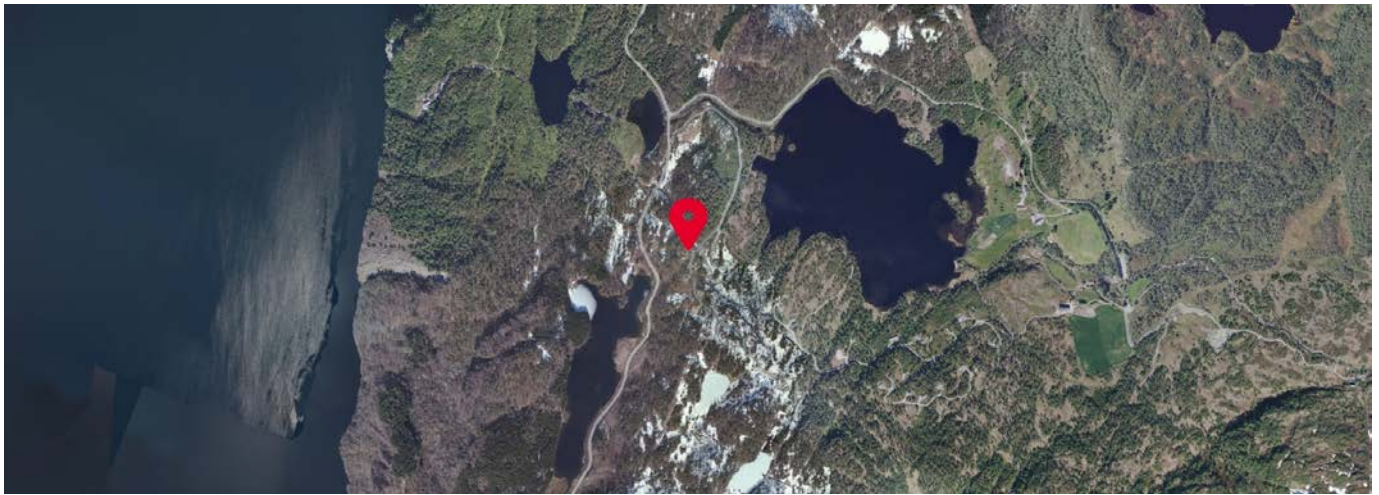
Sauda kommunale kino	10 min
Saudahallen - badeanlegg	10 min
Sauda Motorkrossbane	13 min
Sauda Golfklubb	15 min
Eikehaugen aktivitetsleir	15 min
Sinkgruvene i Allmannajuvet	17 min

Sport

Sauda stadion Fotball, friidrett	10 min 7.1 km
Birkeland skole Ballspill	10 min 7.2 km
Frisk & Rask Treningssenter	10 min

Dagligvare

Coop Extra Sauda Post i butikk	10 min 7.3 km
Kiwi Sauda	11 min



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Stakkåsvegen 71, 4200 SAUDA
 SAUDA kommune
 gnr. 50, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 20159-1355

Referansenummer: SJ1523

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Jan Ole



Medlem av
 Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygd i 2005 med lite feil og mangler.
Kledninger er godt malt og vedlikeholdt. Senest malt i 2023.
Torvtaket er fra byggeåret og har en del mose. Det ble avdekket noe fukt i vindskier.
Innvendig har hytten veldig lite slitasje. Påpekte feil og mangler, skyldes stort sett krav i instruks for tryggere bolighandel.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har knotteplast i bunn. Det er avdekket en del mose på taket, samt at det mangler vannklaffer/beslag over alle vindskier. Dette har ført til at fuktighet har trengt ned og forårsaket skade på vindskiene. Tretakrenner med protanbelegg og avløp i kjetting.
Det er stående kledning som er godt malt og vedlikeholdt. Ingen fukt og råteskader.
Det er sperrekonstruksjon over soverom og gang, og saksede takstoler over stue/kjøkken. Det er inspisert fra kott på hems og lufting er nedforet med asfaltplater.
Det er topphengslede og faste vinduer. De er godt malt og vedlikeholdt.
Tilstanden er tilfredsstillende.
Det er terrasseplating på 2 sider. Terrassebordene på platting ut fra stue er skiftet i senere tid.
Platting foran inngangsdør ble det avdekket mye råteskader.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte furugulv. På veggene er det trepanel, men i stue og kjøkken er det malte plater. Himlingen er av trepanel. Fliser på gulv i gang, toalett og bad.
Stubbloft. Bjelkelaget ligger på bunndragere som hviler på peler som står på fjell. Bjelkelaget består av bjelker med stubbloftsplater (porørse huntonitt plater) Tilstanden på plater ok.
Det ble utført befaring under hytten. Det var god lufting og tørt og fint under hele hytten.
Befaringen ble utført via en inspeksjonsluke, som det ikke var mulig å krype inn i, så det ble tatt bilder. Det er umulig å garantere tilstanden på bjelkelaget.
Målinger innvendig med laser viste avvik på 10-15 mm i hele hytta.

