

aktiv.



Slettedalen, 4200 SAUDA

Slettedalen - Velholdt hytte med flott beliggenhet - Nydelig utsikt - Tre soverom + hems - Lysløype / vei like ved



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 1 600 000,-
Total ink omk.: Kr 1 600 000,-
Årlig festeavgift: Kr 4 500,-
Selger: Askild Wiersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA/P-rom: 58/54 m²
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1402230100

Velholdt hytte med flott beliggenhet - Nydelig utsikt - Tre soverom + hems

Velholdt hytte oppført i 1997 - god standard og lite slitasje. Tre soverom med 6 sengeplasser. I tillegg har en hemsrom (ikke godkjent rømningsvei).

Solcelleanlegg; skjult anlegg og omformer til 220V-kontakter i hele hytta. TV og WIFI. Gassopplegg til komfyr, kjøleskap og vannvarmer bad. Bad og kjøkken har innlagt sommervann. Bido. Furupanel på vegger og tak. Furugulv på alle rom.

Nydelig utsikt over Slettedalsvatnet og nutene rundt.

Preparert ski/lysløype er rett ved hytta. Ca. 2,5 km lett terreng fra Minnehaugen / vinterparkering. Utenom vintersesong har en parkering ca 60m i fra.

Vintertid kjøres det mange kilometer med løyper i Slettedalen - flott turterreng!

Slettedalsvatnet har gode muligheter for fiske og til bading.

Ca. 30 min kjøring fra Sauda sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Nabolagsprofil	35
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	57
Festekontrakt	62
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 54 m²

BRA: 58 m²

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 58 kvm

Primærrom

1. etasje: 54 kvm Vindfang , Toalettrom , Stue/kjøkken , 3 Soverom

Sekundærrom

1. etasje: 4 kvm Bod, Bod 2

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m² (Punktfeste)

Tomtebeskrivelse

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

Årlig festeavgift

Kr 4 500 (sist regulert 2017)

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.01.1998.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2048 og krav om innløsning må da fremsettes innen 2047.

Festekontrakt datert

20.06.1997.

Beliggenhet

Beliggende i Slettedalen, ca. 30min kjøring fra Sauda sentrum. Slettedalen ligger på ca 500 moh. og har derfor normalt gode vintersesonger. Her finner en mange kilometer med oppkjørte skiløype, samt deler av løypa er lysløype (ca. 2,5 km). Dersom det er nok snø blir det kjørt løype rundt hele Slettedalsvatnet (ca 10-11 km).

Utenom vintersesongen har en mange flotte turmuligheter. Se ut.no for turkart og mulighetene som finnes! I tillegg til turløypene har en Slettedalsvatnet som kan nyttes til både fiske og bading.

Ved "Minnehaugen" er det skistadion med løype, samt felles parkeringsplass vinterstid.

Det er ca. 2,5 km fra parkering til hytta.

Sommertid parkerer en ca 60m fra hytta på felles p-plass.

Adkomst

Fra Sauda er det ca 30min kjøring i retning Hellandsbygd/Røldal/Breiborg. Ta av til venstre etter Allmannajuvet og følg veien til Slettedalen. Hytta er på venstre hånd, ca 2,5 km fra Minnehaugen.

Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1997. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.11.2023 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hytta er levert av Hellvik Hus som pre-cut med detaljert byggebeskrivelse. Jeg bygde

hytta selv med hjelp av faglærte snekkere i oppsetting av reisverk. Representant fra Hellvik Hus var tilstede i denne fasen og senere foretok kontroll og oppfølging. Byggearbeidet pågikk i perioden aug-nov 1997 og det var ikke regnvær i denne perioden. Det er ikke innlagt vann og strøm men dette kan tilkoples ved behov og frakoples når en forlater hytta. Det er montert parabol antenne. Installert WIFI ruter.

Innhold

Vindfang, bad, tre soverom, stue, kjøkken, hems. To boder utvendig. I tillegg har en romslig plass under hytta, delvis med ståhøyde.

Standard

Hytte bygd i 1997 som er jevnlig godt vedlikeholdt og har generelt liten elde og slitasje. Hytten har ikke innlagt strøm , men solcelle og gass. Panel ,batteri og gasslanger er blitt skiftet ut. Opplegg for vann om sommeren er lagt inn.

Vannvarmer på gass som forsyner kjøkken og bad er montert.

Hele hytten står på piler av betong på fjell. De er i tillegg innstøpt i ringmur rundt hytten.

Veggene har liggende dobbelfalset kledning og shingel på taket fra byggeåret. Hytten ble sist malt i 2017. Antatt levetid shingeltak er 25-35 år.

Innvendig har hele hytten furupanel på vegger og tak samt furugulv. Generelt liten slitasje. Innvendig bod er innredet til bad med dusjkabinett, vask og biologisk toalett. Kjøkkeninnredning er gråmalt furu med bla. gasskomfyr og gasskjøleskap.

Bygningsstruktur

Hytten står på peler av betong og langsgående tredragere. Peler er i tillegg innstøpt i ringmur rundt ytterkanter av hytten. Hele hytten står på fjell.

Bjelkelaget har isolasjon og stubbloftsplater(asfaltplater i mellom bjelkene. Veggene er oppført i 4 " reisverk med vindtette asfaltplater og liggende trekledning. Taket består av taksperr og mønedrager ,med sutaksbord og shingel. Det er stor terrasse mot sør,vest og øst. Alle materialer er fra byggeåret 1997.

Utvendige forhold

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt, sist malt i 2017. Det ble ikke avdekket noen fukt og råteskader. Her gis TG 1

Terrassebord er ubehandlet, rekkverk er ok.

Vinduer og ytterdører er fra byggeåret 1998 . De fungerer greit , men over halvparten av antatt levetid er oppbrukt. Her gis TG 2

På taket ligger shingel fra byggeåret. Taket har en del steder som er reparert med synlige skruer med pakning. Her er over halvparten av antatt levetid oppbrukt. Her gis TG 2

Antatt levetid vinduer er 30-50 år.

Antatt levetid shingel er 25-35 år.

Innvendige forhold

Hele hytten har furupanel på vegger og tak som er lutet og lyst behandlet. På gulvet er det furgulv fra byggeåret som er lutet og lakkert. Det ver generell liten elde og slitasje på overflater.

Utførte målinger med laser viste at gulvet var omtrent 100 % prosent beint !

Ildsted består av peisovn og pusset lecapipe, alt ok. Pipen er av typen Plewa med keramisk sotrør.

Det er seriekoblede røykvarslere i hvert rom. Brannslukningsapparatet er fra byggeåret og bør skiftes. Anbefalt levetid er 10 år.

Tekniske installasjoner

Hytten har solcellepanel for 12 V med omformer til 220 V

D.v.s det er 220 V kontakter i hele hytten

Batterier ble skiftet i 2019 og solcellepanel i 2005.

Hytten har i tillegg TV og Wifi

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeåret i furu som senere er blitt malt. Benkeplaten er av grå laminat. Inneholder bla. komfyr og

kjøleskap på gass . Vann er innlagt på sommeren. Det ble skiftet gasslanger til komfyr og kjøleskap i 2010.

Våtrom

Toalettrom er innredet med biologisk toalett, vask og dusjkabinett. Toalett har har vifte med direkte avtrekk som sørger for at toalettet er luktfritt. Rommet ble pusset opp i 2019 med bla. nytt gulv med vinyl-laminat, dusjkabinett og vask. Det er montert vannvarmer på gass som forsyner kjøkken og bad med varmt vann.

Innbo og løsøre

Alle møbler/inventar medfølger, foruten personlige gjenstander.

Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer og teknisk utstyr.

TV/Internett/Bredbånd

Opplegg for TV og WIFI-ruter

Parkering

Rett til 2 parkeringsplasser på felles p-plass.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Kommunale avgifter

Kr 3 652

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter Hytterrenovasjon, Eiendomsskatt og Feie/tilsyn - hytter.

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 212 896

Formuesverdi primær år

2021

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 42, bruksnummer 14, festenummer 1 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:

1135/42/14/1:

20.08.1997 - Dokumentnr: 4639 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 3 000

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1997 - Dokumentnr: 3878 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:42 Bnr:14

20.08.1997 - Dokumentnr: 4639 - Best. iflg. festekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:42 Bnr:14

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:42 Bnr:119

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:42 Bnr:120

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om parkeringsplass

Bestemmelse om ved

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.08.1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.08.1998.

Vei, vann og avløp

Rett til å ta vann fra bekk fra grunneiers eiendom. Det er innlagt vann fra bekk (sommertid).