Pusset og malt pipe med heldekkende pipehatt/beslag utvendig.
'Peiseovn i stue, type Scan. Det er feieluke.
Bjelkelaget ligger på bunndragere som hviler på peler som står på fjell. Bjelkelaget består av bjelker med stubbloftsplater (porørse huntonitt plater) Tilstanden på plater ok.
Det ble utført befaring under hytten. Det var god lufting og tørt og fint under hele hytten.
Befaringen ble utført via en inspeksjonsluke, som det ikke var mulig å krype inn i, så det ble tatt bilder. Det er umulig å garantere tilstanden på bjelkelaget.
Tretrapp.
Ingen avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er fliser på gulv med sokkelflis. Varmekabler gulv. Trepanel på alle vegger og tak.
Trepanel på vegger og tak. I utgangspunktet er trepanel ikke godkjent på våtrom, selv om det er dusjkabinett.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Membran på gulv er klemt i sluk.
Vifte i vegg, men mangler tilluft under dørblad.
Det var ingen utslag på fuktmåler ved hulltaking i vegg bak dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår. Benkeplate i bøkaminat. Tilstanden på kjøkkenet er god.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er teknisk rom med toalett, som inneholder varmtvannstank, sikringsskap, rør-i-rør sentral og toalett.
Det er fliser på gulv og trepanel på vegger og tak.
Det er sluk til varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er rørsentral i toalettrom med utløp i vegg, som har tilgang til sluk i gulv.
Ventiler i vegger og vinduer.
wc Byttet ut i 2024.
Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell
Naturlig drenering.
Det er støpt ringmur under hytten. Bjelkelag er skjøttet på drager i midten.
Naturlig terrengforhold. God drenering rundt hytta.
Felles pumpehus for 5-6 hytter. Hytta har gråvannstank ilag med nabo og egen septiktank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

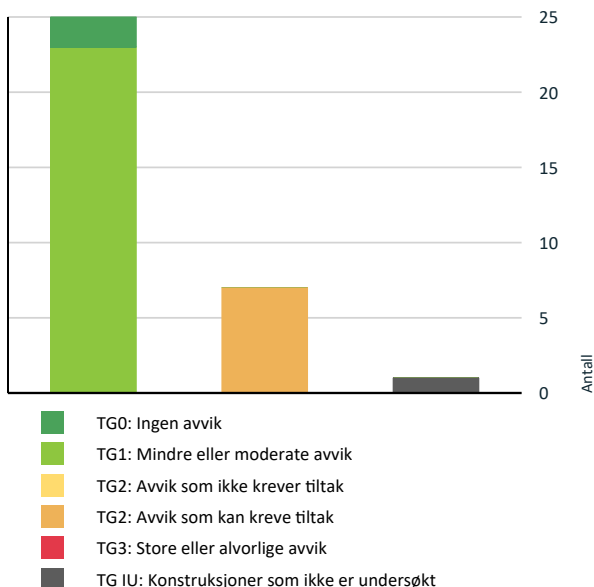
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

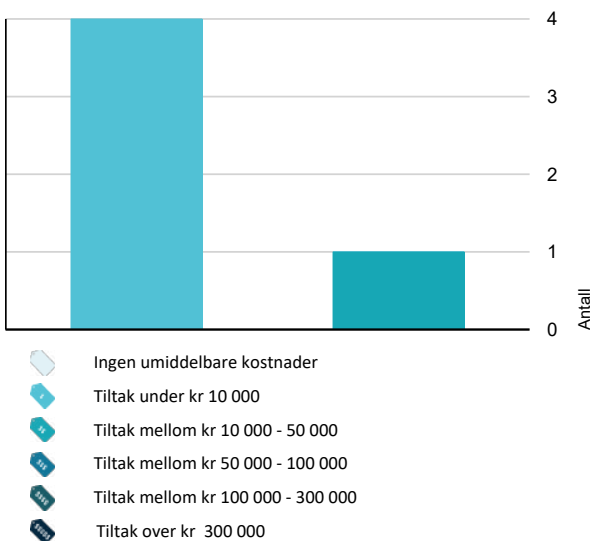
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.

-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet, lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget

-Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift.

byggesøknad

-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.

-Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd (gulv, vegger og tak)

-Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)

-Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur

-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje > Teknisk bod med toalett > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

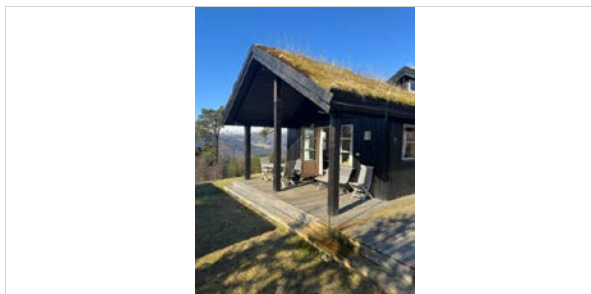


Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har knotteplast i bunn. Det er avdekket en del mose på taket, samt at det mangler vannklaffer/beslag over alle vindskier. Dette har ført til at fuktighet har trengt ned og forårsaket skade på vindskiene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er avdekket endel mose på taket, samt at det mangler vannklaffer/beslag over alle vindskier. Dette har ført til at fuktighet har trengt ned og forårsaket skade på vindskiene. Derfor ble det avdekket endel fukt og noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre/skifte vindskier og montere beslag over vindskier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende beslag over vindski



TG 1 Nedløp og beslag

Tretakrenner med protanbelegg og avløp i kjetting.

TG 1 Veggkonstruksjon

Det er stående kledning som er godt malt og vedlikeholdt. Ingen fukt og råteskader.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er sperrekonstruksjon over soverom og gang, og saksede takstoler over stue/kjøkken. Det er innsisert fra kott på hems og lufting er nedforet med asfaltplater.

TG 1 Vinduer

Det er topphengslede og faste vinduer. De er godt malt og vedlikeholdt.

TG 1 Dører

Tilstanden er tilfredsstillende.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er terrasseplatting på 2 sider. Terrassebordene på platting ut fra stue er skiftet i senere tid.

Platting foran inngangsdør ble det avdekket mye råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må skiftes terrassebord foran inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må skiftes terrassebord foran inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Malte furugulv. På veggene er det trepanel, men i stue og kjøkken er det malte plater. Himlingen er av trepanel. Fliser på gulv i gang, toalett og bad.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Stubbloft. Bjelkelaget ligger på bunndragere som hviler på peler som står på fjell. Bjelkelaget består av bjelker med stubbloftsplater (porørse huntonitt plater) Tilstanden på plater ok.