På generelt grunnlagt skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritid. Gjeldende bestemmelser er

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for fritidsbebyggelse ved Furå,

Slettedalen på gnr 42 bnr 14.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
40 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 600 000,00))

57 042,- (Omkostninger totalt)

1 657 042,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 deknings salg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere 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 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.052,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

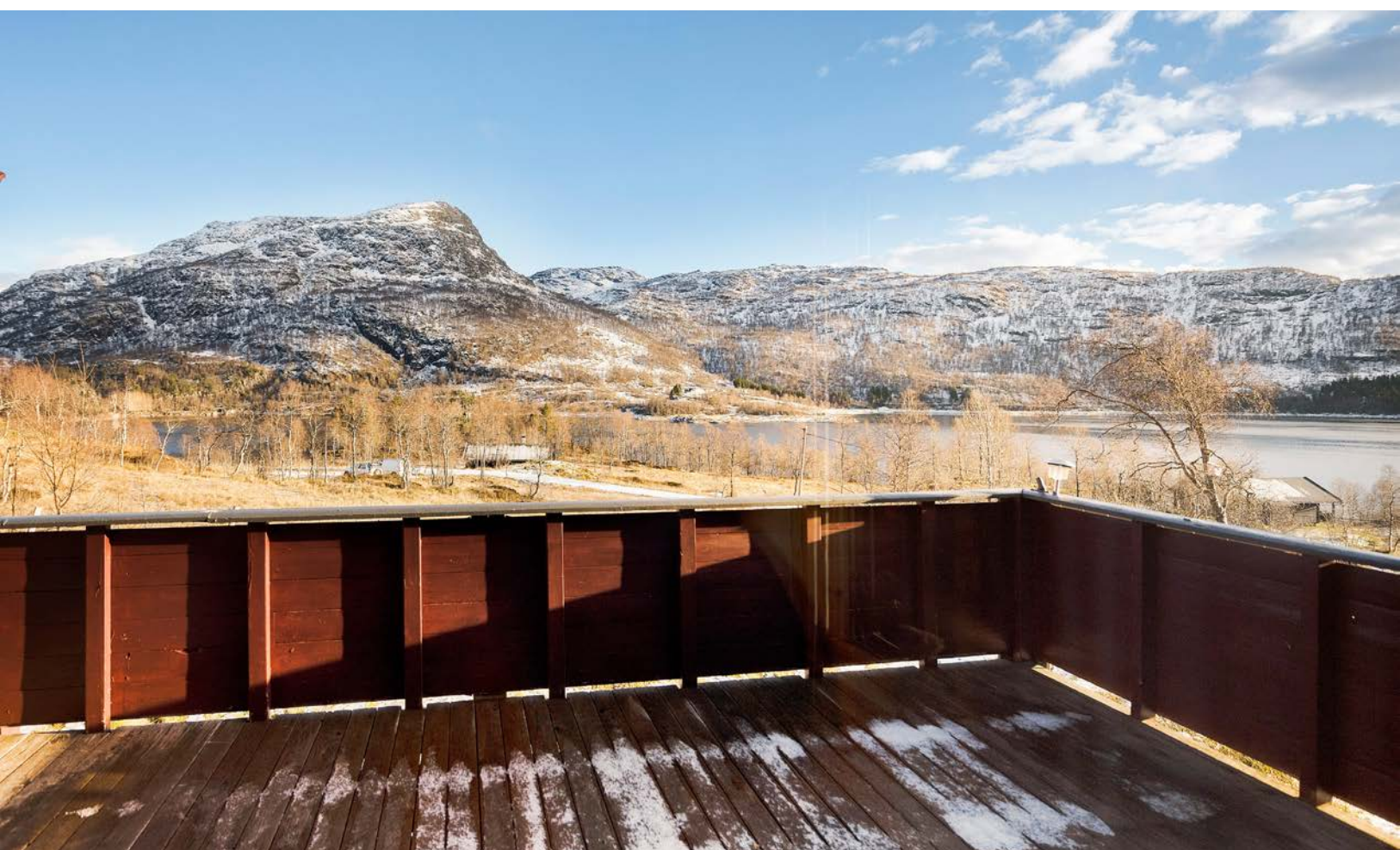
Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

21.11.2023







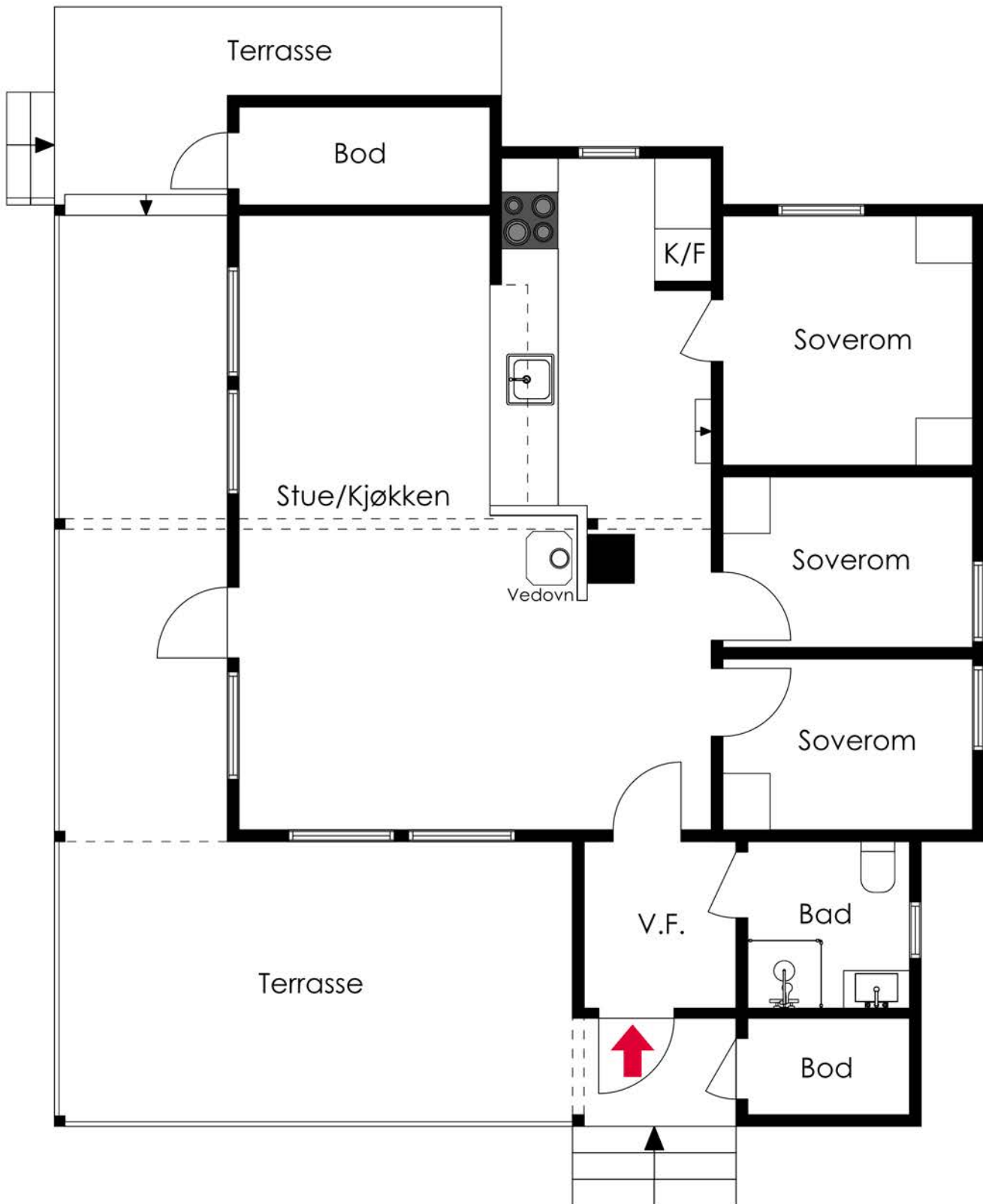








aktiv.

















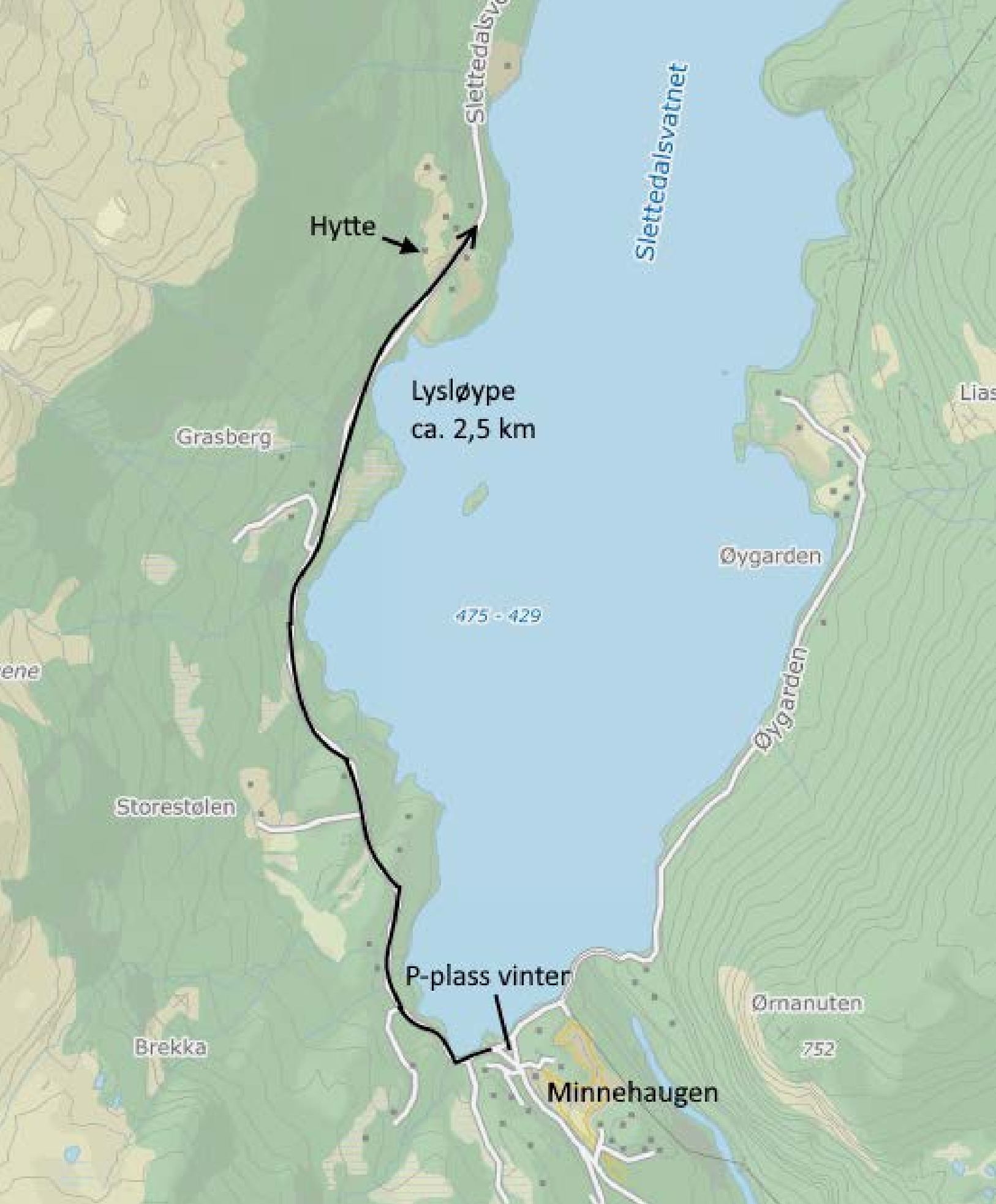


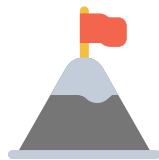










Høyde over havet**513 m****Offentlig transport**

Nordelv bru Linje 150	30 min	19.6 km
Sauda vgs. Linje 150	30 min	19.8 km

Avstand til byer

Sauda	30 min
Haugesund	2 t 18 min
Stavanger	3 t 24 min
Bergen	4 t 44 min

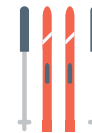
Ladepunkt for el-bil

Sauda	30 min
Sauda	31 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 71 m



Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 41 min
- Skitrek i anlegget: 5

**Aktiviteter**

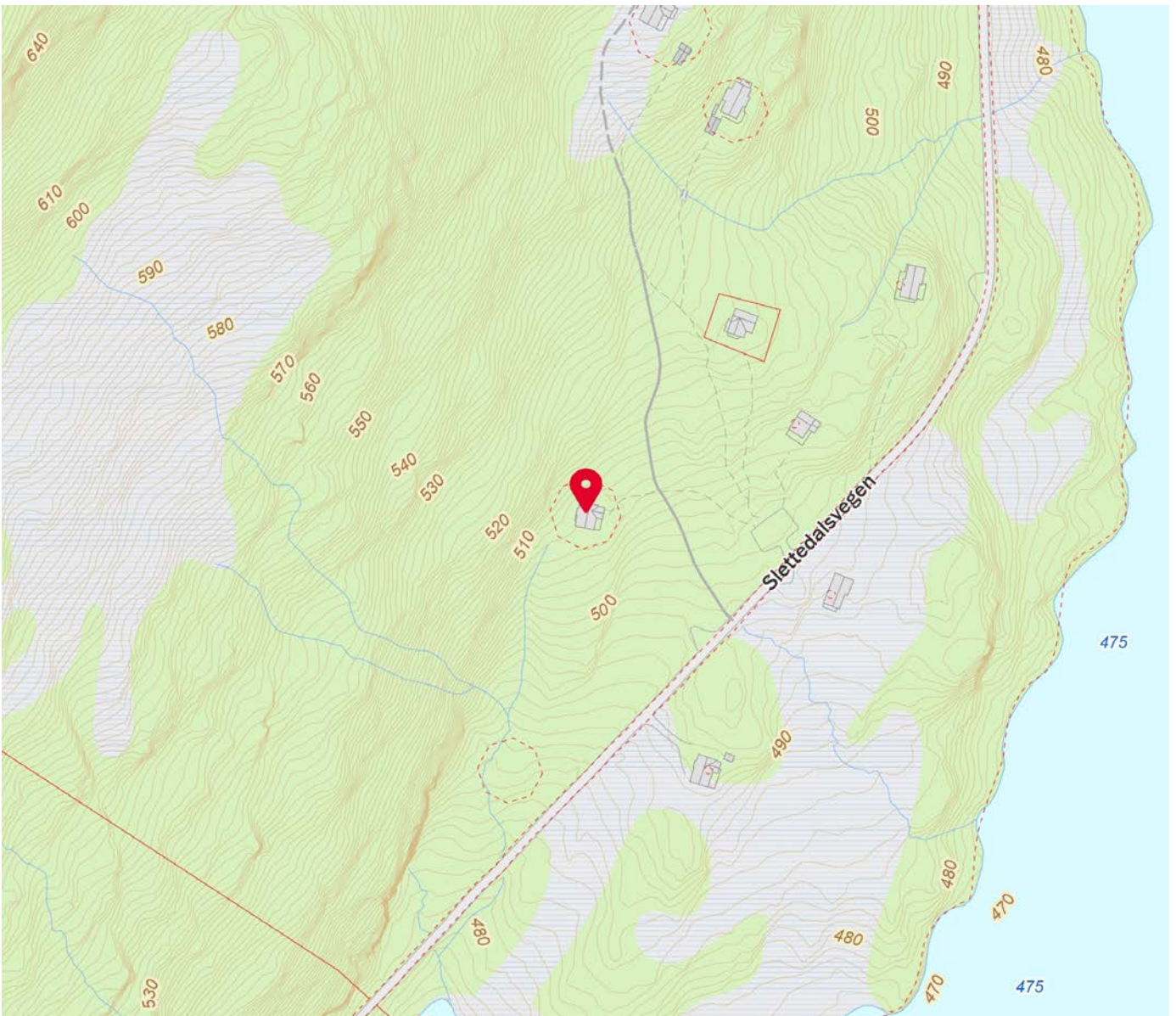
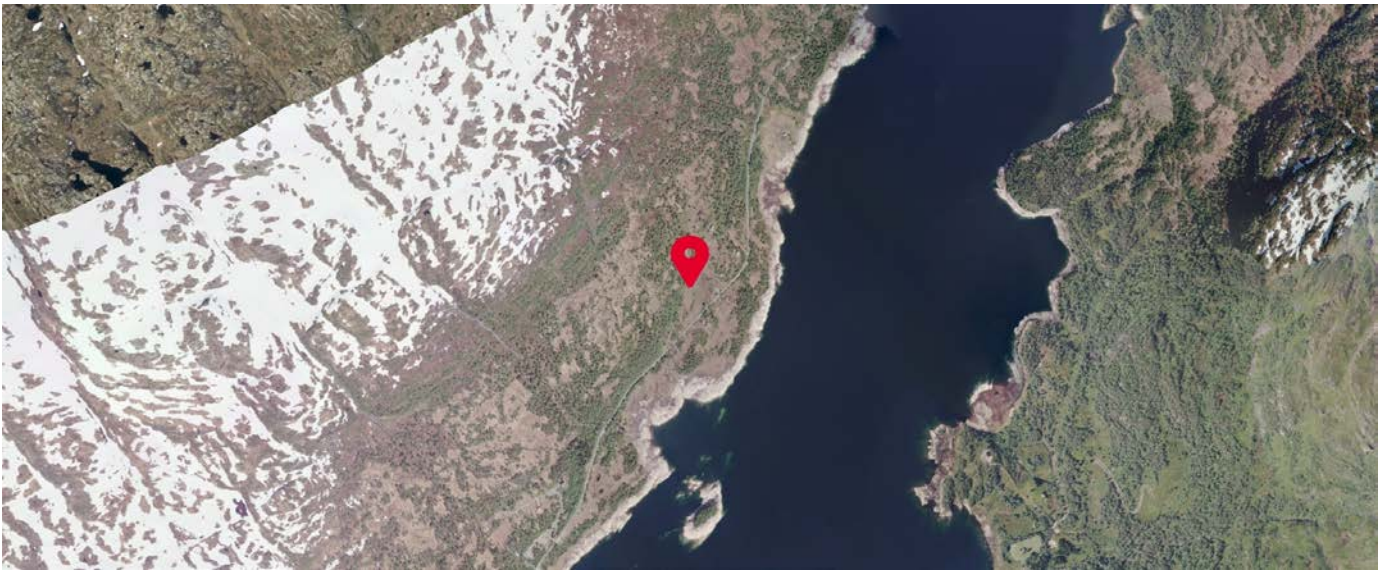
Sinkgruvene i Allmannajuvet	20 min
Sauda Motorkrossbane	26 min
Sauda kommunale kino	30 min
Saudahallen - badeanlegg	31 min
Sauda Golfklubb	35 min
Eikehaugen aktivitetsleir	35 min