Det ble utført befarig under hytten. Det var god lufting og tørt og fint under hele hytten.

Befaringen ble utført via en inspeksjonsluke, som det ikke var mulig å krype inn i, så det ble tatt bilder. Det er umulig å garantere tilstanden på bjelkelaget.

Målinger innvendig med laser viste avvik på 10-15 mm i hele hytta.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipe med heldekkende pipehatt/beslag utvendig. 'Peiseovn i stue, type Scan. Det er feieluke.

! TG 1U Kryp Kjeller

Bjelkelaget ligger på bunndragere som hviler på peler som står på fjell. Bjelkelaget består av bjelker med stubbloftsplater (porørse huntonitt plater) Tilstanden på plater ok.

Det ble utført befarig under hytten. Det var god lufting og tørt og fint under hele hytten.

Befaringen ble utført via en inspeksjonsluke, som det ikke var mulig å krype inn i, så det ble tatt bilder. Det er umulig å garantere tilstanden på bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Inspeksjonsluke



Krypkjeller

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Ingen avvik.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på gulv med sokkelflis. Varmekabler gulv. Trepanel på alle vegger og tak.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger og tak. I utgangspunktet er trepanel ikke godkjent på våtrom, selv om det er dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I utgangspunktet er trepanel ikke godkjent på våtrom, selv om det er dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vises til Instruks i avhendingslova; Tryggere bolighandel og NS 3600, samt eget fagnotat fra Norsk Takst hvor det står at man skal ha materialer i våtsoner som er fuktbestandig. Da skal det være membran i våtsoner bak dusjkabinett og vask.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fungerer med dette avviket, da det er sokkelfiser rundt hele badet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ingen avvik.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ingen utslag på fuktmåler ved hulltaking.



Hulltaking og fuktmåling bak dusjkabinett

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår. Benkeplate i bøkaminat. Tilstanden på kjøkkenet er god.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ingen avvik.

SPESIALROM

ETASJE > TEKNISK BOD MED TOALET

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er teknisk rom med toalett, som inneholder varmtvannstank, sikringskapp, rør-i-rør sentral og toalett.

Det er fliser på gulv og trepanel på vegger og tak.

Det er sluk til varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er kun vindu som ventilasjon. Det er krav om mekanisk ventilasjon på toalettrom.
Toalettet er vegghengt, men det har ikke drensspalte under toalettet for lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må installeres mekanisk avtrekk. Det må gjøres tiltak for eventuell lekkasjevann for toalett. ved feks installering av lekkasjevarsler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er rørsentral i toalettrom med utløp i vegg, som har tilgang til sluk i gulv.

! TG 1 Avløpsrør

Ingen avvik.

! TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegger og vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

Byttet ut i 2024.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er skiftet til ledlamper (alle spotter).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Eier kjøper inn nytt brannslukningsapparat og det er seriekoblede røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er av fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt ringmur under hytten. Bjelkelag er skjøtet på drager i midten.

TG 0 Terrenghold

Naturlig terrenghold. God drenering rundt hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Felles pumpehus for 5-6 hytter. Septiktank.

TG 1 Septiktank

Septiktank.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Boden har liggende trekledning og torvtak .
Innvendig er boden byggemeldt for avdeling til ett soverom.
Det er vinduer og egen dør til soverommet.
Gulvet er støpt med isolasjon.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						23	23
Etasje	63			63	36		63
SUM	63				36	23	86
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom (ikke godkjent takhøyde), Soverom 2 (ikke godkjent takhøyde)		
Etasje	Entré, Teknisk bod med toalett, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Takhøyde på loft er under 190 cm og er derfor ikke målbar (medregnet)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden på hemsene er under 190 cm og ikke målbar. Men det er vinduer godkjent for rømning.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	

SUM		10
SUM BRA	10	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Torvtaket ble skiftet i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	63	0
Anneks	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Jan Ole Rød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	50	11		0	455.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stakkåsvegen 71

Hjemmelshaver

Rød Jan Ole, Myhra Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Maldalsvannet.

Adkomstvei

Avkjørsel fra fylkesveg og inn på privat veg i hyttefeltet.

Tilknytning vann

Borehull i hyttefeltet som er felles med 4-5 andre.

Tilknytning avløp

Hytta har gråvannstank sammen med naboen og egen septiktank til toalett.

Regulering

Hytta ligger i ett regulert hyttefelt

Om tomten

En flott naturtomt med nydelig utsikt i alle retninger. Eier opplyste at de har sol fra morgningen til kl 10 på kvelden.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste pantedokument

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges 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.

- Bygningssakkyndig 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. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig 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 tilstandsanalyse 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 innsiden 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 fuktinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SJ1523>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402250013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Ole Rød	Turid Myhra
Gateadresse	
Stakkåsvegen 71	
Poststed	Postnr
SAUDA	4200
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7167272

Document reference: 1402250013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 1402250013

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402250013

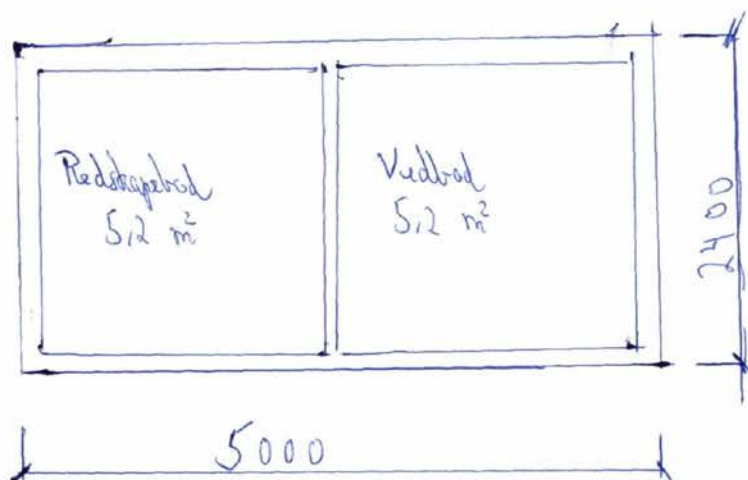
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Ole Rød	e0ba81a1611d910f9c2386f3 301346c6be4d4d29	18.03.2025 14:51:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Myhra	7ca7448ee76f1b47b34c3b5 96285e51eb5aa2f6b	18.03.2025 14:53:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402250013

- 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>

Skisse uthus, g.nr. 50, b.nr. 11 Møddel.

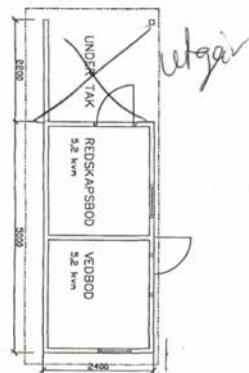


Kommentar:

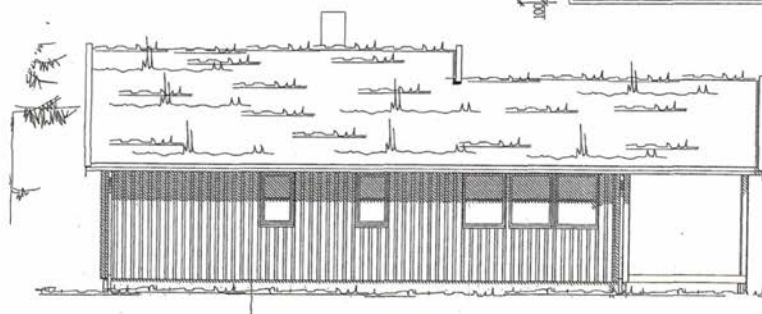
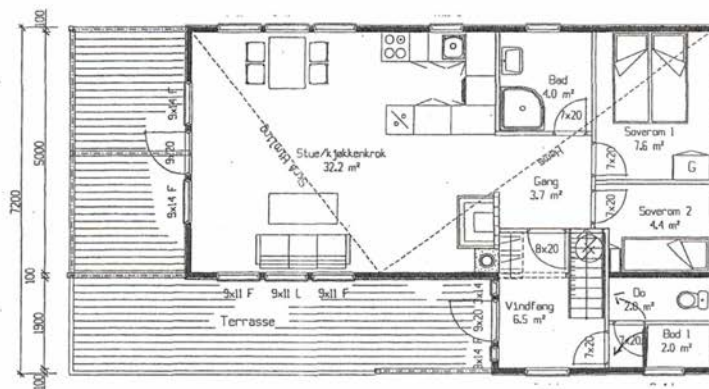
Uthuset blir som på innrissete teikning med det

unnødvendige at overbygget blir tatt bort.

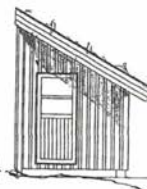
Plassering av dører og vindauge blir som på opprinnelige teikning.



PLAN



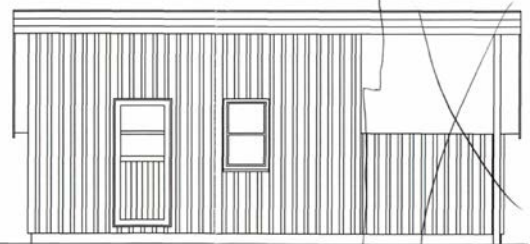
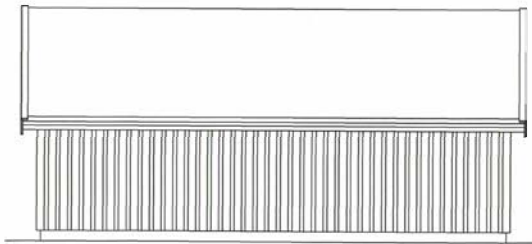
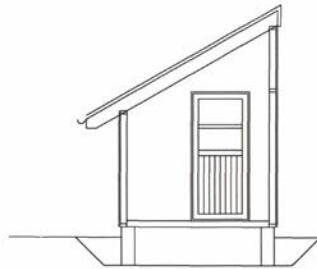
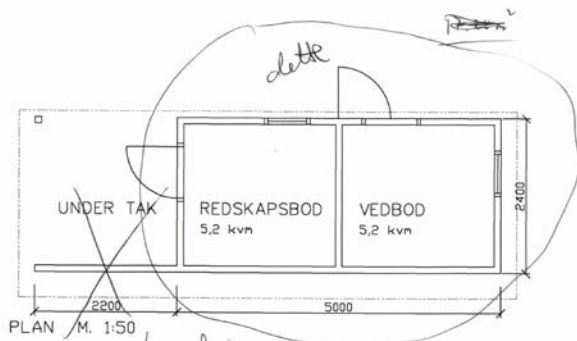
FASADE MOT VEST



ILLUSTRASJON.