Sport

Birkeland skole Ballspill	28 min	18.2 km
Austerheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	30 min	19.1 km
Frisk & Rask Treningssenter	31 min	

Dagligvare

Coop Extra Sauda Post i butikk	30 min	19.6 km
Kiwi Sauda	30 min	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Saida kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Vedlegg

Tilstandsrapport

0,
SAUDA kommune
gnr. 42, bnr. 14, fnr. 1

Markedsverdi

1 600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 58 m²



Befaringsdato: 01.11.2023

Rapportdato: 20.11.2023

Oppdragsnr.: 20159-1208

Referansenummer: RB3861

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Askild



Medlem av

Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 Johannes 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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 1997 som er jevnlig godt vedlikeholdt og har generelt liten elde og slitasje. Hytten har ikke innlagt strøm, men solcelle og gass. Panel, batteri og gasslanger er blitt skiftet ut. Opplegg for vann om sommeren er lagt inn. Vannvarmer på gass som forsyner kjøkken og bad, er montert. Hele hytten står på pilarer av betong på fjell. De er i tillegg innstøpt i ringmur rundt hytten. Veggene har liggende dobbelfalset kledning og shingel på taket fra byggeåret. Hytten ble sist malt i 2017. Antatt levetid shingeltak er 25-35 år. Innvendig har hele hytten furupanel på vegger og tak samt furugulv. Generelt liten slitasje. Innvendig bod er innredet til bad med dusjkabinett, vask og biologisk toalett. Kjøkkeninnredning er gråmalt furu med bla. gasskomfyr og gasskjøleskap. Mer informasjon må leses inne i rapport.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	58	54	4
Sum	58	54	4

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- 2 stk nye utvendige boder på terrasse er bygd, 1 stk innv. bod ombygd til bad, opprinnelig bad er blitt utvidet til kjøkken.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Tørr og fin høst

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Hytten står på pelar av betong og langsgående tredragere. Pelar er i tillegg innstøpt i ringmur rundt ytterkanter av hytten. Hele hytten står på fjell.

Bjelkelaget har isolasjon og stubbloftsplater(asfaltplater i mellom bjelkene

Veggene er oppført i 4 " reisverk med vindtette asfaltplater og liggende trekledning. Taket består av taksperr og mønedrager ,med sutaksbord og shingel. Det er stor terrasse mot sør,vest og øst. Alle materialer er fra byggeåret 1997.



Innstøpte peler i ringmur



Bjelkelag med stubbloftsplater



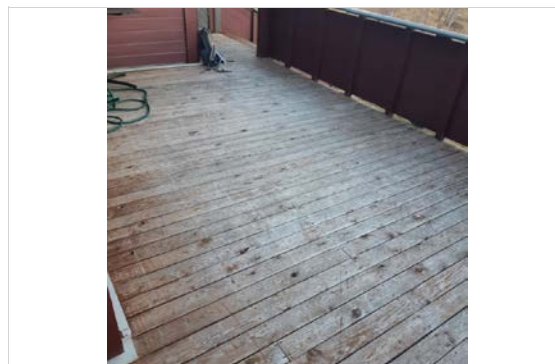
Utvendige forhold

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt, sist malt i 2017. Det ble ikke avdekket noen fukt og råteskader. Her gis TG 1
Terrassebord er ubehandlet, rekkverk er ok.

Vinduer og ytterdører er fra byggeåret 1998 . De fungerer greit , men over halvparten av antatt levetid er oppbrukt. Her gis TG 2
På taket ligger shingel fra byggeåret. Taket har en del steder som er reparert med synlige skruer med pakning. Her er over halvparten av antatt levetid oppbrukt. Her gis TG 2

Antatt levetid vinduer er 30-50 år.

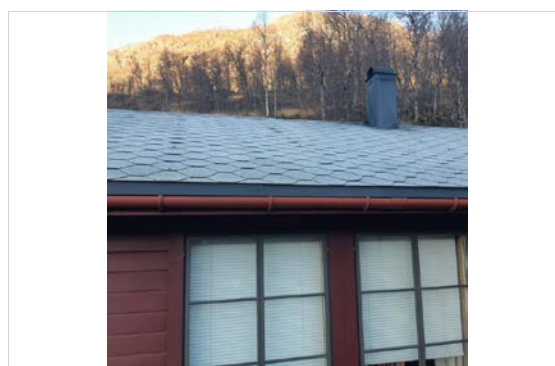
Antatt levetid shingel er 25-35 år.



Terrassebord har en del slitasje.



Heldekkende pipehatt



Shingeltak. Noen plater har synlige skruer med pakning.

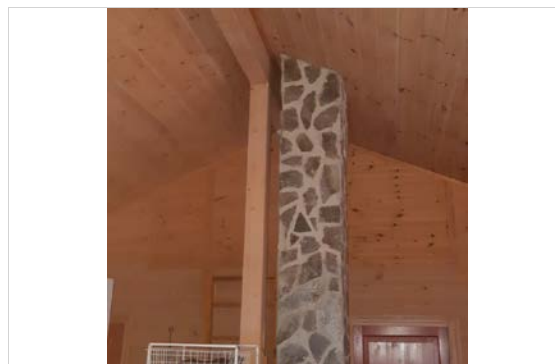
Innvendige forhold

Hele hytten har furupanel på vegger og tak som er lutet og lyst behandlet. På gulvet er det furgulv fra byggeåret som er lutet og lakkert. Det var generell liten elde og slitasje på overflater.

Utførte målinger med laser viste at gulvet var omtrent 100 % prosent beint !

Ildsted består av peisovn og pusset lecapipe, alt ok. Pipen er av typen Plewa med keramisk sotrør.

Det er seriekoblede røykvarslere i hvert rom. Brannslukningsapparatet er fra byggeåret og bør skiftes. Anbefalt levetid er 10 år.



Tekniske installasjoner

Hytten har solcellepanel for 12 V med omformer til 220 V

D.v.s det er 220 V kontakter i hele hytten
Batterier ble skiftet i 2019 og solcellepanel i 2005.
Hytten har i tillegg TV og Wifi



Spesialrom

Ingen spesialrom

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeåret i furu som senere er blitt malt. Benkeplaten er av grå laminat. Inneholder bla. komfyr og kjøleskap på gass .

Vann er innlagt på sommeren.

Det ble skiftet gasslanger til komfyr og kjøleskap i 2010.



Malt furukjøkken



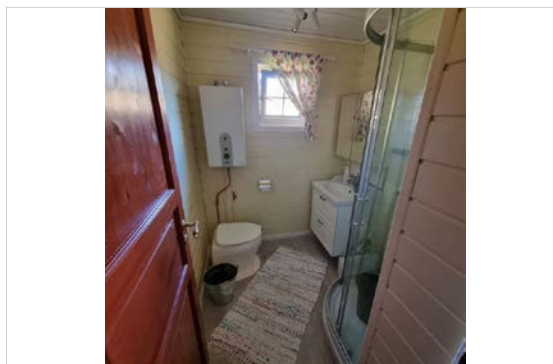
Gasslange til kjøleskap

Våtrom

Toalettrom er innredet med biologisk toalett, vask og dusjkabinett. Toalett har har vifte med direkte avtrekk som sørger for at toalettet er luktfritt. Rommet ble pusset opp i 2019 med bla. nytt gulv med vinyl-laminat, dusjkabinett og vask. Det er montert vannvarmer på gass som forsyner kjøkken og bad med varmt vann.



Toalett med "Jelsatønne"



Baderom

Tilbygg / modernisering

Ny utvendig bod mot vest (2,0 m²) Utvendig bod bygd i senere tid på terrassen

Opprinnelig bad v/kjøkken Opprinnelig bad fjernet for utviding av kjøkken

Opprinnelig bod v/inngang Opprinnelig bod v/inngang ombygd til bad

Ny utvendig bod mot øst (2,0 m²) Ny utvendig bod mot øst på terrassen

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

58 m²/54 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Beregninger

Årlige kostnader

Festekontrakt	Kr.	4 500
---------------	-----	-------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	4 500
--	------------	--------------

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 290 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 290 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	80 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi	Kr.	80 000
----------------------------	------------	---------------

Kommentar

Markedsverdi for tilsvarende eiendom med selveiertomt vurderes til 200.000. Det blir gjort fradrag i markedsverdien for kapitalisert verdi av årlig oppjustert festeavgift. Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra en eiet tomt. Det er derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen. Per idag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift, $25 \times 4500 = 112.500,-$ som er samme grunnlag som ved beregning av innløsningssum av festetomt i Tomtefesteloven §37

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boders som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	58	54	4	Vindfang , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod , Bod 2
Sum	58	54	4		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje	54	4		58		30	12
SUM	54	4				30	12
SUM BRA	58						

Kommentar

- Det er 2 stk utvendige boder på a. 2,0 m²
- Oppgang til hems som har 12 m² gulvareal og 120 cm takhøyde under mønedrager. Vindu på hems er IKKE godkjent som rømningsveg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 2 stk nye utvendige boder på terrasse er bygd, 1 stk innv. bod ombygd til bad, opprinnelig bad er blitt utvidet til kjøkken.

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: Hems har ikke godkjent takhøyde for varig opphold og ikke godkjent rømningsveg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2023	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	42	14	1	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
0							
Hjemmelshaver	Wiersen Askild						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Slettedalen

Adkomstvei

Privat veg fra Hellandsbygd driftet av Saudefaldene på sommeren. På vinteren er det kommunalt brøytet veg opp til p-plass på Minnehaugen. Deretter er det lysløype inn til hytten.

Tilknytning vann

Det går vannslange fra bekk og inn i hytten på sommeren. Den kobles i fra om vinteren.

Tilknytning avløp

Privat avløp ut i terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i ett hyttefelt med 9 tomter i et LNF-område .

Om tomten

Tomten er en naturtomt som er lett tilgjengelig fra p-plass. Den har pen utsikt ut over vann og fjell i dalen.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst festekontrakt av 20.08.1997 med kr. 3000,- i avgift
Festeavgift i dag er Kr. 4.500,- sist indeksregulert 2017.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1997

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/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/RB3861>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402230100	
Selger 1 navn	
Askild Wiersen	
Gateadresse	
Slettedalen	
Poststed	Postnr
SAUDA	4200
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88484389

Document reference: 1402230100

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AW

1

- 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, fuktinnslag, 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
- 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
- 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
- 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

Hytta er levert av Hellvik Hus som pre-cut med detaljert byggebeskrivelse. Jeg bygde hytta selv med hjelp av faglærte snekkere i oppsetting av reisverk. Representant fra Hellvik Hus var tilstede i denne fasen og senere foretok kontroll og oppfølging. Byggearbeidet pågikk i perioden aug-nov 1997 og det var ikke regnvær i denne perioden. Det er ikke innlagt vann og strøm men dette kan tilkoples ved behov og frakoples når en forlater hytta. Det er montert parabol antenne. Installert WIFI ruter.

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Askild Wiersen	be17e2c4c00a4c2804e7cfef c74d0166471189b9	16.11.2023 15:58:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402230100

- 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>



Doknr. 4639 Tinglyst 20.08.1997 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
20 AUG 1997
RYFYLKE BOKENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR: 4639

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
SAUDA	42	14	1

Beskaffenhet

1 Bebyggd 2 Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?

B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretn./kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
1.01.219	Olof Handeland	

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
11.09.56	Askild Wiersen	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 3000 Indeksreg., just (kr. 5000 første gang 11-2003) *hvert 10 år ift indeksfølelsen*

5. Festetid

Antall år: 80 Regnet fra - dato: 11-98

6. Panterett for festeavgiften³⁾

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 år års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst⁴⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

- Fri adgang grunn til hytta
- Tomta har rett til 2 park-plasser
- Uttak av vann i bekke på stedet
- Ta ut ved til hyttebruk etter avtale med grunneier
- Skal heftes i Gnr. 42, Bnr. 14

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

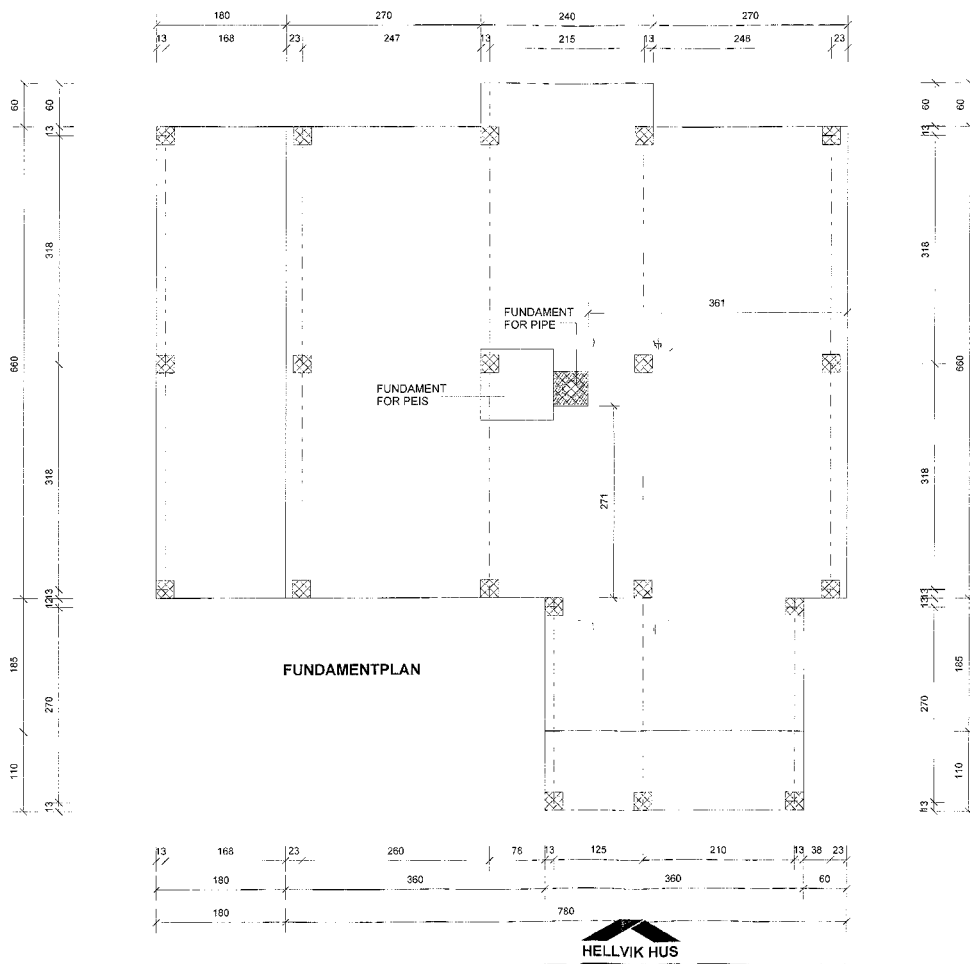
x of feste innseender

Nr. 44 Fotlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter ..50.. år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomstens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festers (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle twister som måtte utspripe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

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

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Petra Handeland</i>	PETRA HANDELAND
<i>Olav Handeland</i>	OLAV HANDELAND
Sted, dato	
<i>Sandosper 20/6-97</i>	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Askild Wierson</i>	ASKILD WIERSEN



HELLVIK HUS A/S
 4365 HELLVIK
 tlf. 5149 68 00

Denne tegning er vår standard og må ikke
 systematisk brukes eller etterlignes
 jfr. lov om ardsverk av 1930