UTHUS - Jan Ole Rød
M. 1:100 27.03.2007 - IB

Vedlegg E



UTHUS - Jan Ole Rød
M. 1:50 22.03.2007 - IB

	Sauda kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3			
Ansvarleg søker Drammens Hus & Hytter AS Pb. 568 3412 LIERSTRANDA		Tiltakshaver Jan Ole Rød Vågedalen 10 4020 STAVANGER			
Ferdigattest er gitt for					
Elendom /byggjested Malda		Gnr 50	Bnr 011	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon					
Kva slag bygg/tiltak Nybygg - fritidsbolig					
Vedtak gjort av bygningssjefen				Vedtak dato 02.06.05	Saksnr 119/05
Dato sluttkontroll 16.02.06		Kontrollansvarleg Sondre Birkeland			
Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93). Se kontrollerklæringen					
Merknader					
Underskrift					
Stad Sauda		Stempel/underskrift			
Dato 17.03.2006		Jan Birger Eide brannmester/byggesaksbeh.			
Kopi sendt til					
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 19.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stakkåsvegen 71, 4200 SAUDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 040,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	1 071,00 kr
Sum	4 585,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 St	1 159,00 kr	1/1	0 %	1 159,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	836500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 346,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsyn - hytter	1 St	348,00 kr	1/1	0 %	348,00 kr	0,00 kr
				Sum	4 853,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	455.6
Etablert dato	22.04.2005	Historisk oppgitt areal	455,8
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.04.2005	J3/2005		50/1 (-455,8), 50/11 (455,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6610492.89	350382.09	0	Ja	455.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYHRA TURID F241053*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valheimveien 25 4020 4020 STAVANGER	Bosatt (B)
RØD JAN OLE F300351*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Valheimveien 25 4020 4020 STAVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stakkåsvegen 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	505 Maldal-Molla	Tettsted	
Valgkrets	5 Austarheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9321705		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.08.2005
2	24564215		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	15.05.2007

1: Bygning 9321705: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.08.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	86
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.06.2005	11.08.2005
Igangsettingstillatelse	01.07.2005	11.08.2005
Tatt i bruk	01.08.2005	11.08.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Stakkåsvegen 71	L0101	50/11	35	0	0	0	
Fritidsbolig	Stakkåsvegen 71	H0101	50/11	65	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	86	86	0	0	0

2: Bygning 24564215: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 15.05.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.04.2007	30.04.2007
Igangsettingstillatelse	30.04.2007	30.04.2007
Tatt i bruk	15.05.2007	30.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	50/11	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1135 - 50/11//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		455,60 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6610492,89	Øst	350382,09
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6610479,55	350370,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,57	
2	6610482,94	350390,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,23	
3	6610505,32	350393,17	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			22,58	
4	6610506,55	350375,83	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,38	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 19.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stakkåsvegen 71, 4200 SAUDA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

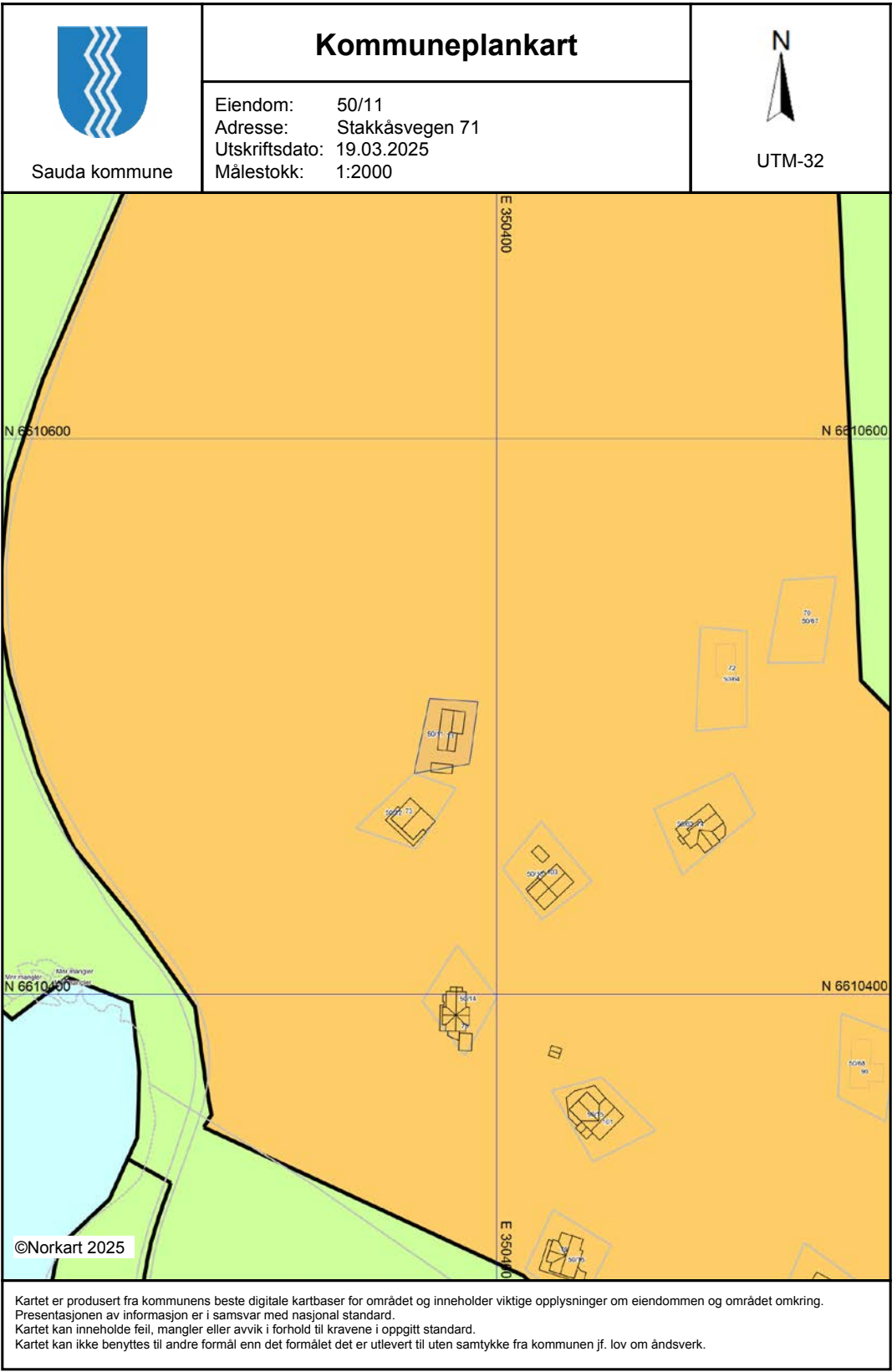
Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 456 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004004
Navn	Hytter gnr. 50 bnr. 1 og 2 i Maldal
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.09.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/197/B%20B%20Malldal%2050-1%20og%202.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

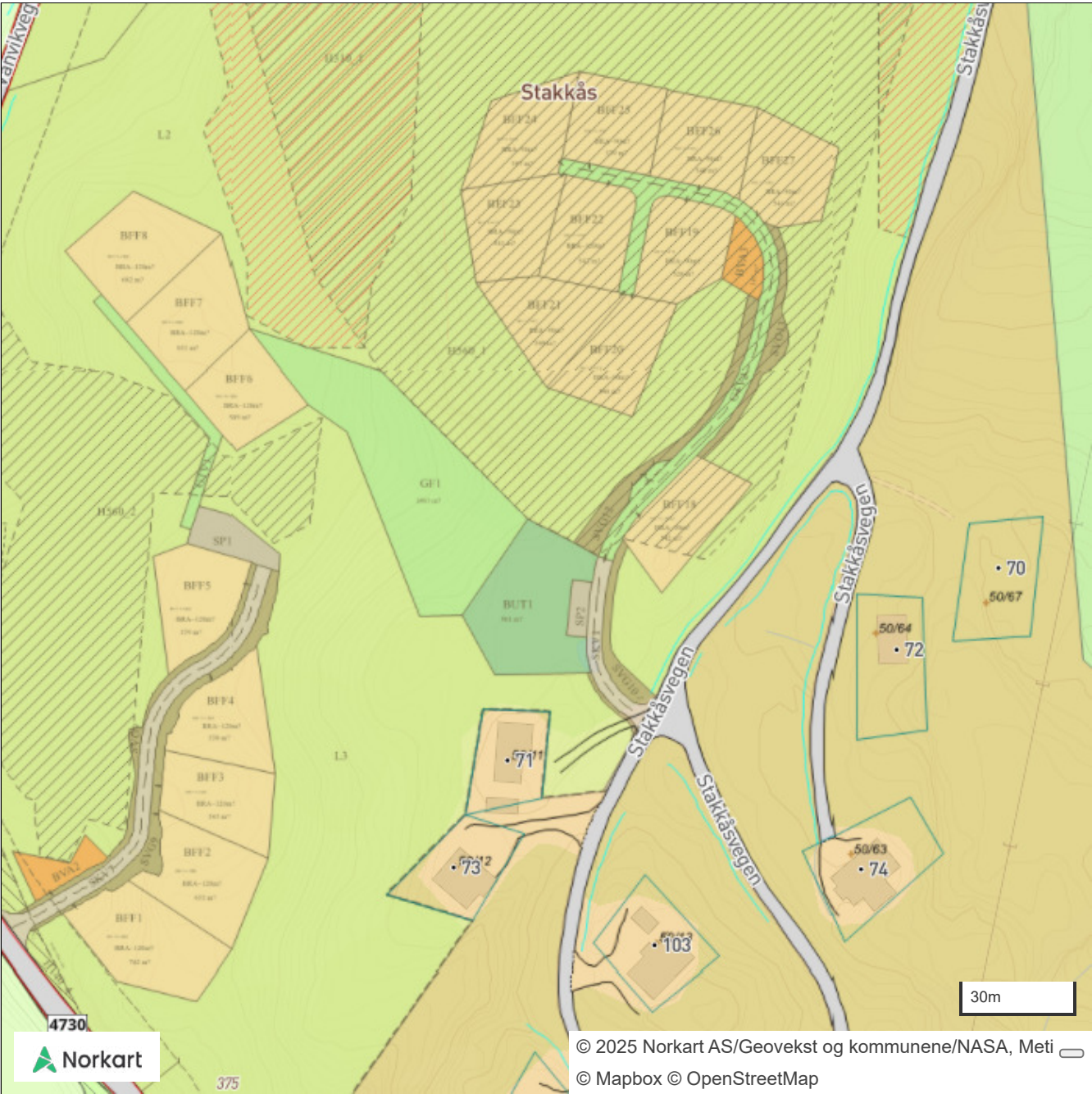
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