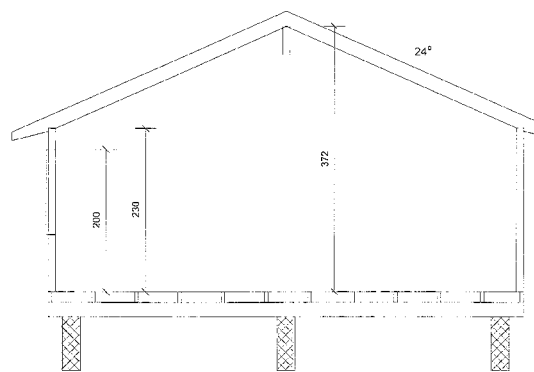
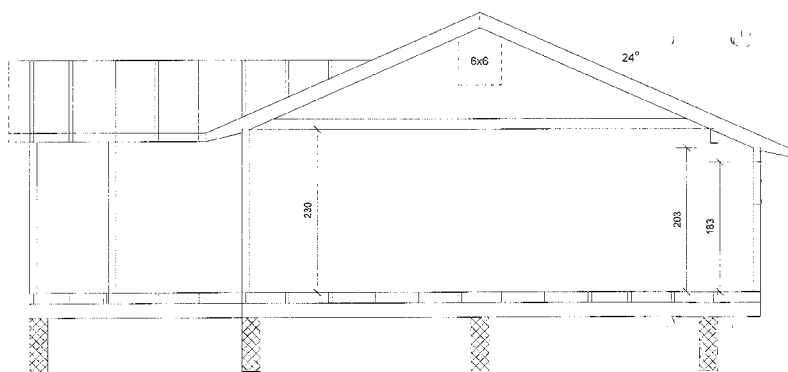
17.06.97 S I Nergård
 Rev. 25.06.97 S I N

Bygghr.: Marie og Askild Wiersen
 Slettedalen
 Sauda

HELLVIK HUS A/S
4365 HELLVIK
tlf. 5149 68 00

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller offentliggjøres
jfr. lov om åndsverk nr. 1733

28.06.97 S.J.Nergård



SNITT

Bygghr.: Marie og Askild Wiersen
Slettedalen
Sauda





BJELKELAG



Bygghr.:
S
S



Megleropplysninger

SAUDA KOMMUNE

Postboks 44, 4201 SAUDA

Telefon 52 78 62 00

Ordrenr.: 7499446

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
42	14	1	0	4200 SAUDA

*Arealkvalitet: Målebrev, ajourført Annet: For full informasjon, bestill "Utvidet arealopplysning"

Hjemmelshaver (H), Fester (F), Framfester (FF)

Type	Navn	Adresse	Postnr. / Sted
F	WIERSEN ASKILD	SAUДАВЕГЕН 446	4208 SAUDASJØEN
H	HANDELAND IVAR JOHANNES	HANDELANDSVEGEN 100	4200 SAUDA

*)Personen er død

Merknader:

Vedlagte kopier og utskrifter:

Papir Digital

Matrikkelrapport: ___ X

Situasjonskart: ___ X

Merknader: Kvaliteten på grensene i matrikkelen varierer og eiendommer som ikke er oppmålt etter dagens standard kan være feil og dermed blir også matrikkelrapport/kart feil. Er kvaliteten på grensene dårlig blir også oppgitt areal uriktig. (Beregner areal utfra grenser som ikke er riktige).

Det er bare eiendommer der nøyaktighet er oppgitt til et tall lavere enn 20 som er riktige i kartet (og der arealet på eiendommen blir riktig). Resterende eiendommer kan være beheftet med store feil og mangler både på areal og grenser. Rapporten må i slike tilfeller brukes som veiledning.

I slike tilfeller bør det bestilles "Historiske målebrev" og "Skylddeling" over eiendommene for å få korrekt informasjon om grenser.

Konsesjon og Regulering

Eiendommer er konsesjonsfri fordi:

___ Eiendommen er ubebygd og mindre enn 2 dekar

X Eiendommen er bebygd og mindre enn 100 dekar, og har mer enn 20 dekar er fylldyrka areal

___ Eiendommen er ubebygd og ligger i et område som i reguleringsplanen er regulert til annet enn landbruksområde, eller som i kommuneplanen sin arealdel er lagt ut til byggeområde

Eiendommen er godkjent brukt til:

Bolig: ___ Fritid: Næring: ___

Gjeldende reguleringsplan/utbyggingsplan som gjelder for eiendommen:

Formål i Planen	Plannavn	Godkjent dato
	Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for fritidsbebyggelse ved Furå, Slettedalen på gnr 42 bnr 14	22.08.96

Merknader: Jfr. Arealplaner.no

Bygninger på eiendommen:

Opplysninger oversendt så langt de finnes i vårt arkiv:

	Papir	Digitalt
Plantegninger for bygningen	___	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	___	<input checked="" type="checkbox"/>
Byggetillatelse	___	___

Merknader:

Vann, avløp og adkomst:

Vann

Privat: Offentlig: ___

Avløpsanlegg:

Privat: Offentlig: ___

Adkomst:

Privat: Offentlig: ___

Kommunale avgifter og Legalpant:

Kommunale avgifter siste kvartal: kr 912,80

Terminer pr. år	Avg.beløp inkl. m.v.a. pr. kvartal	
4	Kr 912,80	Hytterrenovasjon, Eiendomsskatt og Feie/tilsyn - hytter

Merknader: Det er ingen restanser.

Byggmester Ivar Johs. Handeland
Hellandsbygd
4200 SAUDA
No. 970 116 753 MVA
Tlf.: 52 78 23 77
Mobiltf. 941 95 765

Teknisk Etat
v/Jan Birger Eide

Dato: 11.08.98

FERDIGATTEST

Det bekreftes herved at Askild Wiersen sin hytte er ferdig i Slettedalen på Gnr. 42, bnr. 14, f.nr. 1.
Tomt nr. 6 på godkjent bebyggelsesplan.