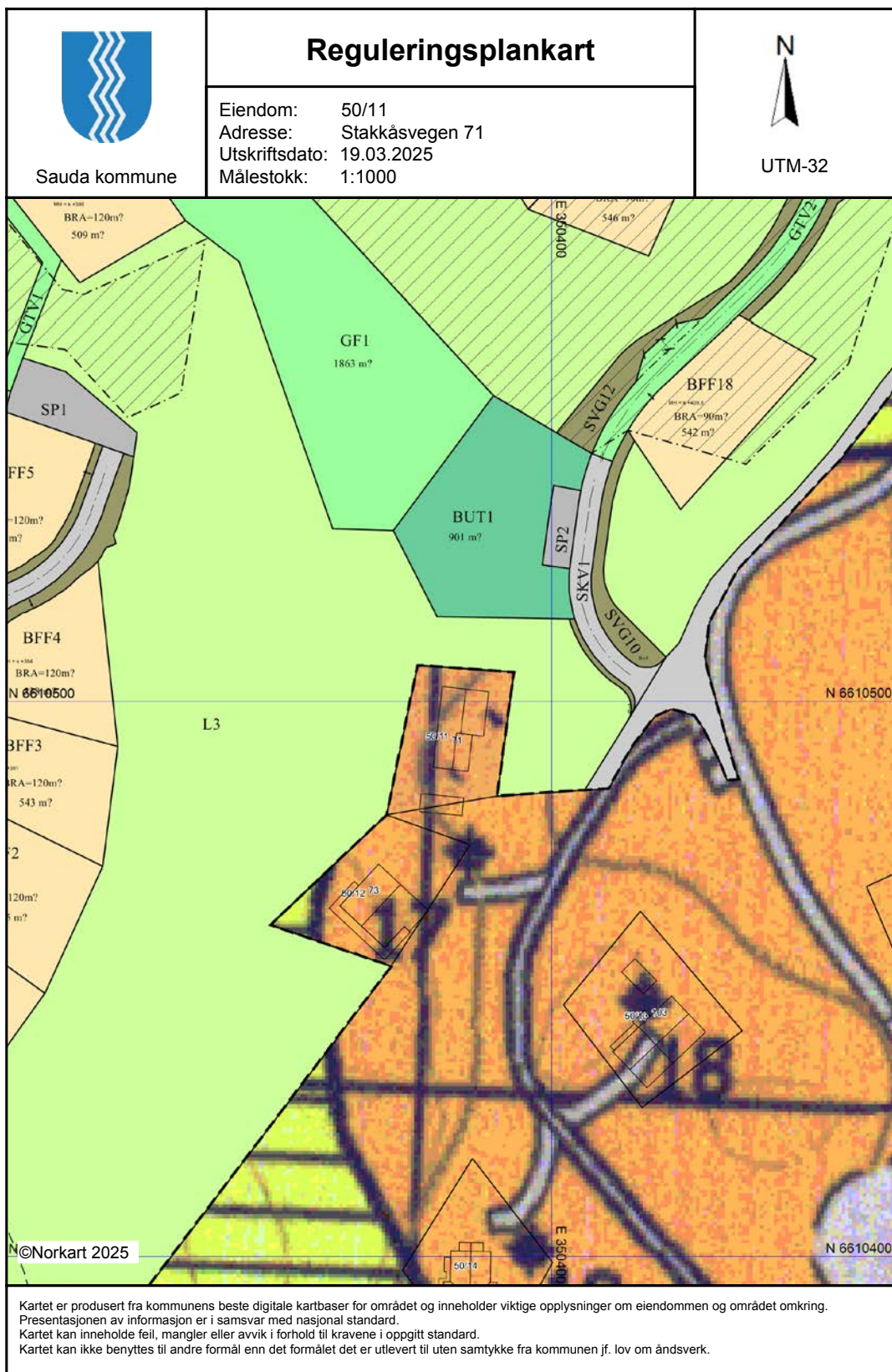
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

Plankart





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

SAUDA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR
FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GNR.: 50, BNR.: 2 og GNR.: 50, BNR.: 1
MALDAL

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker:	
Offentlig ettersyn fra:	Til
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker:	30.09.04

PKT. 1:

Disse bestemmelsene gjelder for området slik det er vist med plangrense på plankartet.

PKT. 2:

Området er regulert til følgende formål:

PKT. 3: Byggeområde: Område for fritidsbebyggelse.

PKT. 4: Spesialområder: Friluftsområder
 Privat vei.

PKT. 5: Fellesområder: Felles parkeringsplasser til hyttene.

SAUDA KOMMUNE
 SENTRALEARKIV
 Ansøkt 04/61 5746/04
 21 SEPT 2004
 Ansøkt 512
 Arkivkode S
 Avdeling 1 Sakbehandler (RD)

PKT. 3:
BYGGEOMRÅDE

- 1) Hver fritidsboligplassering er merket med pel, i samsvar med reguleringsplanen. Fritidsboligene skal plasseres slik at markeringspelen faller innenfor grunnmuren til den enkelte fritidsbolig. Den endelige plasseringen skal foretas av kommunen.
- 2) Fritidsbolig og eventuelt uthus må planlegges med et tiltalende utseende og avpasses harmonisk til omgivelsene. All bebyggelse skal oppføres i henhold til enhver tids gjeldende kommunale bestemmelser for fritidsboliger.
 Hytteareal, maks.: 100 m² (BRA).
 Uthusareal maks: 12 m² (BRA).
 Takvinkel, maks.: 35 °
- 3) Grunnmurshøyde må ikke overstige 1 meter.
- 4) Høyde fra øverkant grunnmur til gesims skal ikke overstige 2,60 meter.
- 5) Fasadematerialet skal være i tre eller naturstein.
- 6) Når det benyttes annet taktekkingsmateriale enn torv, skal dette ha en mørk og matt farge.
- 7) Ved oppføring av bygg på pilarer, skal rommene mellom disse dekket med naturstein eller annet naturmateriale.

- 8) Det skal benyttes farger som harmonerer med omgivelsene og med annen bebyggelse i området.
- 9) Gjerde som er til hinder for den frie ferdsel i området tillates ikke.
- 10) Hytteeiere plikter å holde bebyggelsen og områdene rundt denne i god stand.
- 11) Navneskilt og vevisere skal være enkle og være laget av trevirke. Disse tillates bare oppsatt etter avtale med grunneier og eventuell velforening.
- 12) Fremføring og fordeling av elektrisitet skal skje via jordkabel.
- 13) Felles vannforsyning blir ivarettatt ved brønnboring. Vannforsyningssystemet til hyttene skal være godkjent og i tråd med bestemmelser gitt i Drikkevennsforskriften.
- 14) TOALET: For hyttene er det planlagt installert formuldingstoalett, basert på biologisk nedbryting.
- 15) Elere av fritidsboliger plikter å delta i renovasjonsordninger og andre tiltak som pålegges av myndighetene.
- 16) Flatehogst tillates ikke.