Med vennlig hilsen

Ivar Johs. Handeland
Ivar Johannes Handeland
Byggmester



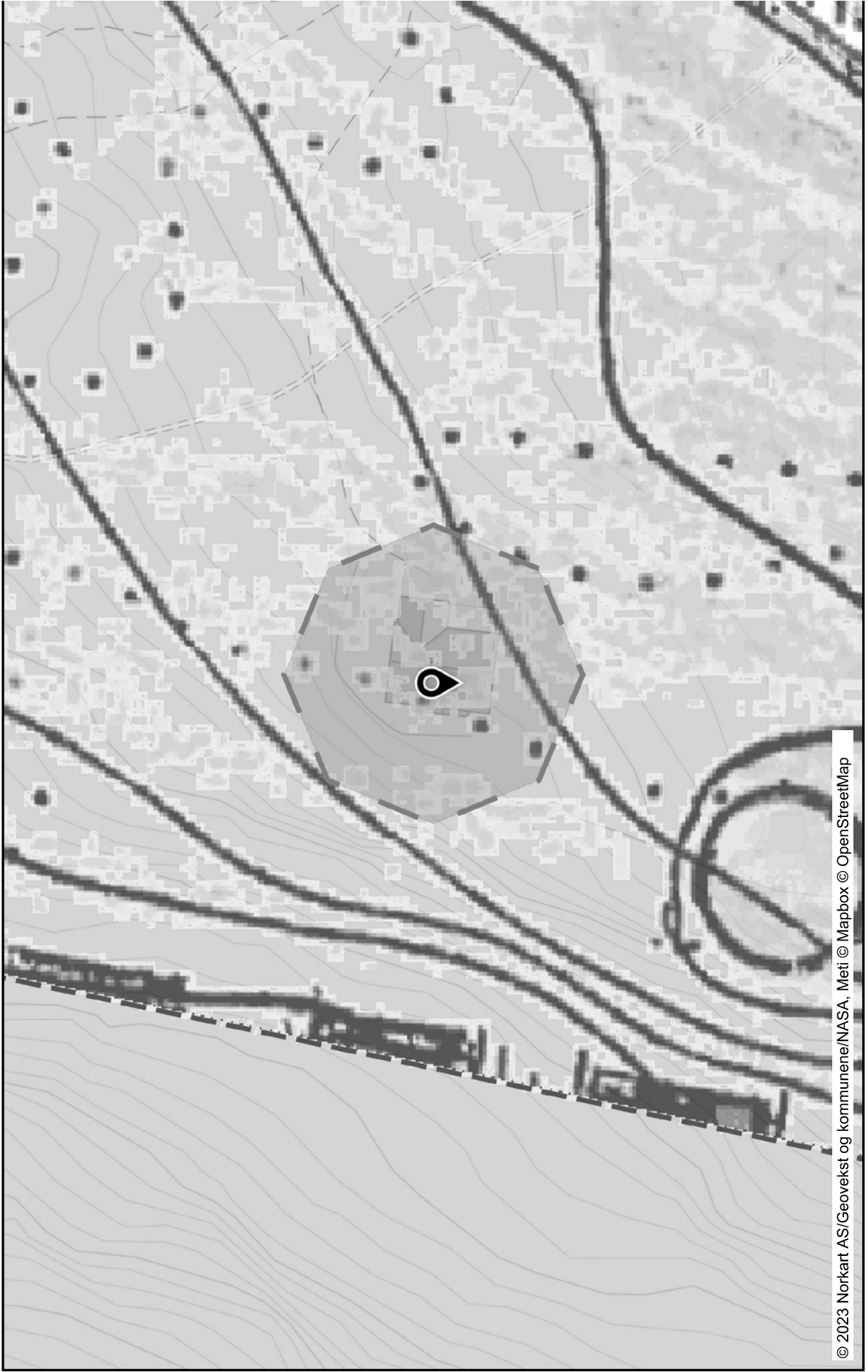


42/14/1

Dato: 13.11.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985

Regulerings- og bebyggelsesplanomr

Planens begrensning

Matrikkelkart

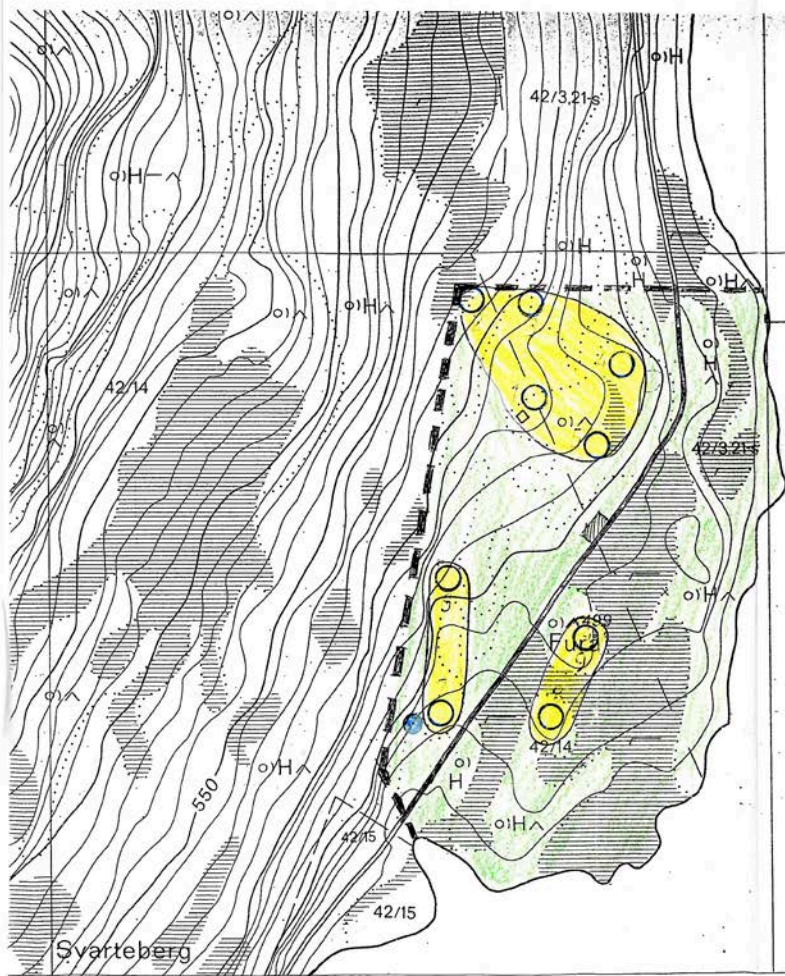
Grunneiendom

Festegrunn

Hjelpelinje veg







Hjelpelinje punktfeste


Grense ≤ 30 cm



BEBYGGELSESPÅN MED BESTEMMELSER
 SLETTEDALEN PÅ GNR 42 BNR 14
 SAUDA KOMMUNE

TEGNFORKLARING:

-  EYGGEOMRÅDE (HYTTER)
-  FELLES PARKERINGSPLASS
-  TRAFIKKOMRÅDE (kjøreveg)
-  JORDBRUKSOMRÅDE (jord, skog, natur)
-  PLANGRENSE
-  VANNKILDE (felles)

 Målestokk 1:2500

IVAR JOHANNES HANDELAND,
 HELLANDSBYGD, 4200 SAUDA 10. feb.-96
 Revidert: 10 juni -96

ROLLNUTEN)
 24000

24 5

SAUDA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE VED FURÅ,
SLETTEDALEN PÅ GNR. 42, BNR. 14

Utarbeidet / sist korrigert 10. feb. 96

Utlagt til offentlig ettersyn

Godkjent i (bygningrådet) Tekn. hovedutvalg (T4) den 22.08.96, sak 170/96

Vedtatt i kommunestyret

§ 1

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

§ 2

Området er regulert til følgende formål:

Bygeområde	- hytter
Landbruksområde	- jord, skog, natur
Trafikkområde	- kjøreveg
Fellesområde	- felles avkjørsel, parkering og gangsti

§ 3

BYGGEOMRÅDE

- a) Hver hytteplassering er merket i terrenget med pel, i samsvar med reguleringsplanen. Hyttene skal plasseres slik at markeringspelen faller innenfor grunnmuren til den enkelte hytte. Den endelige plassering skal foretas av bygningrådet.
- b) Hytte og uthus bør plasseres under samme tak og planlegges med et tiltalende utseende og avpasses harmonisk til omgivelsene. Brutto grunnflate inklusive boder bør ikke overstige 70 kvadratmeter. Terrasse og verandaer kommer i tillegg.
- c) Grunnmurshøyde må ikke overstige 1 meter.
- d) Høyde fra overkant grunnmur til gesims skal i utgangspunkt ikke overstige 260 cm. Hvis terrenget tillater det, kan unntak avtales med bygningråd/grunneier.
- e) Takformen skal ikke være skjemmende for omgivelsene.
- f) Når det nyttes annen tekningsmateriale enn torv, skal det ha en mørk eller matt farge.
- g) Fasadematerialet skal være tre eller naturstein.
- h) Ved oppføring av bygning på pilarer (peler) skal rommene mellom disse dekket med naturstein eller annet natursteinmateriale.
- i) Det skal nyttes farger som harmonerer med omgivelsene og med annen bebyggelse i området.
- j) Gjerde som er til hinder for den fri fersel i område tillates ikke.
- k) Hytteeierne plikter å holde bebyggelsen i god hevd, og orden i området omkring den.
- i) Hytteeierne skal opptre hensynsfullt og ikke sjenere omgivelsene med røyk, larm og lukt eller på annen måte.

- m) Navneskilt og vegvisere skal være enkle, helst av trevirke. Det tillates bare oppsatt etter avtale med grunneiere.
- n) Vannforsyning til hyttene ordnes med at hytteeierne henter vann i bekk på området som er anmerkt på reguleringsplanen.
- p) Som privat/ toalett i hyttene skal det installeres kompostanlegg (formuldningstoalett), basert på biologisk nedbrytning. Vannklosett tillates ikke installert.
- q) Avfall som ikke lar seg bryte ned med i kompostanlegget, må fjernes på annen tilfredsstillende måte. Hytteeierne plikter å delta i renovasjonsordningen og ande tiltak som pålegges av myndighetene.
- r) Fremføring av strøm til hyttene må skje via jordkabel.

§ 4
LANDBRUKSOMRÅDE

Området kan nyttes til beite, skog og naturområde.

§ 5
TRAFIKK- /FELLESOMRÅDE

- a) Det skal opparbeides adkomstveger og parkeringsplasser som vist på planen. For hver hytte skal det være plass til 1 1/2 biloppstillingsplass.
- b) Vinterparkerings er på Minnehaugen.

*§ 6
ANDRE BESTEMMELSER

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i plan og bygningsloven.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Sauda kommune.

14.03.96



For matrikkelenhet:

Kommune: 1135 - SAUDA
Gårdsnummer: 42
Bruksnummer: 14
Festenummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.11.2023 kl. 10:02
Produsert av: Torkel Risvoll

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn av type punktfeste
Bruksnavn:
Etableringsdato: 01.07.1997
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160565	HANDELAND IVAR JOHANNES		HANDELANDSVEGEN 100 4200 SAUDA	1 / 1
Fester		110956	WIERSEN ASKILD		SAUDAVEGEN 446 4208 SAUDASJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6623642	358508			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny festgrunn			01.07.1997									HF
Etablering av feste			M 2920				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1135 - 42/14		0		
							Mottaker	1135 - 42/14/1		0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	13.08.2013				tangmari 13.08.2013
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1135 - 42/14		0
		Berørt	1135 - 42/14/1		0

Adresser

Adresstypenavn	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr Kildekode	Bruksnr Koord.syst.	Festnr Nord	Undernr Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Matrikkeladresse	Årtun	42	14	1	0	Grunnkrets: 0501 Hellandsbygd Stemmekrets: 3 Øyra Kirkesokn: 06110301 Sauda Postnr.område: 4200 SAUDA Tettsted:	Nei
		Matrikkeladressenavn EUREF89 UTM Sone 32		6623638	358507		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 9 317 449	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.07.1997
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	58	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.04.1998
Nord: 6623638 Øst: 358507	Bruksareal totalt:	58	Avløp:		Tatt i bruk:	01.08.1998
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	3				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	58	58	0	0	0	3	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42/14/1	H0101	Fritidsbolig	58	0		0	0	42/14/1

Kontaktpersoner

13.11.2023 10:02

Side 3 av 7

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		WIERSEN ASKILD		

Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr:	9 316 698	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	16.07.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6623631 Øst: 358505	Bruksareal annet:	58	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	
		Bruksareal totalt:	58	Avløp:		Tatt i bruk:	01.09.1997
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer

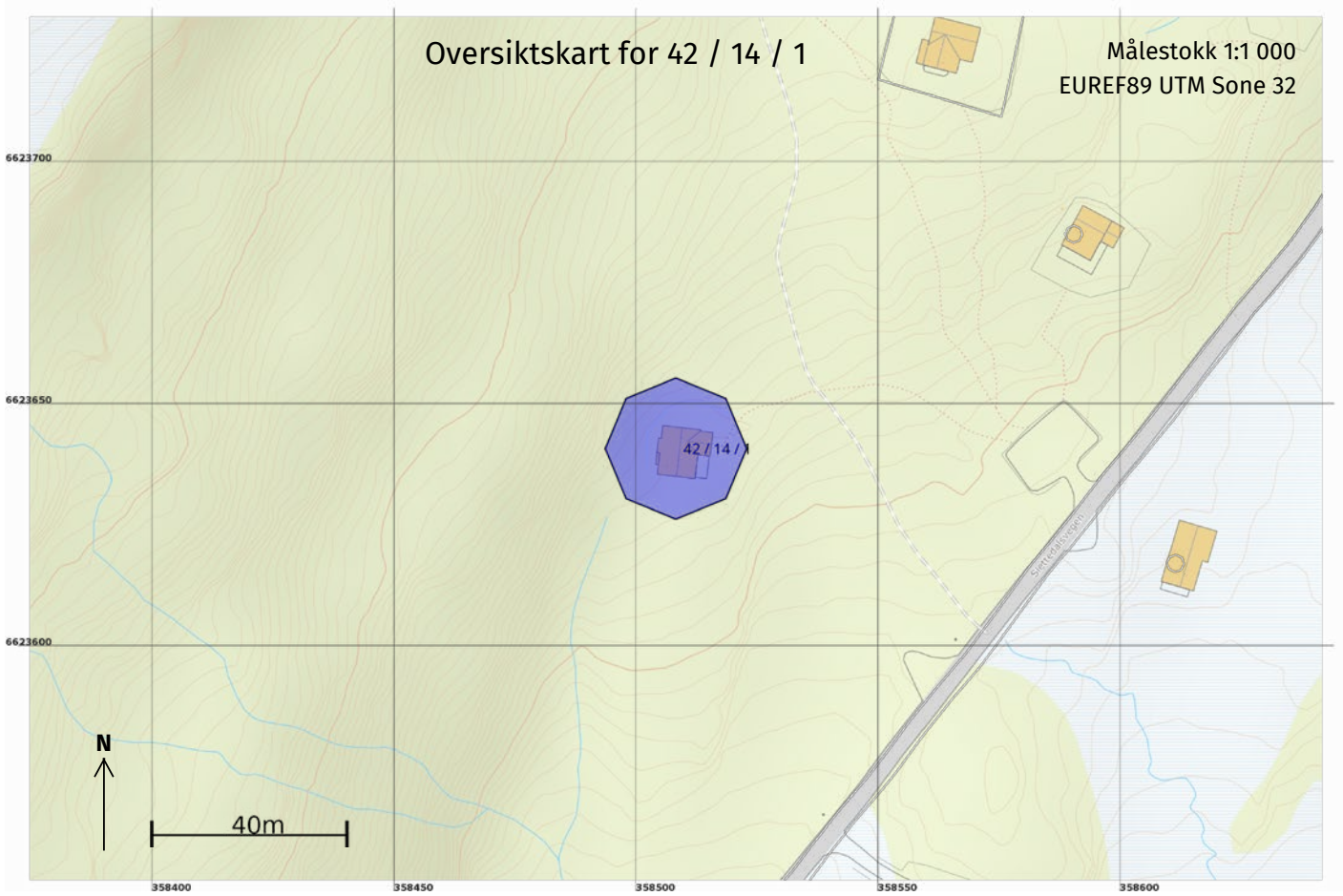
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	58	58	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	14/4/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		WIERSEN ASKILD		

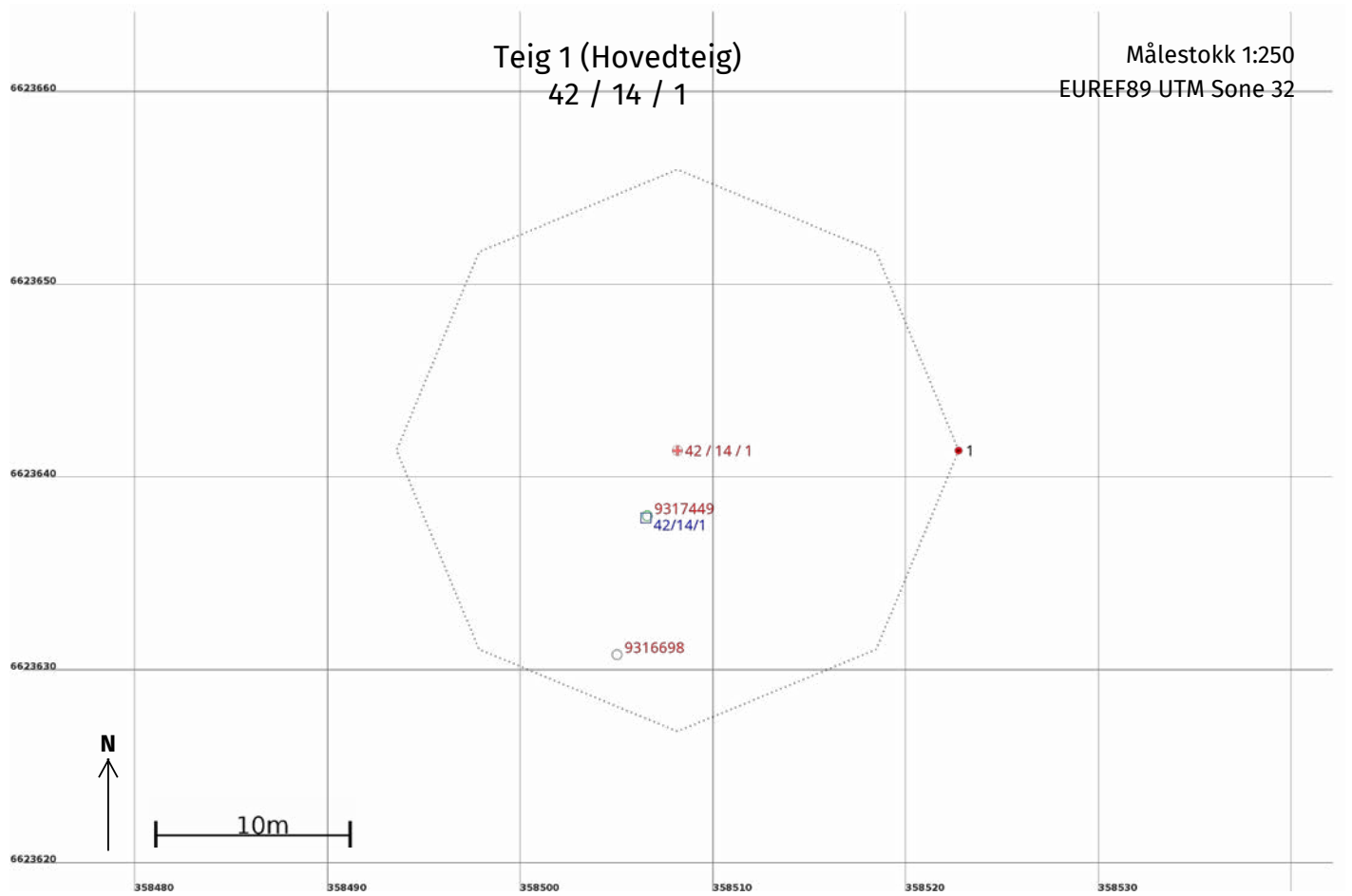


13.11.2023 10:02

Side 5 av 7

Teig 1 (Hovedteig)
42 / 14 / 1

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



13.11.2023 10:02

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Arealmerknad: Punktfeste
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6623642 **Øst:** 358508



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slettedalen
4200 SAUDAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Oppdragsnummer: 1402230100

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

21.11.2023

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