PKT. 4: SPESIALOMRÅDER

Friluftsområder - flatehogst tillates ikke.

I Tverråna er det tillatt å oppføre ett fremtidig mini-/småkraftverk.

Privat vei – veiene skal i nødvendig grad brøytes om vinteren.

Kryss med fylkesveg 717 må opparbeides i samsvar med krav i veinormalene og være godkjent av vegvesenet før hyttebygging tillates.

Hytteeierne skal ha anledning til å opparbeide veg fram til hytta i samsvar med reguleringskartet. Det kan opparbeides to parkeringsplasser til hver hytte.

PKT. 5: FELLESOMRÅDER

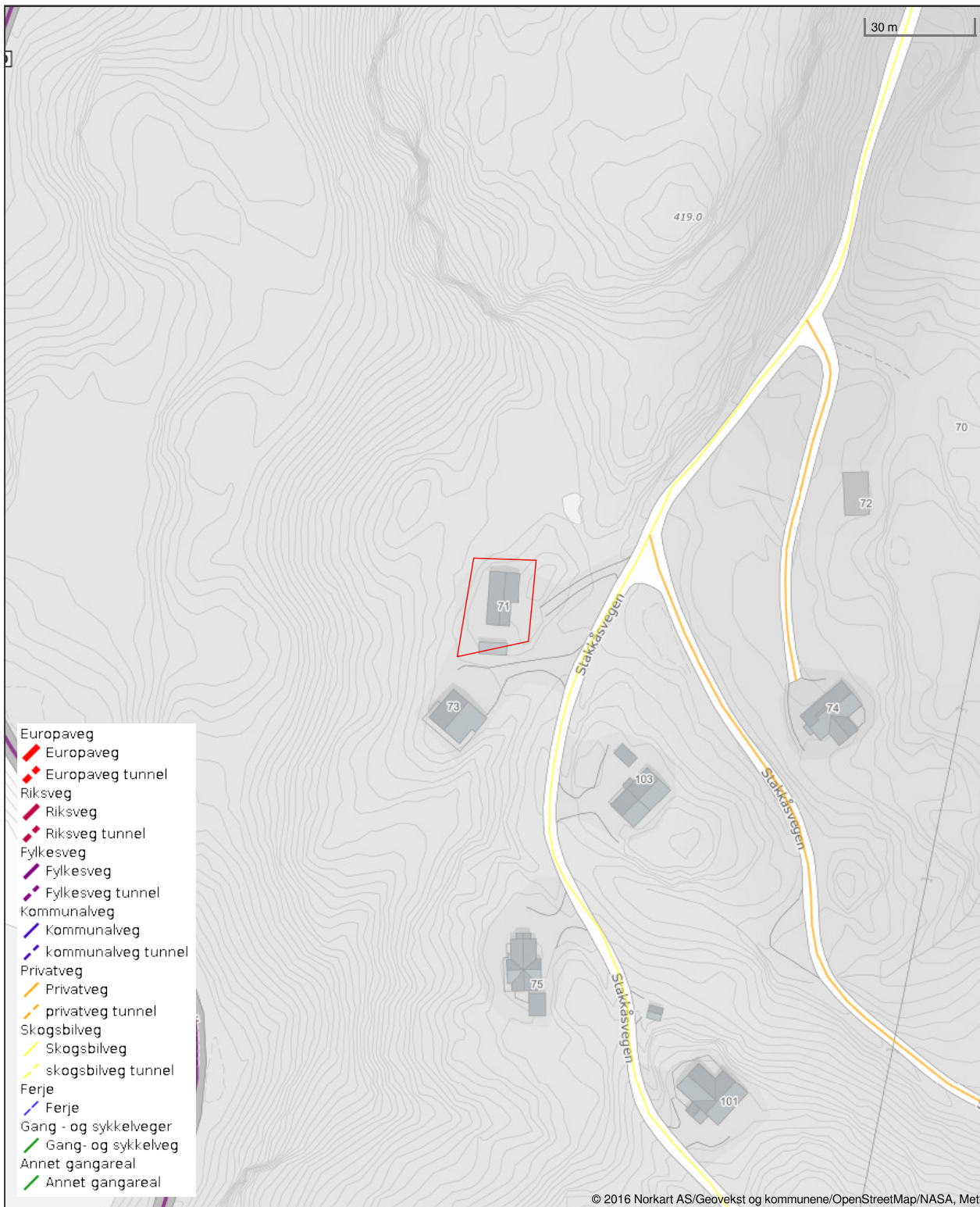
Det skal opparbeides felles parkeringsplasser for grupper av hytter. Nødvendige arealer skal brøytes om vinteren.

FOR ØVRIG VISES DET TIL ALLTID GJELDENDE KOMMUNALE BESTEMMELSER.

VED SIDEN AV DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER GJELDER BESTEMMELSENE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.

UNNTAK FRA DISSE BESTEMMELSER KAN, NÅR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET, TILLATES AV DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER, INNENFOR RAMMEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS REGLER.

Vegstatuskart for eiendom 1135 - 50/11//





Skatteetaten

Dato
21.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 50 Bnr 11 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stakkåsvegen 71, 4200 SAUDA

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 653 263

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stakkåsvegen 71
4200 SAUDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Telefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre