



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



aktiv.  
Tar deg videre









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 3 450 000,-  
Omkostn.: Kr 105 390,-  
Total ink omk.: Kr 3 555 390,-  
Selger: Kåre Bjarte Bjelland

Boligtype: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1954  
BRA/P-rom: 389/248 m²  
Tomtstr.: 3705.8 m²  
Soverom: 4  
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 470  
Oppdragsnr.: 1402230079

## Unik mulighet - Ærverdig, romslig og sentralt plassert villa med god utsikt - Stor tomt

Velkommen til Søndenåhaugen 11 - Opprinnelig oppført som direktørbolig for Saudefaldene.

Eiendommen er på en høyde ca 1 km fra sentrum, med nydelig utsikt og gode solforhold.

Her er det mye boltreplass og muligheter, både utvendig og innvendig. Innvendig er boligen innredet over fire plan med romslige løsninger (bruksareal 353 kvm). Inneholder stuer og kjøkken i 1. etasje og 3/4 soverom og bad i 2.etasje. Innredet soverom på loft. Kjeller har bl.a. badstue, vaskerom og kjellerstue. Rikelig med lagringsplass/boder i boligen.

Tomten er på hele 3,7 mål og er beplantet med plen, busker og trær. Her har en flere frukttrær, men god plass til større frukt- og grønnsakshage.

Dobbel garasje oppført i 1998.

Dette er en svært spennende eiendom som bør sees for riktig inntrykk.



## Innhold

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Velkommen .....              | 4   |
| Bilder .....                 | 7   |
| Nabolagsprofil .....         | 29  |
| Om eiendommen .....          | 32  |
| Tilstandsrapport .....       | 40  |
| Egenerklæringsskjema .....   | 71  |
| Kommunale opplysninger ..... | 74  |
| Forbrukerinformasjon .....   | 99  |
| Budskjema .....              | 100 |



# Sjelden anledning

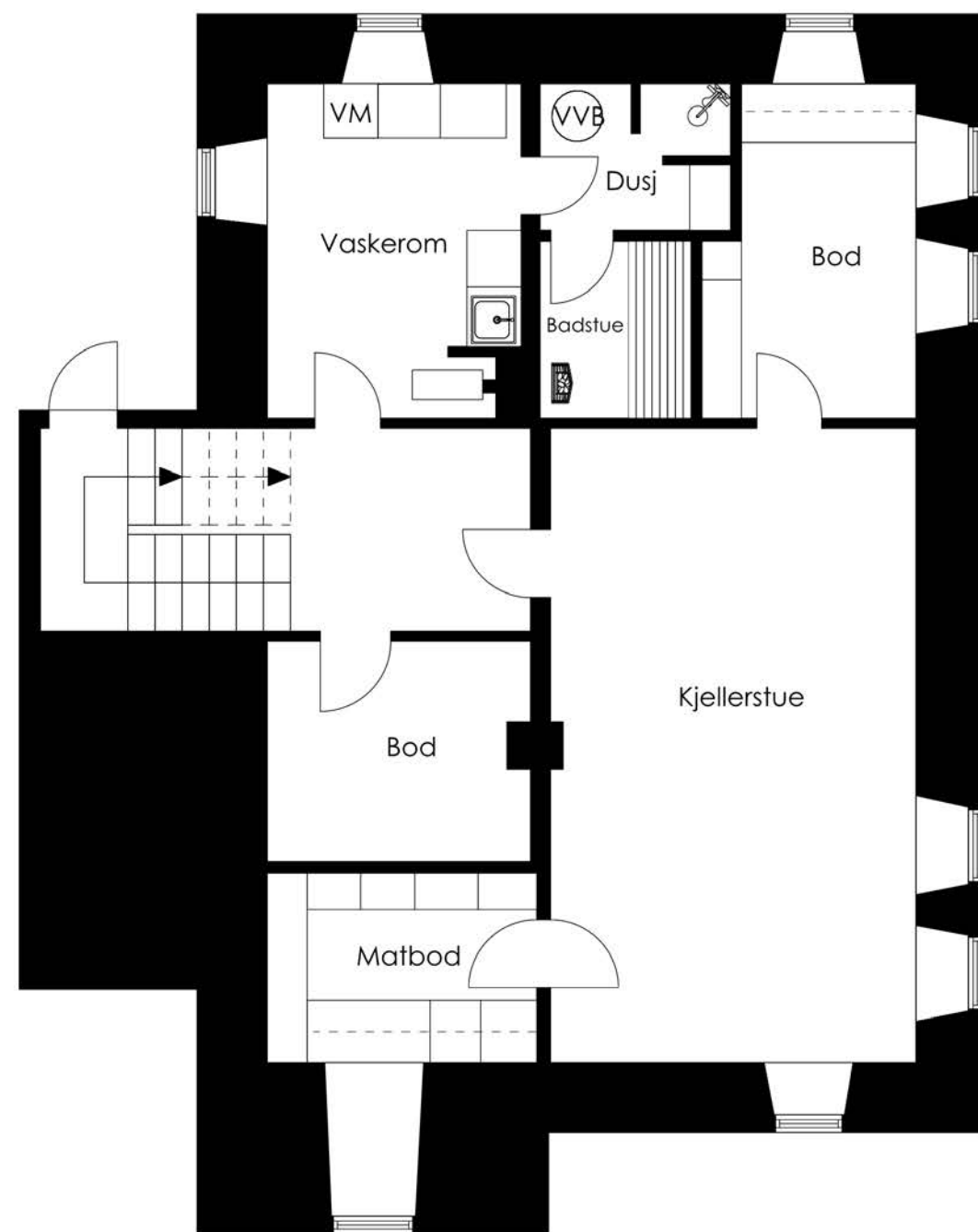
Eiendommen kan betegnes som en sjelden anledning i Sauda. Eiendommen var i sin tid oppført som direktørbolig for Saudefaldene, som betyr innredning, areal og beliggenhet være av ypperste klasse.

Boligen har et bruksareal på hele 353 kvm, i tillegg til garasjen på 37 kvm. Tomten er på 3,7 mål og har stort potensial for å utnytte arealet til bl.a. frukt- og grønnsakshage.

Tomten ligger på en høyde med flott utsikt ut over Saudafjorden og til mange av fjelltoppene.





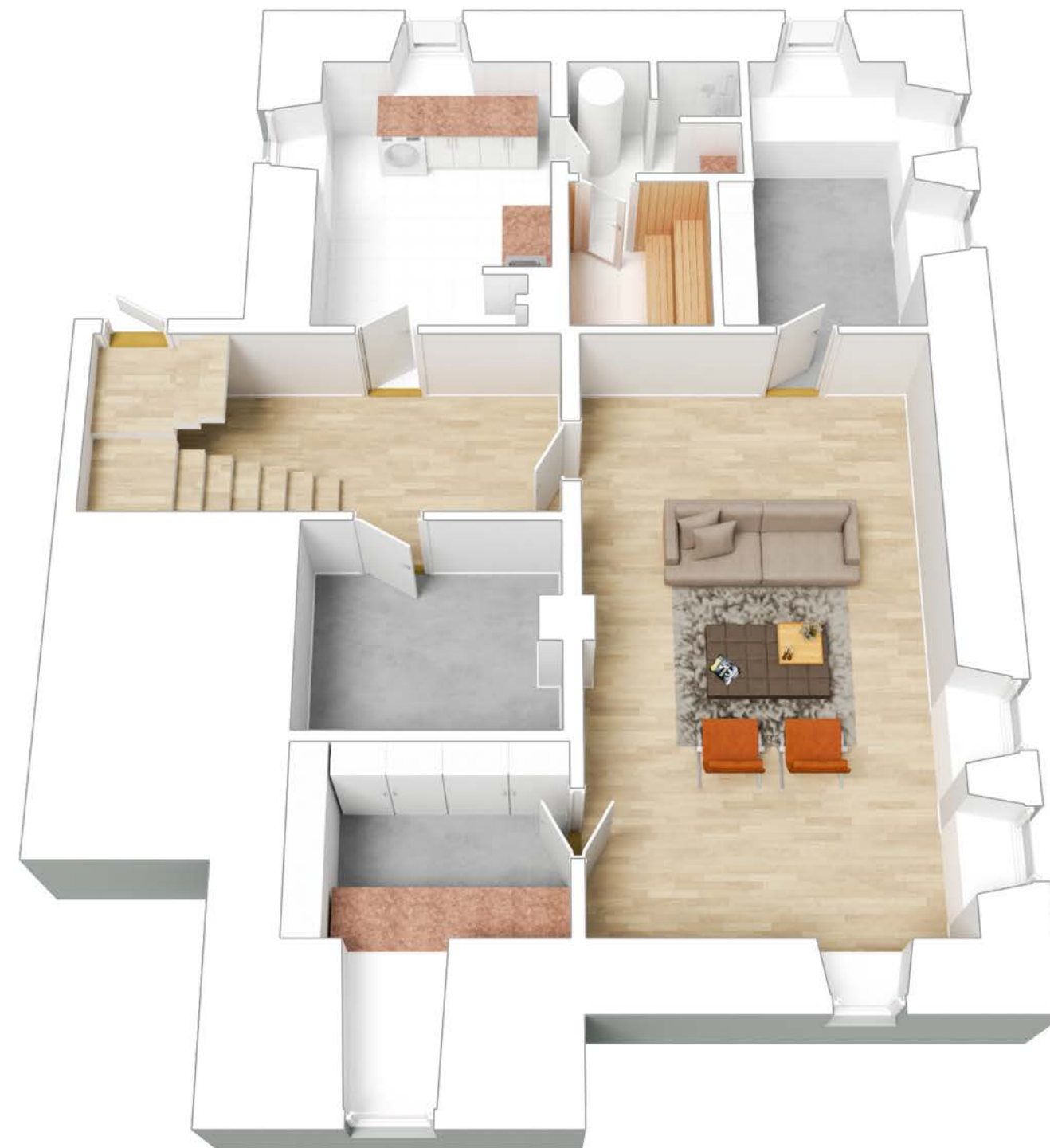


Kjeller

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

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT



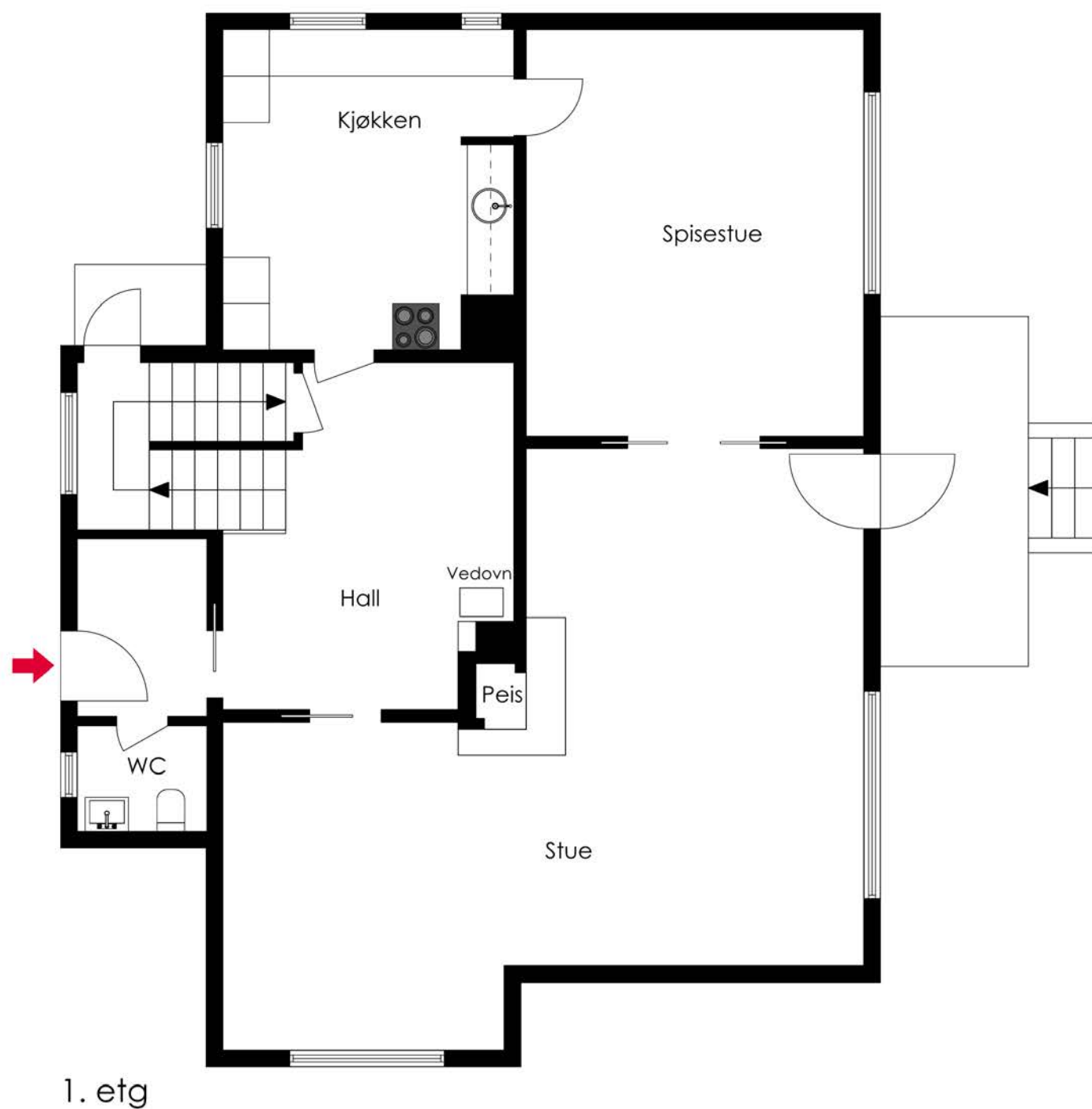
Kjeller

3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT





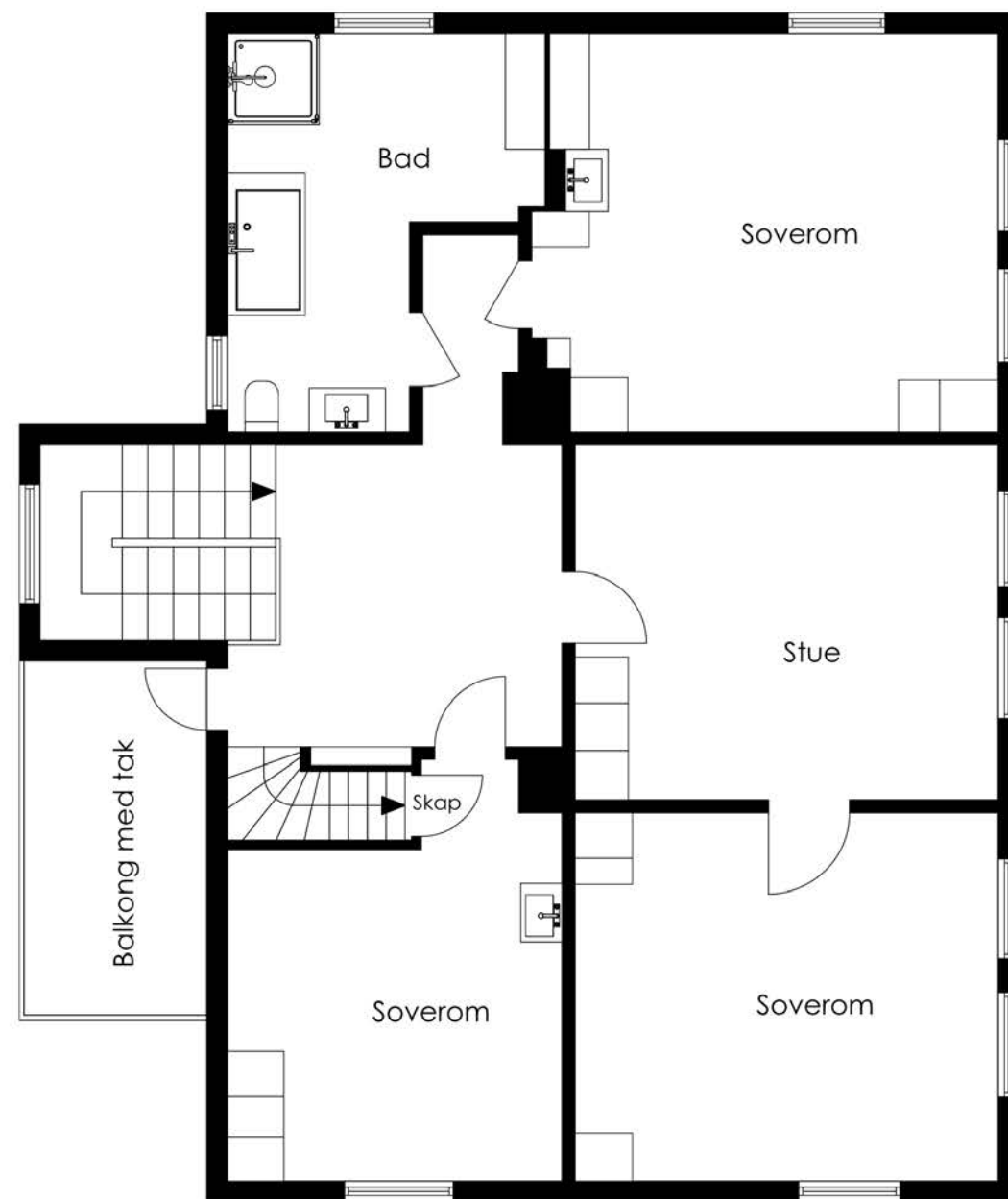
2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er aktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT





2. etg



2. etg

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

**aktiv.**

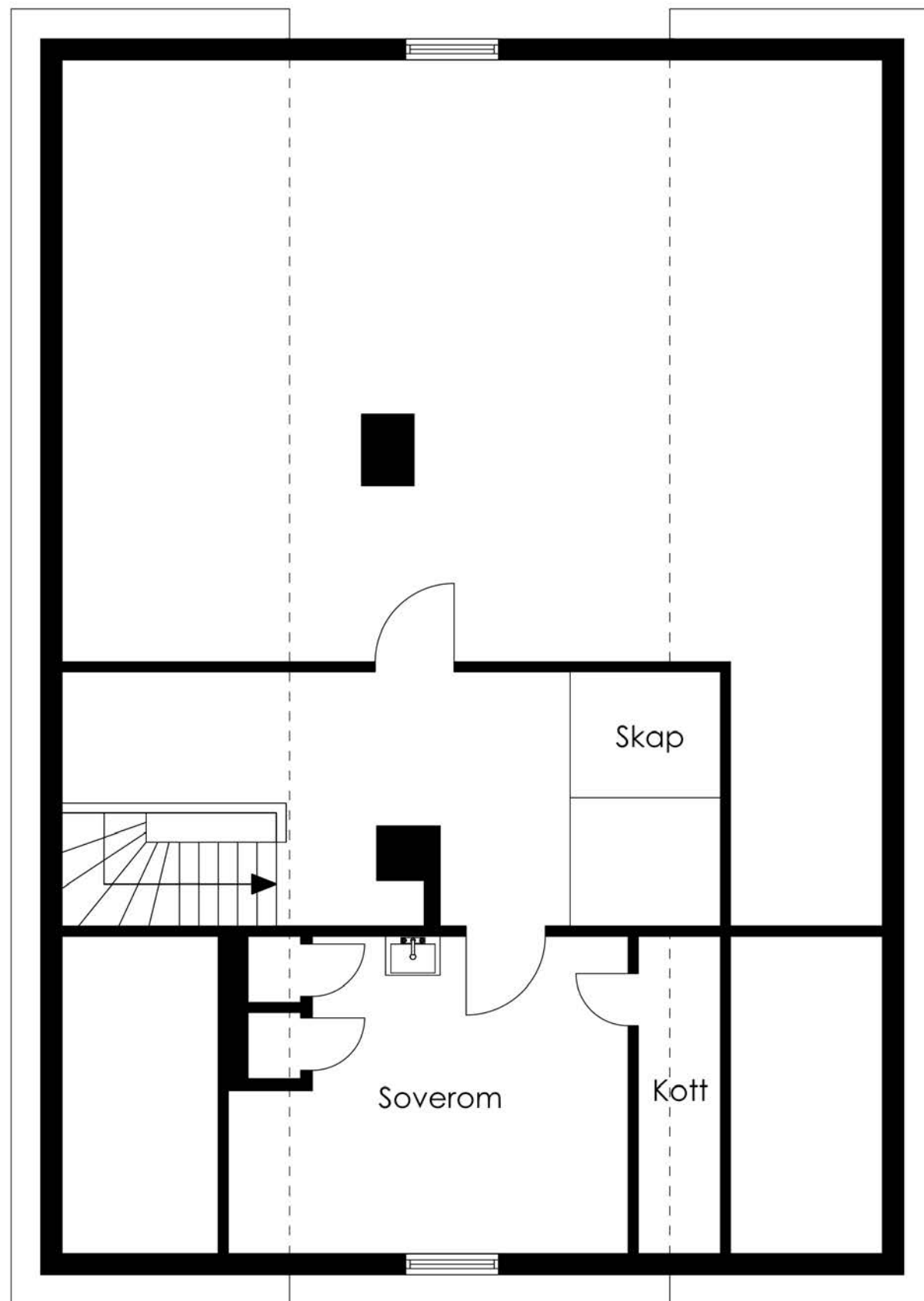
Produced by **DIAKRIT**

3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er aktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**

Produced by **DIAKRIT**





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

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT



3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT



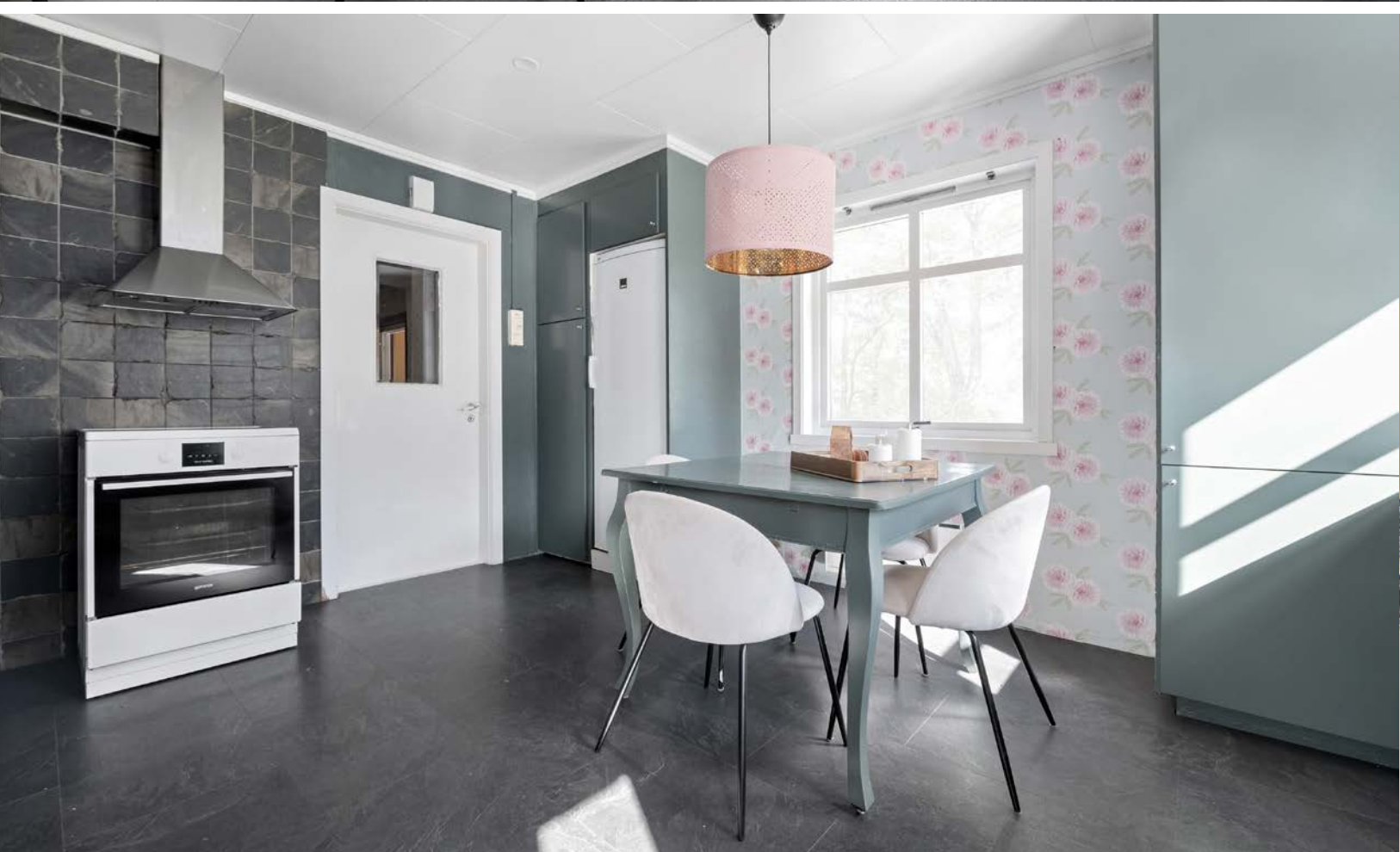
Stue med flott innredning.  
Heltre fiskebensparkett.  
Vegger i stue er nylig malt.











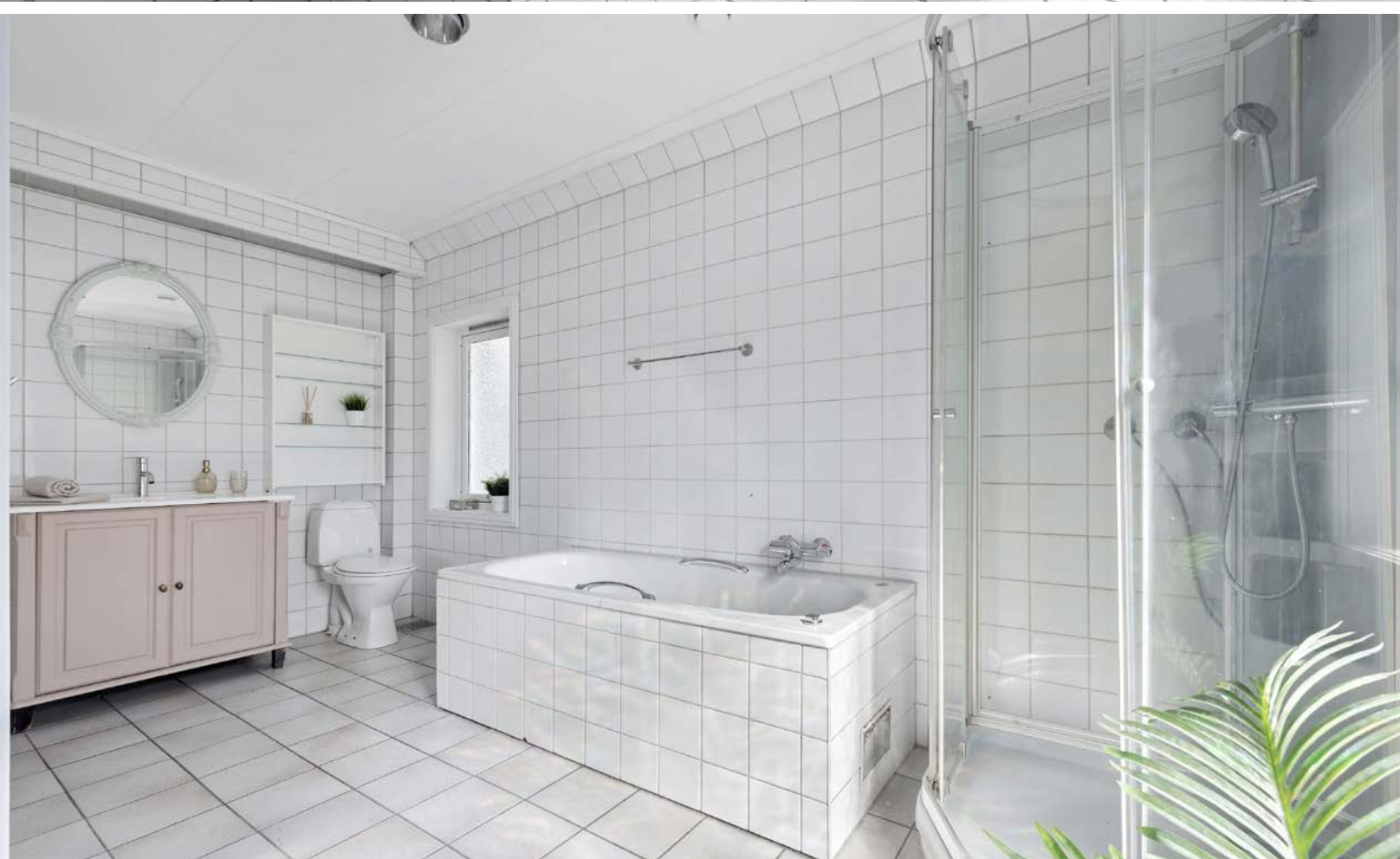


2. etasje inneholder tre soverom, stue/  
soverom og bad.

Det er i tillegg et soverom på loftet.















# Søndenåhaugen 11

Nabolaget Søndenå - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|             |        |
|-------------|--------|
| Nordelv bru | 14 min |
| Linje 150   | 1.2 km |

## Skoler

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Fløgstad skule (1-7 kl.) | 20 min |
| 140 elever, 8 klasser    | 1.6 km |

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Austarheim skule (1-7 kl.) | 5 min  |
| 166 elever, 10 klasser     | 3.1 km |

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) | 19 min |
| 189 elever, 9 klasser         | 1.5 km |

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Sauda vidaregåande skule | 19 min |
| 374 elever               | 1.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

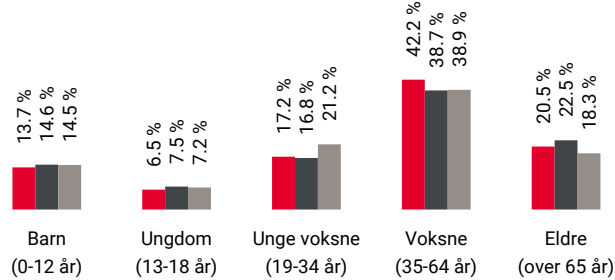
|       |        |
|-------|--------|
| Sauda | 12 min |
|-------|--------|

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 76/100

Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Søndenå | 640       | 344           |
| Sauda   | 3 470     | 1 932         |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Brakamoen barnehage (1-5 år) | 15 min |
| 60 barn                      | 1.2 km |

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Veslefrikk barnehage (1-5 år) | 15 min |
| 57 barn                       | 1.2 km |

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Rustå barnehage (1-5 år) | 6 min  |
| 38 barn                  | 3.1 km |

## Dagligvare

|                  |        |
|------------------|--------|
| Coop Extra Sauda | 13 min |
| Post i butikk    | 1.1 km |

|            |        |
|------------|--------|
| Kiwi Sauda | 16 min |
|------------|--------|

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda 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



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



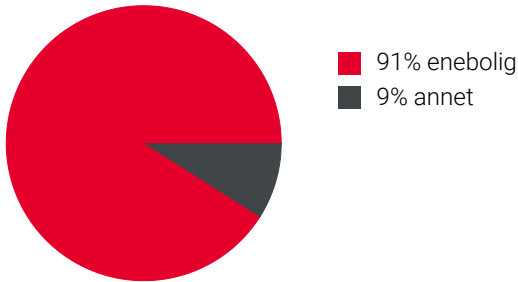
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

|                                                                                    |                             |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Sauda stadion               | 11 min   |
|                                                                                    | Fotball, friidrett          | 0.9 km                                                                                    |
|   | Birkeland skole             | 14 min   |
|                                                                                    | Ballspill                   | 1.2 km                                                                                    |
|  | Frisk & Rask Treningssenter | 13 min  |

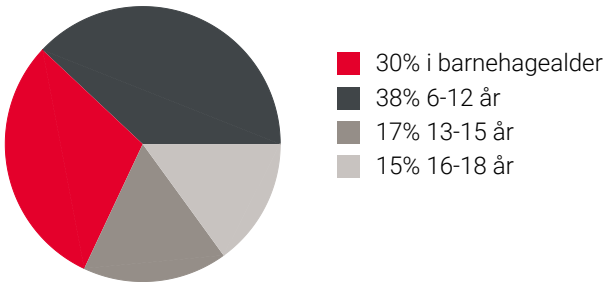
Boligmasse



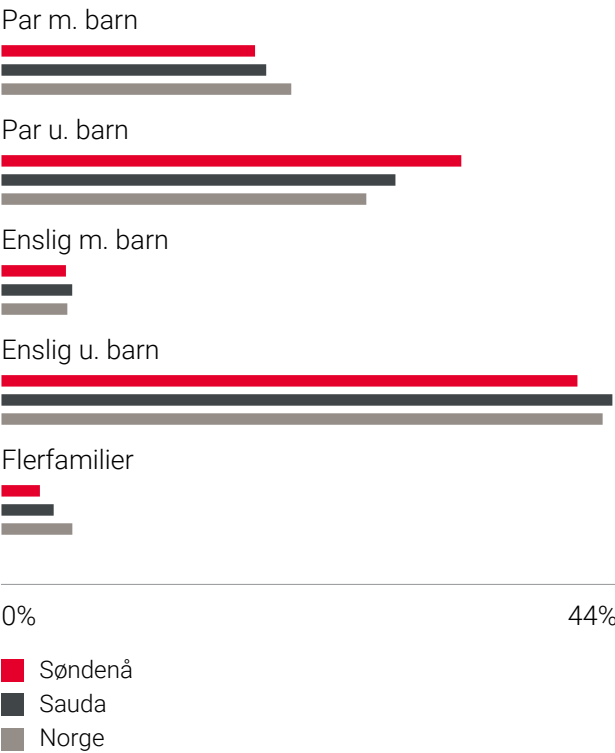
Varer/Tjenester

|                                                                                   |                  |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Apotek 1 Sauda   | 15 min  |
|  | Sauda Vinmonopol | 15 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



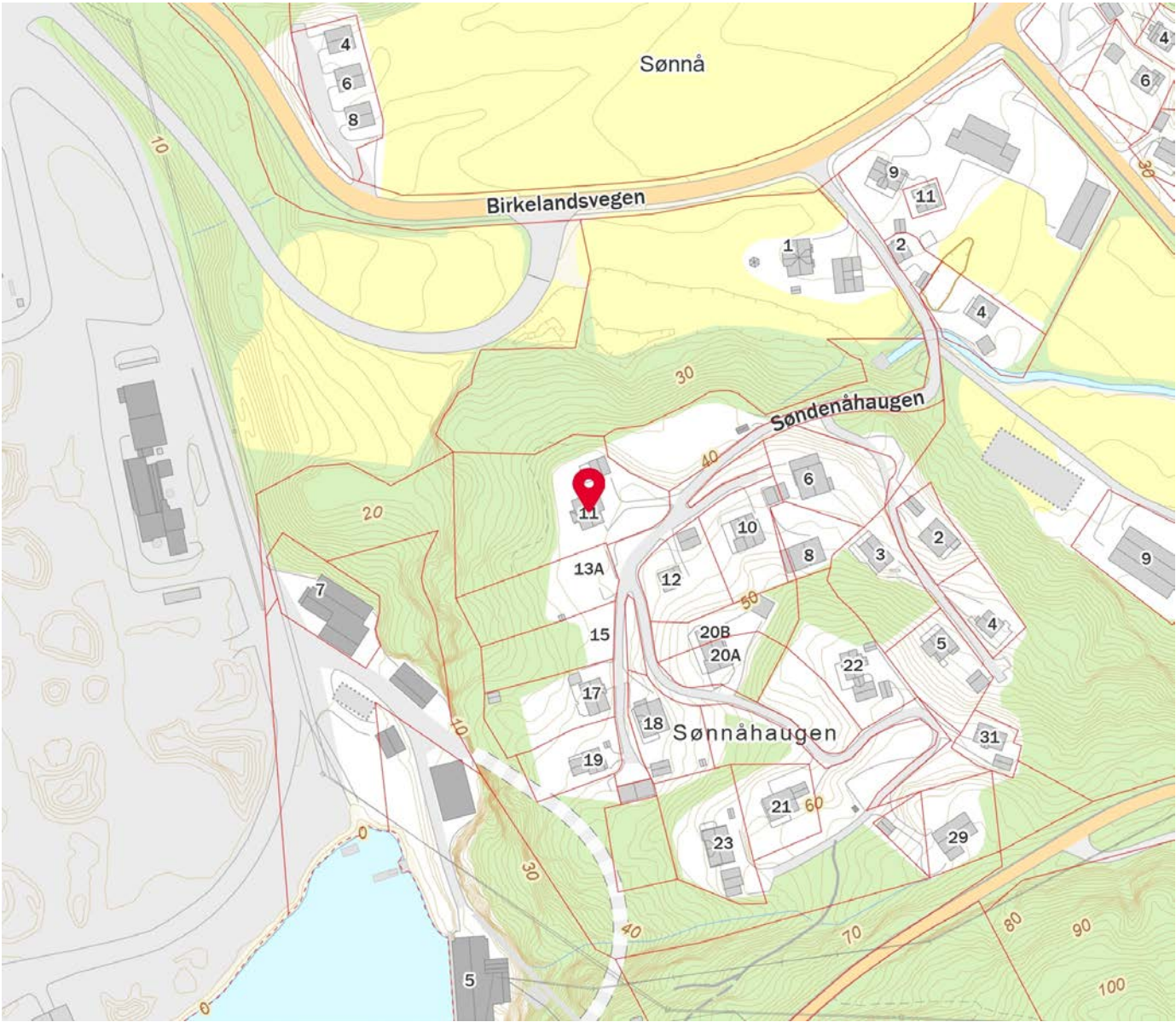
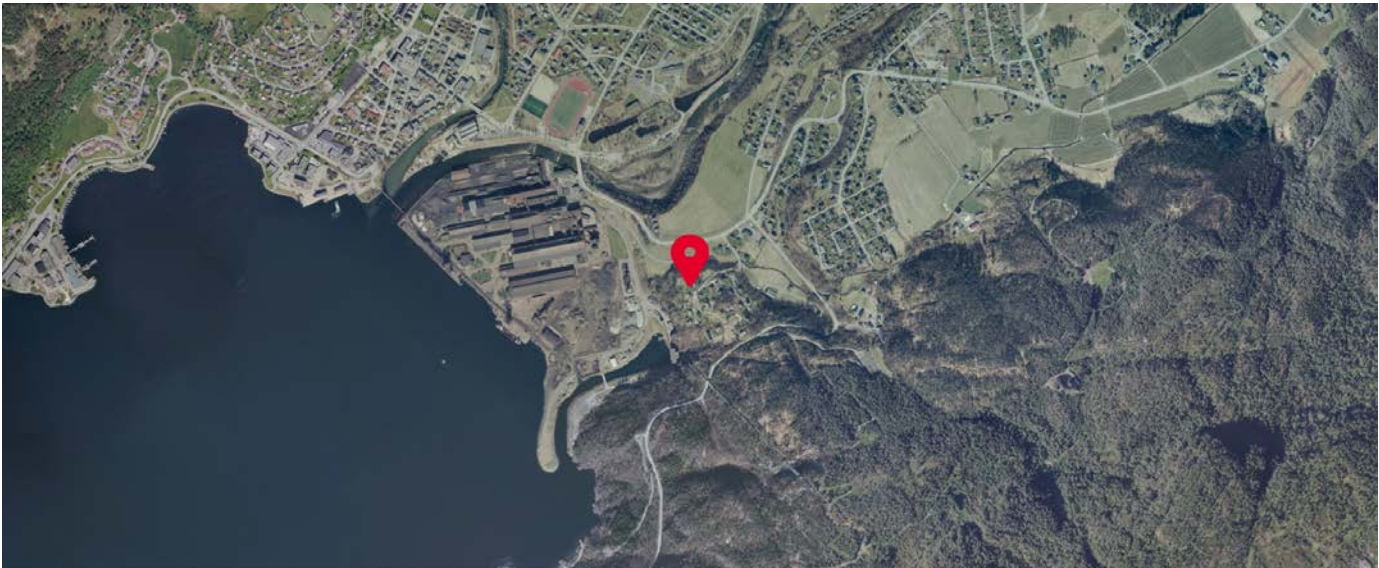
Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda 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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda 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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 248 m²  
BRA: 389 m²

### Arealbeskrivelse

Enebolig  
Bruksareal  
Kjeller: 75 kvm  
1. etasje: 123 kvm  
2. etasje: 105 kvm  
3. etasje: 50 kvm

### Primærrom

1. etasje: 123 kvm Vindfang , Toalettrom , Hall m/ trapp , Kjøkken , Stue , Stue 2  
2. etasje: 105 kvm Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4  
3. etasje: 20 kvm Gang , Soverom

### Sekundærrom

Kjeller: 75 kvm Trapperom , Vaskerom , Badstue , Kjellerstue, Bod , Bod 2, Bod 3  
3. etasje: 30 kvm Bod (stort uinnredet rom )

### Garasje

Bruksareal  
1. etasje: 36 kvm Garasje  
Sekundærrom  
1. etasje: 36 kvm Garasje

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3705.8 m²

### Beliggenhet

Beliggende på Søndenåhaugen. Etablert og barnevennlig boligområde med lite trafikk. Ca. 1 kilometer i fra har en bl.a. sentrum, Saudahallen / badeanlegg, stadion med fotball- og løpebane, minigolfbane, Andedammen parkanlegg.

### Adkomst

Fra Birkelandsvegen tar en inn til Søndenåhaugen. Følg veien til eiendommen kommer på høyre hånd. Se kart i finn-annonsen for nærmere beskrivelse.

### Bebbyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger. Naboeiendom er nyere oppført tomannsbolig.

### Barnehage/Skole/Fritid

Brakamoen/Veslefrikk/Rustå barnehage

### Skolekrets

Austarheim skole

### Bygningssakkyndig

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig bygd i 1954 med kjeller, to fulle etasjer og loft. Boligen er solid bygd med bla. stående plank som reisverk i vegger og ca 1m bred grunnmur. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.08.23 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Innhold

Kjeller: Trapperom, vaskerom, badstue, kjellerstue og boder.  
1. etasje: Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken , stue og spisestue  
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom og stue/soverom  
Loft: Gang, soverom, bod/uinnredet rom

Garasje.

### Standard

Enebolig bygd i 1954 med kjeller, to fulle etasjer og loft. Boligen er solid bygd med bla. stående plank som reisverk i vegger og ca 1m bred grunnmur. Boligen var opprinnelig direktørbolig på Saudefaldene. Når en kjører opp den skogkledte alleen får en litt følelsen av en gammel storhetstid. Det er i tillegg en storslagen bolig med ett stort potensiale til å gjenreise noe av den tidligere herskaplige følelsen for rette vedkommende. Boligen har mangelfull vedlikehold de siste årene. Men det er blitt utført en del vedlikeholdsarbeid i sommer med bla. nytt inngangsparti med ny kledning og tak, vasking av kledning og en del innvendig malingsarbeid.

I 1.etg. ble glass skiftet i vinduer i 1998. Vinduer i 2.etg. er fra 80-tallet. Vinduer på loft og kjeller må skiftes. Skifertak er fra byggeåret. Kjøkken ble pusset noe opp rundt år 2000. Bad var nytt i 1995, men bør renoveres. Alt sanitært bør skiftes ut. Elektrisk opplegg er kontrollert av el-tilsyn i sommer og feil utbedret. Men som tidligere nevnt, så har boligen ett stort potensiale til igjen bli en unik bolig.

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

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

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:  
Våtrom > Generell > Vaskerom  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Bad  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold  
Det er ikke min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet  
Kravet er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet  
I tillegg ett brannslukningsapparat i boligen som er mindre enn 10 år  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:  
Utvendig > Takteking  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert



på undertak.  
Antatt levetid skifertak er ca 70-80 år.  
Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag  
Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er gammelt bly rundt 2 stk piper. Dette er IKKE undersøkt. Anbefaler å montere ny heldekkende pipehatt  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon  
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer  
Det er påvist andre avvik: Tilstand på vinduer i 1. og 2.etg er stort sett ok.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dørene er fra byggeåret og over halvparten av antatt levetid er oppbrukt.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Det er avvik: Det tas forbehold om event. krypdyr i skjulte konstruksjoner.

Innvendig > Radon  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted  
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er krav at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Det er ofte veldig vanskelig å få til. På gamle piper anbefales det alltid å senke ned ny pipeforing . Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig.

Innvendig > Rom Under Terreng  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Spesielt i vaskerommet ser vi avskalling i murpussen som skyldes noe fuktvandring. Men det er ca 1,0 m tykke grunnmurer. Så faren for fuktinntrenging er relativt lav. Kjelleren har uansett for lav tak-høyde til å kunne nyttes til rom for varig opphold.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den

mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Blandebatteri ulte når det varme vannet ble åpnet. I tillegg dryppet det fra kranen.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon >Toalettrom  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue  
Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Det er avvik: Kjeller har ikke godkjent takhøyde  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Det er registrert løs puss på muroverflater.

**Innbo og løsøre**  
Lysekrone spisestue medfølger ikke. Hvitevarer kjøkken medfølger. Ellers legges bransjens liste over løsøre og tilbehør til grunn for salget. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**  
Parkering i dobbel garasje og på egen tomt.

**Diverse**  
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig



ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe i spisestue. Vedovn i gang og åpen peis i stuen. Varmekabler på bad 2. etg. Ellers elektrisk oppvarming.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 22 795, pr 2023

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primær

Kr 631 011, pr 2021

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 271 639, pr 2021

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 470 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:

1135/46/470:

20.02.2002 - Dokumentnr: 1093 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:46 Bnr:12

16.09.2002 - Dokumentnr: 5083 - Målebrev

### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes

med ferdigattest.

Det er normalt at det ikke foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger oppført på denne tiden. Konferer megler ved spørsmål.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til bolig. Bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2019-2031 gjelder.

### 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

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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



Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).  
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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**  
3 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
86 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 450 000,00))

105 390,- (Omkostninger totalt)

3 555 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 105 390,-

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

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**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 15.941,-.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket tilretteleggingsgebyr og øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

**Salgsoppgavedato**  
22.05.2024



# Tilstandsrapport

📍 Søndenåhaugen 11, 4200 SAUDA

📖 SAUDA kommune

# gnr. 46, bnr. 470



## Markedsverdi

0

Areal (BRA): Garasje 36 m<sup>2</sup>, Enebolig 353 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.06.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 20159-1165

Referansenummer: HU1298

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Kåre Bjarte



Gyldig rapport  
29.08.2023

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



## Norsk takst

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

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

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

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

## Byggmester/Takstingeniør Handeland



### Rapportansvarlig

Ivar Johs Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

**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.

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

**TILSTANDSGRAD 2, 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.

**TG 3**

**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.

**TG IU**

**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

Enebolig bygd i 1954 med kjeller, to fulle etasjer og loft. Boligen er solid bygd med bla. stående plank som reisverk i vegger og ca 1m bred grunnmur. Boligen var opprinnelig direktørbolig på Saudefaldene. Når en kjører opp den skogkledte alleen får en litt følelsen av en gammel storhetstid. Det er i tillegg en storslagen bolig med ett stort potensiale til å gjenreise noe av den tidligere herskaplige følelsen for rette vedkommende. Boligen har mangelfull vedlikehold de siste årene. Men det er blitt utført en del vedlikeholdsarbeid i sommer med bla. nytt inngangsparti med ny kledning og tak, vasking av kledning og en del innvendig malingsarbeid.

I 1.etg. ble glass skiftet i vinduer i 1998. Vinduer i 2.etg. er fra 80-tallet. Vinduer på loft og kjeller må skiftes. Skifertak er fra byggeåret. Kjøkken ble pusset noe opp rundt år 2000. Bad var nytt i 1995, men bør renoveres. Alt sanitært bør skiftes ut. Elektrisk opplegg er kontrollert av el-tilsyn i sommer og feil utbedret. Men som tidligere nevnt, så har boligen ett stort potensiale til igjen bli en unik bolig.

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

### Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer. Taket er ca 70 år og tid for å legge om taket nærmer seg. Tak over inngangsparti er fikset i sommer med nye lysplater. Takrenner og nedløpsrør av stål er skiftet i senere tid Tømret veggkonstruksjon av stående plank med liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeåret. Derfor er ikke veggene isolert. Kledningen har en del fukt og råteskader. Det er også en del bobler og flass i malingen. Noe som sikkert skyldes feil av bruk av maling.

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord. Tak-sperr av 5"x 5" på c/c-90 med haneband, mønedrager og søyler. Det var ingen tegn til fuktskader der som tak-konstruksjon var synlig.

1.etg.:Vinduer i stuen skiftet i 1998. (TG 1) På kjøkken er 2 stk vindu, ett fra 1988(TG2)og ett fra 1965 med nyere glass. (TG 3) Ny inngangsdør i sommer. Dobbelt balkongdør fra byggeår(TG 3) Det er utgang fra stuen til innglasset balkong som nylig er blitt malt Inngangstrapp i betong med skiferheller og rekkverk i smijern. 2.etg. Alle vinduer er fra 1988 (TG 2)bortsett fra vindu på bad som er eldre. (TG 3) 3.etg. 2 stk vindu fra 60-tallet (TG 3) Kjeller: Vinduer med enkle glass (noen knust) (TG 3)

.

INN VENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming. Vegger og tak er nylig malt i stuen Gulvet i stuen og hall består av heltre stavparkett med fiskebensmønster. Den har en del slitasje, men kan bli utrolig pen ved sliping og lakkering. 2.etg. har blitt malt og pusset noe opp i senere tid. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må alltid påregnes i en trekonstruksjon med såpass høy alder. Utførte målinger med laser viste at gulvene var godt innenfor krav til Norsk Standard. Maks avvik på hele stuegulvet var 15 mm. Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført. Boligen har 2 stk piper med åpen peis i stuen og gammel vedovn i hall. Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier. Noen inner-dører er skiftet

VÅTROM

Bad 2.etg. Bad innredet før 1997 må totalrenoveres pga antatt levetid på diverse innredning og utstyr er oppbrukt. Hulltaking og fuktmåling er ikke nødvendig når bad allikevel må totalrenoveres

Vaskerom i kjeller: Standard vaskekjeller fra byggeåret Vegger i vaskerom er stort sett av mur

KJØKKEN

Eldre plassbygd kjøkken som ble modernisert på 2000-tallet. Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

SPESIALROM

Toalett-rom ved inngang med wc og vaskeromsmøblement

En badstu fra byggeåret er innredet i kjeller med dusj og garderobe

TEKNISKE INSTALLASJONER

Myke hvite kobberrør og stive kobberrør Avløpsrør i støpejern og noe plast Villavent ventilasjonsanlegg med ventilasjon til bad, soverom, gang, stue m. m. montert i 1995. Anlegget er ikke funksjonstestet. Det tas derfor forbehold vedr. at anlegget er ok iht. krav. Funksjon og filter bør derfor sjekkes. Det er montert varmepumpe rundt 2016 200 liter vv-tank fra 1993 Det er ikke min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet Kravet er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet I tillegg ett brannslukningsapparat i boligen som er mindre enn 10 år El-tilsynet har utført kontroll i sommer og mangler er utbedret iht. rapport.

TOMTEFORHOLD

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. Det er ikke drensplast eller drenering rundt boligen. Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og drenerinsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og drensledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utforet med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt.. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Det er solid betongmur på ca 100 cm som er pusset og malt. Noe saltutslag på innsiden og noe løs murpuss på utsiden. Det er ingen forstøtningsmur på tomten. Tomten er helt flat hvor boligen ligger Boligen er tilknyttet helt nytt offentlig vann og avløpssystem ute i gaten.

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på tomten.

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Totalt Bruksareal              | 389 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 353 m² |
| Totalpris                      | 0      |

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Garasje  |        |       |       |
|----------|--------|-------|-------|
| ETASJE   | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje   | 36     | 0     | 36    |
| Sum      | 36     | 0     | 36    |
| Enebolig |        |       |       |
| ETASJE   | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| Etasje   | 123    | 123   | 0     |
| Etasje   | 105    | 105   | 0     |
| Etasje   | 50     | 20    | 30    |
| Kjeller  | 75     | 0     | 75    |
| Sum      | 353    | 248   | 105   |

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

#### Enebolig

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

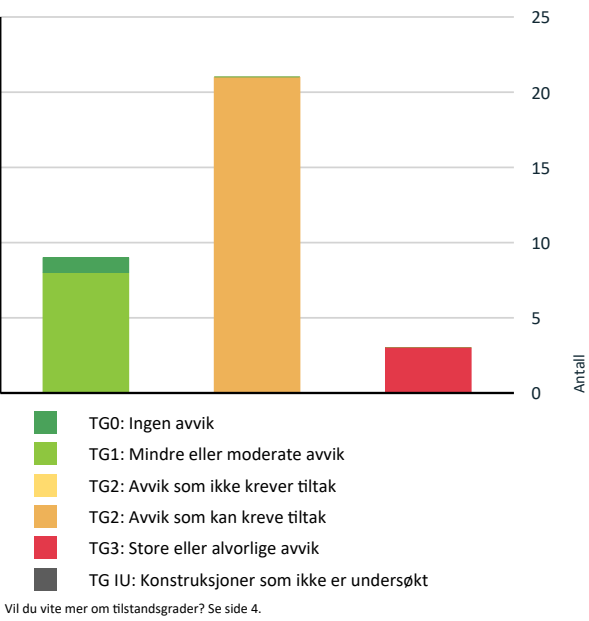
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

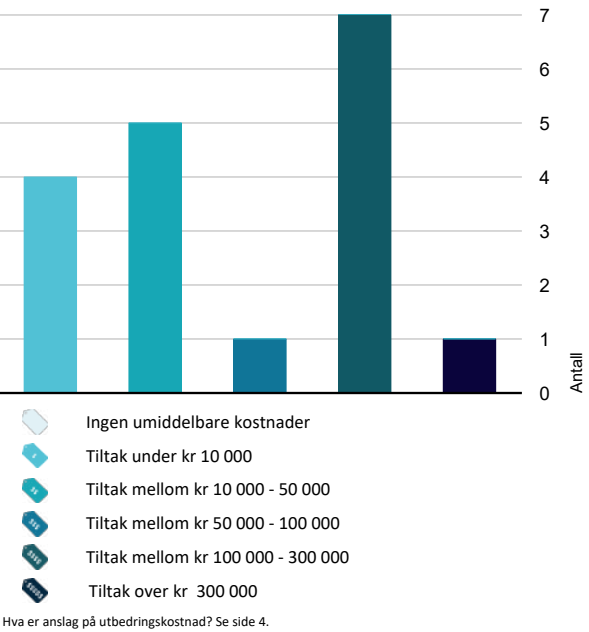
[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.  
-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.  
-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)  
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget  
-Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad  
-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>TG 3</b> | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>!</b>    | <b>Våtrom &gt; Generell &gt; Vaskerom</b><br>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.                                                                                                                                                         |                             |
| <b>💰</b>    | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| <b>!</b>    | <b>Våtrom &gt; Generell &gt; Bad</b><br>Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.                                                                                                                                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>💰</b>    | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| <b>!</b>    | <b>Tekniske installasjoner &gt; Branntekniske forhold</b><br>Det er ikke min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet<br>Kravet er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet<br>I tillegg ett brannslukningsapparat i boligensom er mindre enn 10 år | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>💰</b>    | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
| <b>TG 2</b> | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>!</b>    | <b>Utvendig &gt; Takteking</b><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.<br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.<br>Antatt levetid skifertak er ca 70-80 år.                                                   |                             |
| <b>💰</b>    | <b>Kostnadsestimat: Over 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
| <b>!</b>    | <b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |





## Sammendrag av boligens tilstand

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Det er påvist avvik i beslagløsninger.<br>Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.<br><br>Det er gammelt bly rundt 2 stk piper<br>Dette er IKKE undersøkt<br>Anbefaler å montere ny heldekkende pipehatt                                                                                                                   |
|  | <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.<br>Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.                                                                                                                                                                                                 |
|  | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <b>Utvendig &gt; Vinduer</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er påvist andre avvik:<br><br>Tilstand på vinduer i 1. og 2.etg er stort sett ok.                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <b>Utvendig &gt; Dører</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.<br><br>Dørene er fra byggeåret og over halvparten av antatt levetid er oppbrukt.                                                                                                                                                                 |
|  | <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <b>Innvendig &gt; Overflater</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er avvik:<br><br>Det tas forbehold om event. krypdyr i skjulte konstruksjoner                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | <b>Innvendig &gt; Radon</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.<br>Pipevanger er ikke synlige.<br><br>Det er krav at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Det er ofte veldig vanskelig å få til.<br>På gamle piper anbefales det alltid å senke ned ny pipeforing . Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig. |
|  | <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Spesielt i vaskerommet ser vi avskalling i murpussen som skyldes noe fuktvandring.<br>Men det er ca 1,0 m tykke grunnmur. Så faren for fuktinntrenging er relativt lav.<br>Kjelleren har uansett for lav tak-høyde til å kunne nyttes til rom for varig opphold.                                                                   |
|  | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <b>Innvendig &gt; Innvendige trapper</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.                                                                                                                                                                                                               |
|  | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <b>Innvendig &gt; Innvendige dører</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.                                                                                                                                                                                                             |
|  | <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <b>Våtrom &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.                                                                                                                                                         |
|  | <b>Kjøkken &gt; Overflater og innredning &gt; Kjøkken</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.<br><br>Blandebatteri ulte når det varme vannet ble åpnet. I tillegg dryppet det fra kranen.                              |
|  | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <b>Spesialrom &gt; Overflater og konstruksjon &gt; Toalettrom</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.<br>Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.<br>Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. |
|  | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <b>Spesialrom &gt; Overflater og konstruksjon &gt; Badstue</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.<br>Det er avvik:<br><br>Kjeller har ikke godkjent takhøyde                                                                                                                     |
|  | <b>Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.                                                                                                                                                                  |
|  | <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Avløpsrør</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.                                                                                                                                                                    |

## Sammendrag av boligens tilstand

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år                                                                                                                                             |
|  | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Drenering</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.<br>Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. |
|  | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b> <a href="#">Gå til side</a><br>Det er registrert løs puss på muroverflater.                                                                                                                                                |



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår  
1954

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

Vedlikehold  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taket er tekket med skifer.  
Taket er ca 70 år og tiden for å legge om taket nærmer seg.



Tak over inngangsparti blir fikset av nåværende eier

Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Antatt levetid skifertak er ca 70-80 år.

Konsekvens/tiltak  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør av stål er skiftet i senere tid



Vurdering av avvik:  
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er gammelt bly rundt 2 stk piper  
Dette er IKKE undersøkt  
Anbefaler å montere ny heldekkende pipehatt

Konsekvens/tiltak  
• Andre tiltak:

Anbefaler å montere heldekkende pipehatt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Tømret veggkonstruksjon av stående plank med liggende bordkledning.  
Kledningen er fra byggeåret. Derfor er ikke veggene isolert.  
Kledningen har en del fukt og råteskader. Det er også en del bobler og flass i malingen. Noe som sikkert skyldes feil av bruk av maling.  
Kledning rundt inngangspartiet er nylig skiftet.



Diverse spredte råteskader

# Tilstandsrapport



Ny kledning og nytt tak over inngangsparti

Vurdering av avvik:  
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak  
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Taket er en saltak-konstruksjon av spenn med sutaket av bord. Tak-spenn av 5"x 5" på c/c-90 med haneband, mønedrager og søyler. Det var ingen tegn til fuktskader der som tak-konstruksjon var synlig.



### Vinduer

TG 2

1.etg.:Vinduer i stuen skiftet i 1998 (TG 1)På kjøkken er det 2 stk vindu, ett fra 1988 (Tg 2) og ett fra 1965 med nyere glass. (Tg 2)  
2.etg. Vinduer skiftet i 1998 (TG 2) Ett gammelt vindu på bad (TG 3)  
3.etg. 2 stk vindu fra 60-tallet (TG 3)  
Kjeller: Vinduer med enkle glass (noen knust) (TG 3)



Vindu loft



Vinduskarmer 2.etg.

Vurdering av avvik:  
• Det er påvist andre avvik:  
Tilstand på vinduer i 1. og 2.etg er stort sett ok.

Konsekvens/tiltak  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

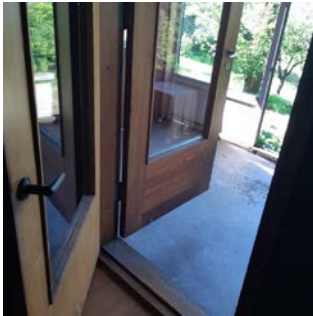
Vinduer på loft og kjeller må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### Dører

TG 2

Eldre teakdør som er blitt malt  
Dobbel balkongdør fra byggeår



Dobbel balkongdør

Vurdering av avvik:  
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



# Tilstandsrapport

Dørene er fra byggeåret og over halvparten av antatt levetid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av ytterdører

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Balkonger, terrasser og rom under balkonger** TG 1

Det er utgang fra stuen til innglasset balkong



Tak med original båndteking



Nymalt innglasset balkong

**Utvendige trapper** TG 1

Inngangstrapp i betong med skiferheller og rekkverk i smijern.

## INNVENDIG

**Overflater** TG 2

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

Gulvet i stuen og hall består av heltre stavparkett med fiskebensmønster. Den har en del slitasje, men kan bli utrolig pen ved sliping og lakkering.  
2.etg. har blitt malt og pusset noe opp i senere tid.  
Stuen er nylig malt. Det samme er gulvet i kjellerstuen.



Nymalt stue

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Etasjeskille/gulv mot grunn** TG 2

Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må alltid påregnes i en trekonstruksjon med såpass høy alder.

Utførte målinger med laser viste at gulvene var godt innenfor krav til Norsk Standard. Maks avvik på hele stuegulvet var 15 mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det tas forbehold om event. krypdyr i skjulte konstruksjoner

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det tas forbehold om event. krypdyr i skjulte konstruksjoner.

**Radon** TG 2

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Pipe og ildsted** TG 2

Boligen har 2 stk piper med åpen peis i stuen og gammel vedovn i hall.



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Det er ofte veldig vanskelig å få til.

På gamle piper anbefales det alltid å senke ned ny pipeforing. Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å fore (senke ned nytt piperør) i eldre piper.  
Dette er en veldig god brannforsikring!

**Rom Under Terreng** TG 2

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier.



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Spesielt i vaskerommet ser vi avskalling i murpussen som skyldes noe fuktvandring.  
Men det er ca 1,0 m tykke grunnmurer. Så faren for fuktinntrenging er relativt lav.  
Kjelleren har uansett for lav tak-høyde til å kunne nyttes til rom for varig opphold.

**Konsekvens/tiltak**

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Hvis kjeller skal nyttes til p-rom (rom for varig opphold), må muren fuktsikres på utsiden. Men då må i tillegg gulvet senkes for å lage godkjent tak-høyde og vinduer utvides pga rømningsveg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

**Innvendige trapper** TG 2



Hovedtrapp fra 1-2.etg.



# Tilstandsrapport



Loftstrapp



Kjellertrapp

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige dører TG 2

Noen inner-dører er skiftet

**Vurdering av avvik:**

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftning av dører må påregnes

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## Generell TG 3

Standard vaskekjeller fra byggeåret



Vaskekjeller

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Kjeller er ikke godkjent som plass for nytt vaskerom. Hvis vaskekjeller skal pusses opp, må takhøyde og rømningsveg fikses

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i vaskerom er stort sett av mur

## ETASJE > BAD

## Generell TG 3

Bad innredet før 1997 må totalrenoveres pga antatt levetid på diverse innredning og utstyr er oppbrukt.



# Tilstandsrapport



Vindu bør skiftes

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 2

Hulltaking og fuktmåling er ikke nødvendig når bad allikevel må totalrenoveres

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

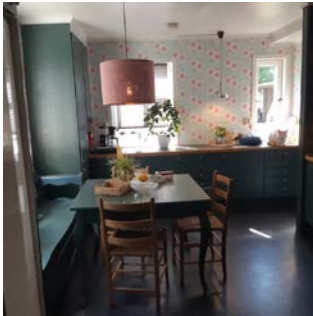
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning TG 2

Eldre plassbygd kjøkken som ble noe modernisert på 2000-tallet.



**Vurdering av avvik:**

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Blandebatteri ulte når det varme vannet ble åpnet. I tillegg dryppet det fra kranen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Blandebatteri må sjekkes/skiftes

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Avtrekk TG 1

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.



## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTRUM

## Overflater og konstruksjon TG 2

Toalett-rom ved inngang med wc og vaskeromsmøblement



## Tilstandsrapport



### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Teknisk anlegg

Andre tekniske anlegg er ikke undersøkt

### KJELLER > BADSTUE

#### Overflater og konstruksjon

TG 2

En badstu fra byggeåret er innredet i kjeller med dusj og garderobe



Badstu



Garderobe



Dusj

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er avvik:

Kjeller har ikke godkjent takhøyde

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Kjeller har ikke godkjent takhøyde

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Teknisk anlegg

Andre tekniske anlegg er ikke undersøkt

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 2

Myke hvite kobberør og stive kobberør

## Tilstandsrapport



Stoppekran i vaskekjeller

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i støpejern og noe plast

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Ventilasjon

TG 1

Villavent ventilasjonsanlegg med med ventiler til bad, soverom, gang, stue m. m. montert i 1995.  
Anlegget er ikke funksjonstestet. Det tas derfor forbehold vedr. at anlegget er ok iht. krav.  
Funksjon og filter bør derfor sjekkes.  
Det anbefales å ta en service på hele anlegget.



Flebu Villavent Ventilasjonsanlegg -1995

### Varmesentral

TG 1

Det er montert varmepumpe, ca 5 år siden.



### Varmtvannstank

TG 2

200 liter vv-tank fra 1993



Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### Elektrisk anlegg

TG 1

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

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





# Tilstandsrapport

Eldre anlegg med 2 stk sikringstavler med automatsikringer i kjeller

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



## Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet  
Kravet er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet  
I tillegg ett brannslukningsapparat i boligen som er mindre enn 10 år

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### Drenering

TG 2

Det er ikke drencplast eller drenering rundt boligen.

Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.Ved mangel på av grunnmursplast og drencledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utforet med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt.. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Det er solid betongmur på ca 100 cm som er pusset og malt. Noe saltutslag på innsiden og noe løs murpuss på utsiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muoverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## Terrengforhold

TG 0

Tomten er helt flat hvor boligen ligger

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Boligen er tilknyttet helt nytt offentlig vann og avløpssystem ute i gaten. Grensesnitt mellom nytt og gammelt er noe usikkert.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1998

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Dobbel garasje med 2 stk leddporter (250x220) med 1 stk automatisk portåpner  
Garasjen har liggende trekledning og H-panner på taket. På baksiden er det mye mose på taket.  
Kledning er ok.  
Det er i tillegg bygd en terrasse på fremsiden







# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</div> <div>353 m²/248 m²</div> <div>Enebolig: 2 Gang, 5 Soverom, 4 Bod, Bad, Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Vaskerom, Badstue, Kjellerstue</div> <div>Andre bygg: Garasje</div> <div>Bruksareal andre bygg: 36 m²</div> <div>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>Kr 0</div> <div>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.</div> <div>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</div> |
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr 5 150 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div>   | <div>Markedsverdi</div> <div>0</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>0</div>                                                                                                                                                                                                                                            |

Markedsvurdering  
Markedsverdi er ikke medtatt



# Beregninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|-------------|
| Årlige kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |     |             |
| Årlige kostnader er ikke medtatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Kr. |             |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Kr. | 0           |
| Teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |     |             |
| Garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Kr. | 290 000     |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Kr. | - 60 000    |
| Sum teknisk verdi - Garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Kr. | 230 000     |
| Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |     |             |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Kr. | 8 100 000   |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Kr. | - 4 200 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Kr. | 3 900 000   |
| Sum teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Kr. | 4 130 000   |
| 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 markedstilpasning for beliggenhet. |  |     |             |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Kr. | 700 000     |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Kr. | + 300 000   |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Kr. | 1 000 000   |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |     |             |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Kr. | 5 150 000   |





# 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.

### 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 byggt teknisk 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?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

| Garasje           |        |       |       |                     |                       |
|-------------------|--------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
| Bruksareal BRA m² |        |       |       |                     |                       |
| Etasje            | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje            | 36     | 0     | 36    |                     | Garasje               |
| Sum               | 36     | 0     | 36    |                     |                       |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

| Enebolig          |        |       |       |                                                                |                            |
|-------------------|--------|-------|-------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Bruksareal BRA m² |        |       |       |                                                                |                            |
| Etasje            | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                            | Sekundærareal (S-ROM)      |
| Etasje            | 123    | 123   | 0     | Gang , Soverom                                                 | Bod (stort uinnredet rom ) |
| Etasje            | 105    | 105   | 0     | Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4         |                            |
| Etasje            | 50     | 20    | 30    | Vindfang , Toalettrom , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Stue 2 |                            |
| Kjeller           | 75     | 0     | 75    | Trapperom , Vaskerom , Badstue , Kjellerstue                   | Bod , Bod 2, Bod 3         |
| Sum               | 353    | 248   | 105   |                                                                |                            |

#### Kommentar

Takhøyden i kjeller ble målt til ca 190 cm. Kjeller har ikke godkjent tak-høyde for å bli godkjent som p-rom. Min, mål er 2,0 meter. MEN har likevel stor nok høyde til å bli medregnet som bruksareal.

Hele kjelleren settes derfor til s-rom.

Totalt gulvareal ble målt til 75 m2

### Lovlighet



Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*   Takhøyde i kjeller er under kravet på 2,0 m og vinduer er for små iht. rømningsveg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 07.6.2023 | Ivar Johannes Handeland | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune                                      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------------------------------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|------------|
| 1135 SAUDA                                   | 46   | 470  |      | 0    | 3705.8 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Søndenåhaugen 11           |      |      |      |      |           |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Bjelland Kåre Bjarte |      |      |      |      |           |                            |            |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søndenåhaugen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Meget stor tomt på ca 3,7 mål .Den er pent opparbeidet med bla. egen oppkjørsel med trær og opparbeidet hage.

Tinglyste/andre forhold

Pantedokument på 3,5 Mnok av 15.03.2013. i SPV

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   | Type                  |
|-----------|------|-----------------------|
| 1 000 000 | 2023 | Opphør av samboerskap |





## 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 innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utrede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkynndiges 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/](http://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-norsk-takst/personvern/erklæring/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/HU1298>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Notater



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Aktiv EM Sauda |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 1402230079     |  |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Selger 1 navn        |  |
| Kåre Bjarte Bjelland |  |

|                  |        |
|------------------|--------|
| Gateadresse      |        |
| Søndenåhaugen 11 |        |
| Poststed         | Postnr |
| SAUDA            | 4200   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei   ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekke i flis i hjørne på Bad i 2. etg

Document reference: 1402230079

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei   ☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei   ☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei   ☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei   ☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei   ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskiftning av sikringsskap ca i 2002.

Arbeid utført av

Sauda Installasjon

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei   ☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei   ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsyn gjennomført sommeren 2023

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

Nei

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

Document reference: 1402230079



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

Beskrivelse

Takstrappport utført sommeren 2023

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

Tilleggskommentar

Takstrapporten beskriver eiendommens tilstand

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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.





## Megleropplysninger

SAUDA KOMMUNE

Infoland ordre nr.: 7377238

Postboks 44, 4201 SAUDA  
Telefon 52 78 62 00

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | Adresse                      |
|------|------|------|------|------------------------------|
| 46   | 470  |      | 0    | Søndenåhaugen 11, 4200 Sauda |

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

| Type | Navn                  | Adresse          | Postnr. / Sted |
|------|-----------------------|------------------|----------------|
| H    | Bjelland, Kåre Bjarte | Søndenåhaugen 11 | 4200 Sauda     |

### 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.

Eiendommen er godkjent brukt til:  
Bolig: \_\_X\_\_    Fritid: \_\_\_    Næring: \_\_\_

Gjeldende reguleringsplan/utbyggingsplan som gjelder for eiendommen:

| Formål i Planen | Plannavn                          | Godkjent dato |
|-----------------|-----------------------------------|---------------|
|                 | Kommuneplanens arealdel 2019-2031 | 19.10.2022    |

**Merknader:** Vær oppmerksom på at kommuneplanen alltid også må sjekkes. Se arealplaner.no for eventuelle endringer.

### Bygninger på eiendommen:

Opplysninger oversendt så langt de finnes i vårt arkiv:

|                                          | Papir | Digitalt |
|------------------------------------------|-------|----------|
| Plantegninger for bygningen              | ___   | __X__    |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | ___   | ___      |
| Byggetillatelse                          | ___   | ___      |

**Merknader:** Ferdigattest finnes ikke i vårt arkiv

### Vann, avløp og adkomst:

**Vann**  
Privat: \_\_\_    Offentlig: \_\_X\_\_

**Avløpsanlegg:**  
Privat: \_\_\_    Offentlig: \_\_X\_\_

**Adkomst:**  
Privat: \_\_\_    Offentlig: \_\_X\_\_

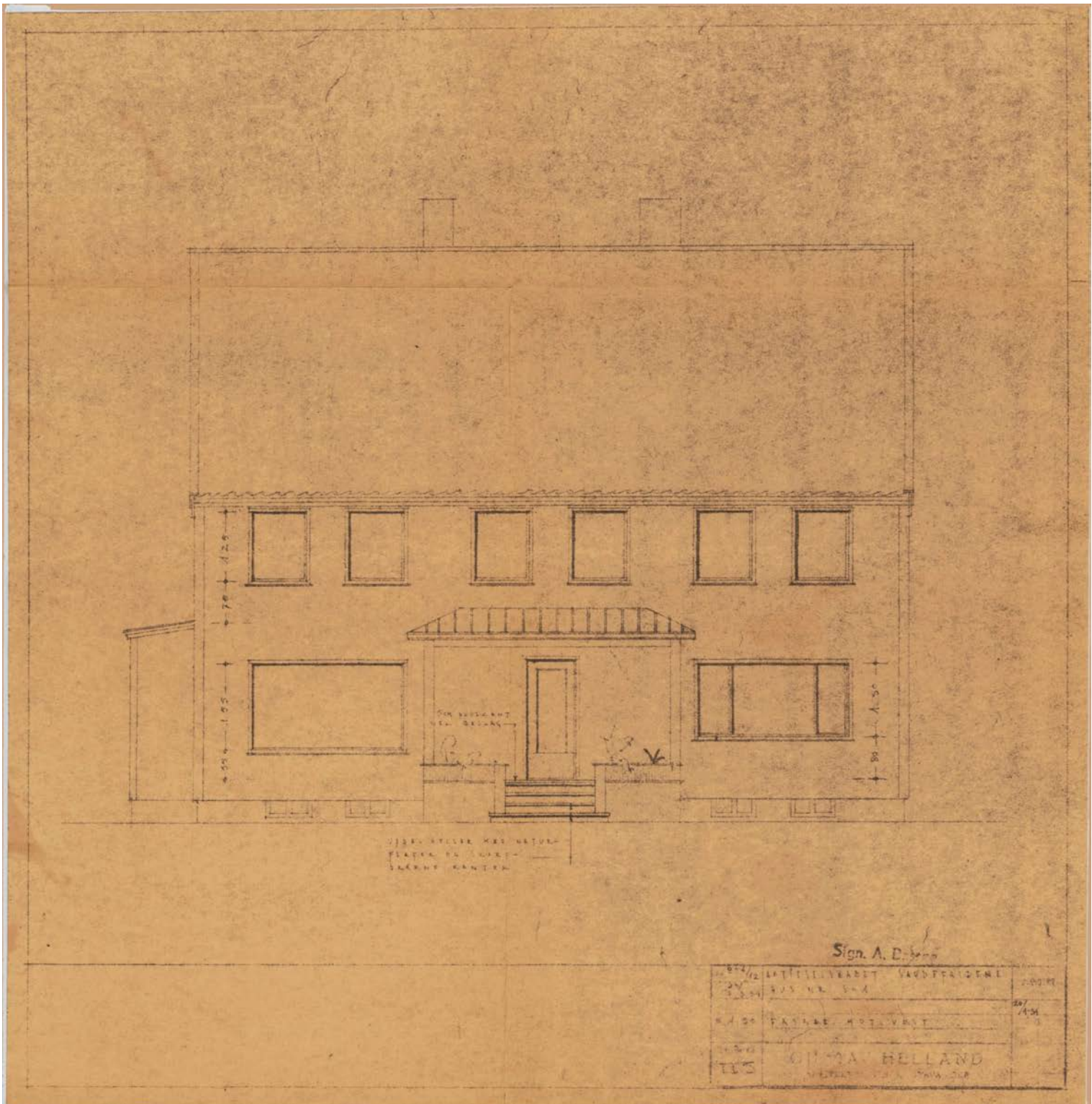
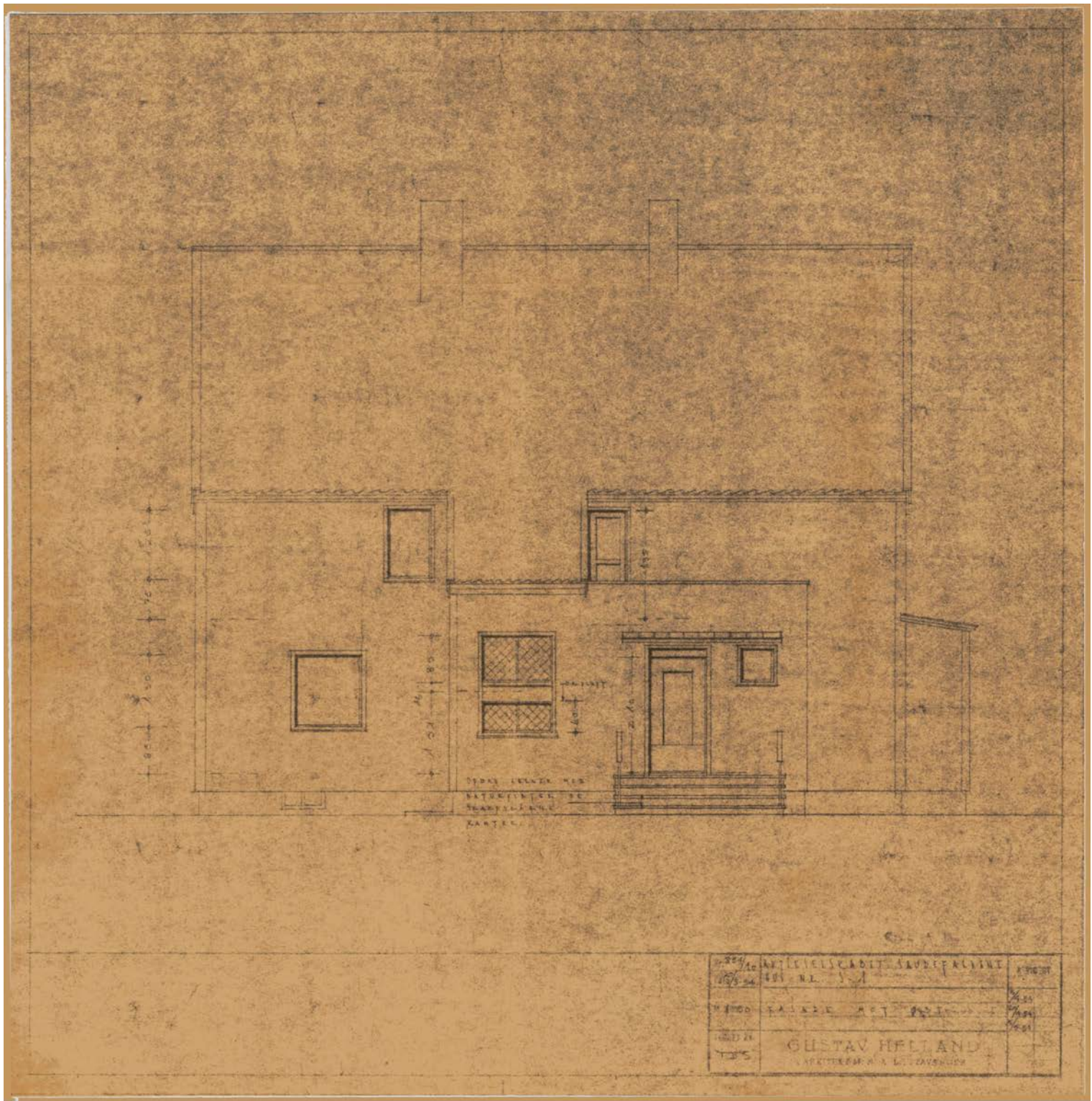
### Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter siste kvartal: kr 5698,71

| Termin pr. år | Avg.beløp inkl. m.v.a. pr. kvartal | Omfatter                                                                                                               |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4             | Kr 5698,71                         | Feie- og tilsynsavgift, renovasjonsavgift, abn. vann og avløp, vannavgift u/måler, kloakkavgift u/måler, eiendomsskatt |

**Merknader:**

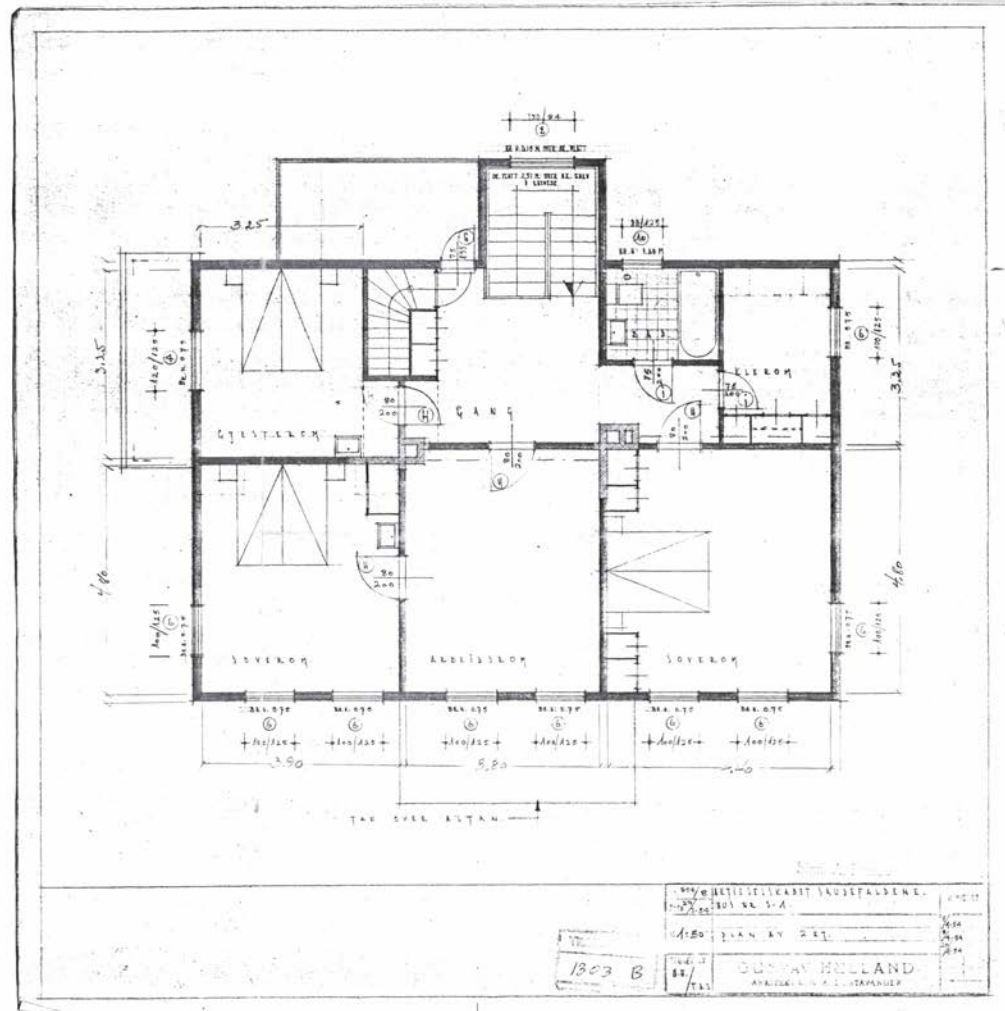




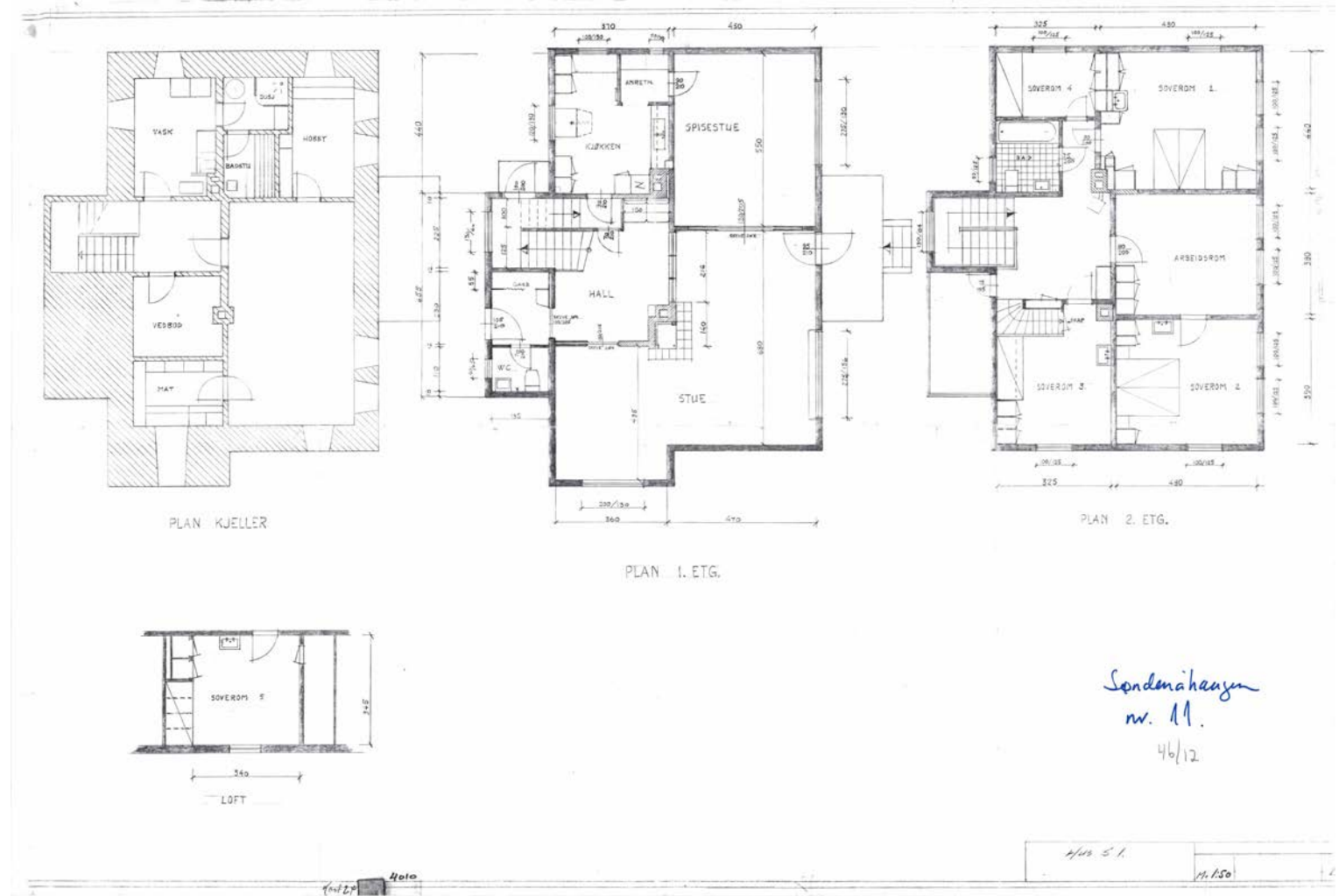








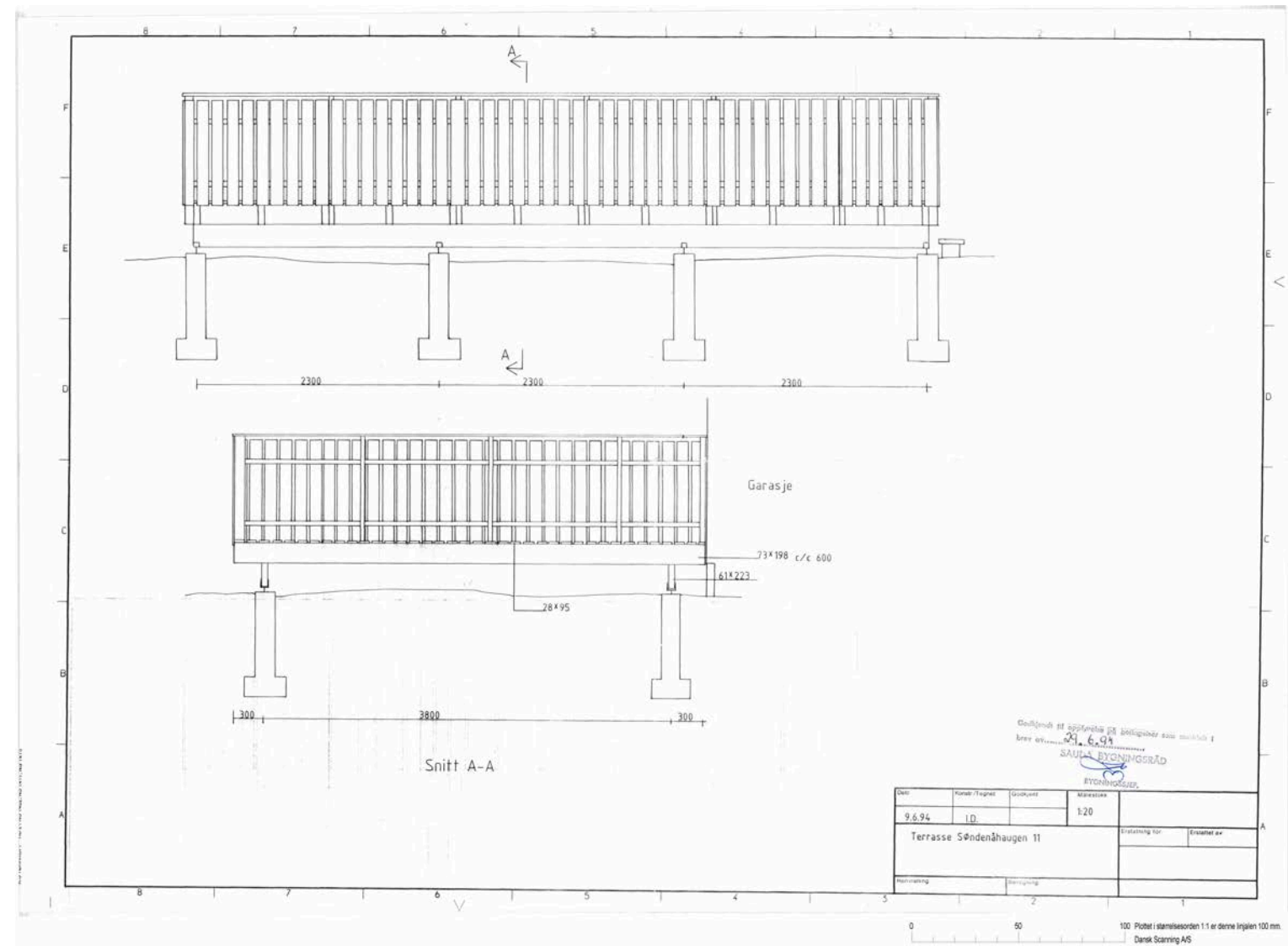
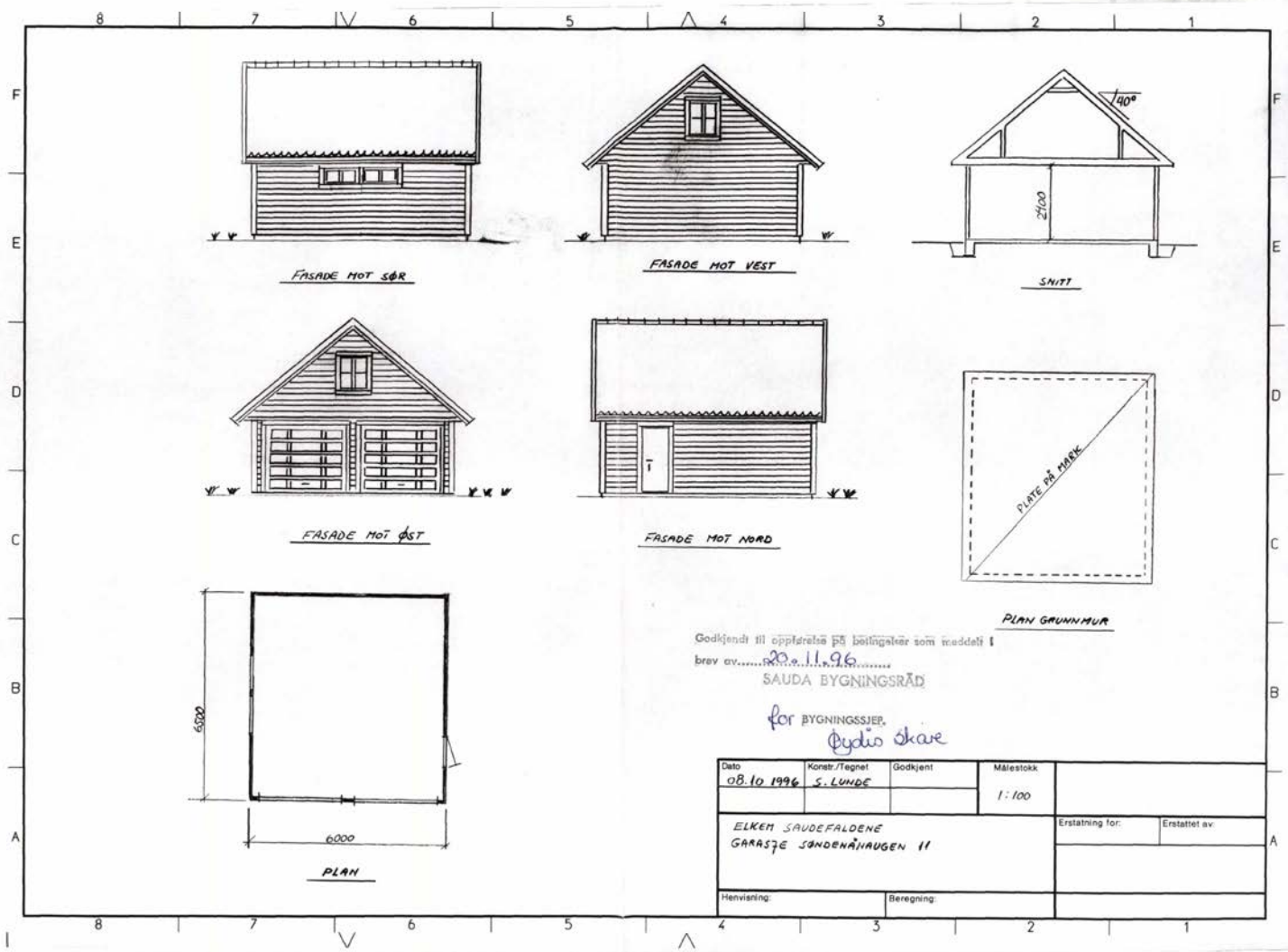
0 50 100 Ploet i stamlesorden 1:1 er denne lodges 100 mm  
Dansk Scanning AS



Sondenhaugen  
nr. 11.  
4/6/12

0 50 100 Ploet i stamlesorden 1:1 er denne lodges 100 mm  
Dansk Scanning AS









Utskriftsdato/klokkeslett: 07.09.2023 kl. 09:36  
 Produsert av: Torkel Risvoll



| Adresser            |               |             |                     |         |                           |              |
|---------------------|---------------|-------------|---------------------|---------|---------------------------|--------------|
| Adresstype          | Adressenavn   | Adressekode | Adressenr           | Kretser |                           | Atkomstpunkt |
| Adressetilleggsnavn | Kildekode     | Koord.syst. | Nord                | Øst     |                           |              |
| Vegadresse          | Søndenåhaugen | 1580        | 11                  |         |                           | Nei          |
|                     |               |             | EUREF89 UTM Sone 32 |         |                           |              |
|                     |               |             | 6614923             | 351717  |                           |              |
|                     |               |             |                     |         | Grunnkrets: 0504 Søndenå  |              |
|                     |               |             |                     |         | Stemmekrets: 5 Austarheim |              |
|                     |               |             |                     |         | Kirkesokn: 06110301 Sauda |              |
|                     |               |             |                     |         | Postnr.område: 4200 SAUDA |              |
|                     |               |             |                     |         | Tettsted: 4661 Sauda      |              |

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                       |                                      |                      |    |                |     |                              |            |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|----|----------------|-----|------------------------------|------------|
| Bygningsnr:           | 9 316 256                            | Bebygd areal:        | 0  | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                       |            |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 0  | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse:             | 20.11.1996 |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 39 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     | 01.04.1998 |
|                       | Nord: 6614942 Øst: 351720            | Bruksareal totalt:   | 39 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 | 01.06.1998 |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0  | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |            |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:   | 0  |                |     | Ferdigattest:                |            |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0  |                |     |                              |            |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0  |                |     |                              |            |
| 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         | 39        | 39         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 46/470         |

Kontaktpersoner

| Rolle        | Føds dato/org.nr | Navn                  | Bruksenhet | Adresse |
|--------------|------------------|-----------------------|------------|---------|
| Tiltakshaver |                  | ELKEM SAUDEFALDENE AS |            |         |

|                       |                                      |                      |     |                |     |                              |  |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|-----|----------------|-----|------------------------------|--|
| Bygningsnr:           | 172 415 245                          | Bebygd areal:        | 0   | Ant. boliger:  | 1   | Datoer                       |  |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 422 | Ant. etasjer:  | 4   | Rammetillatelse:             |  |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0   | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |  |
|                       | Nord: 6614923 Øst: 351717            | Bruksareal totalt:   | 422 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 |  |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0   | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |  |
| Bygningstype:         | Enebolig                             | Bruttoareal annet:   |     |                |     | Ferdigattest:                |  |
| Næringsgruppe:        | Bolig                                | Bruttoareal totalt:  | 0   |                |     |                              |  |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0   |                |     |                              |  |
| 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 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H03    | 0                | 55        | 0         | 55         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H02    | 0                | 112       | 0         | 112        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01    | 1                | 135       | 0         | 135        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| K01    | 0                | 120       | 0         | 120        | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

Bruksenheter

| Adresse               | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|-----------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
| 1580 Søndenåhaugen 11 | H0101             | Bolig           | 422        | 0        | Kjøkken        | 0   | 0  | 46/470         |

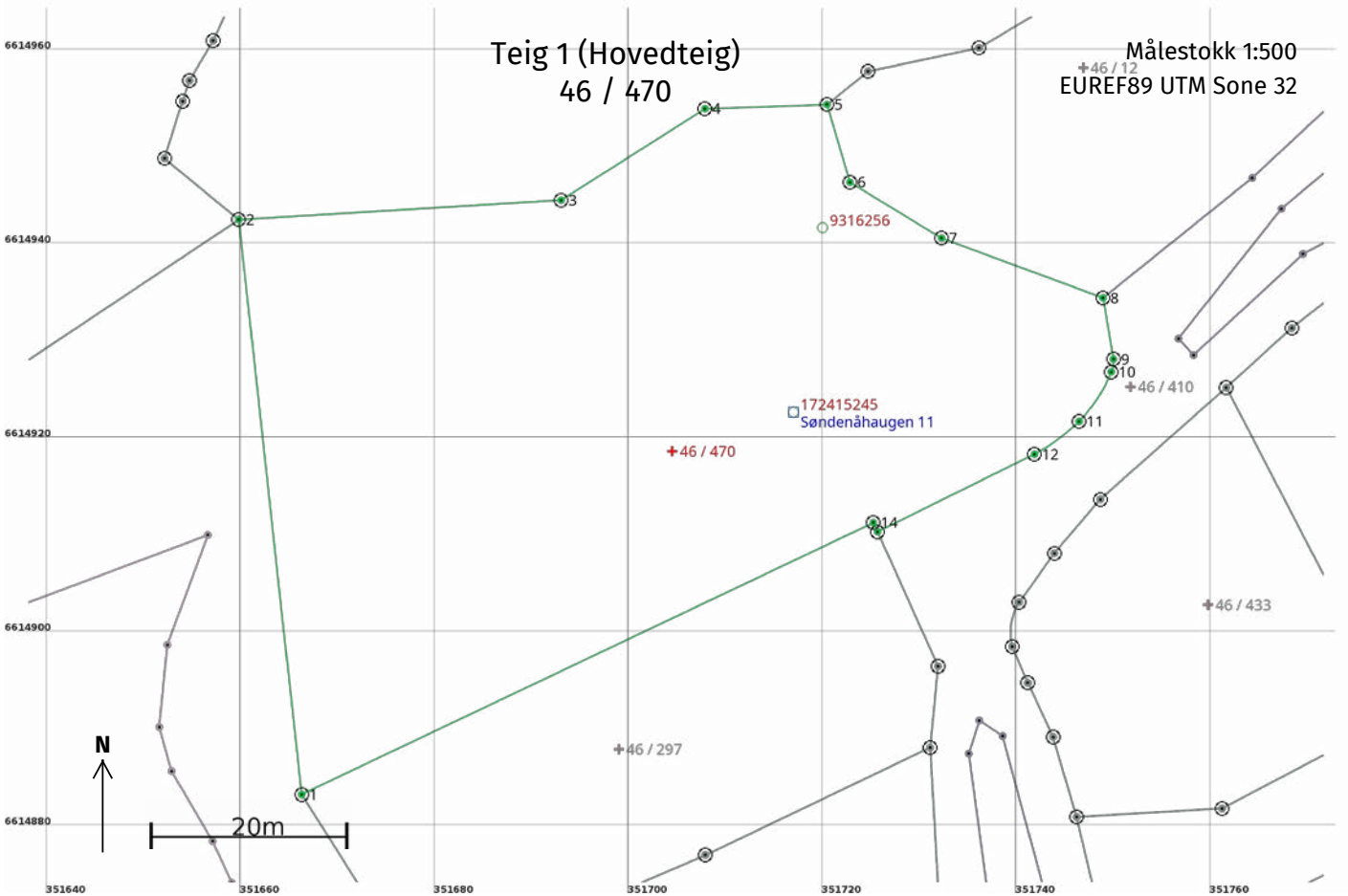
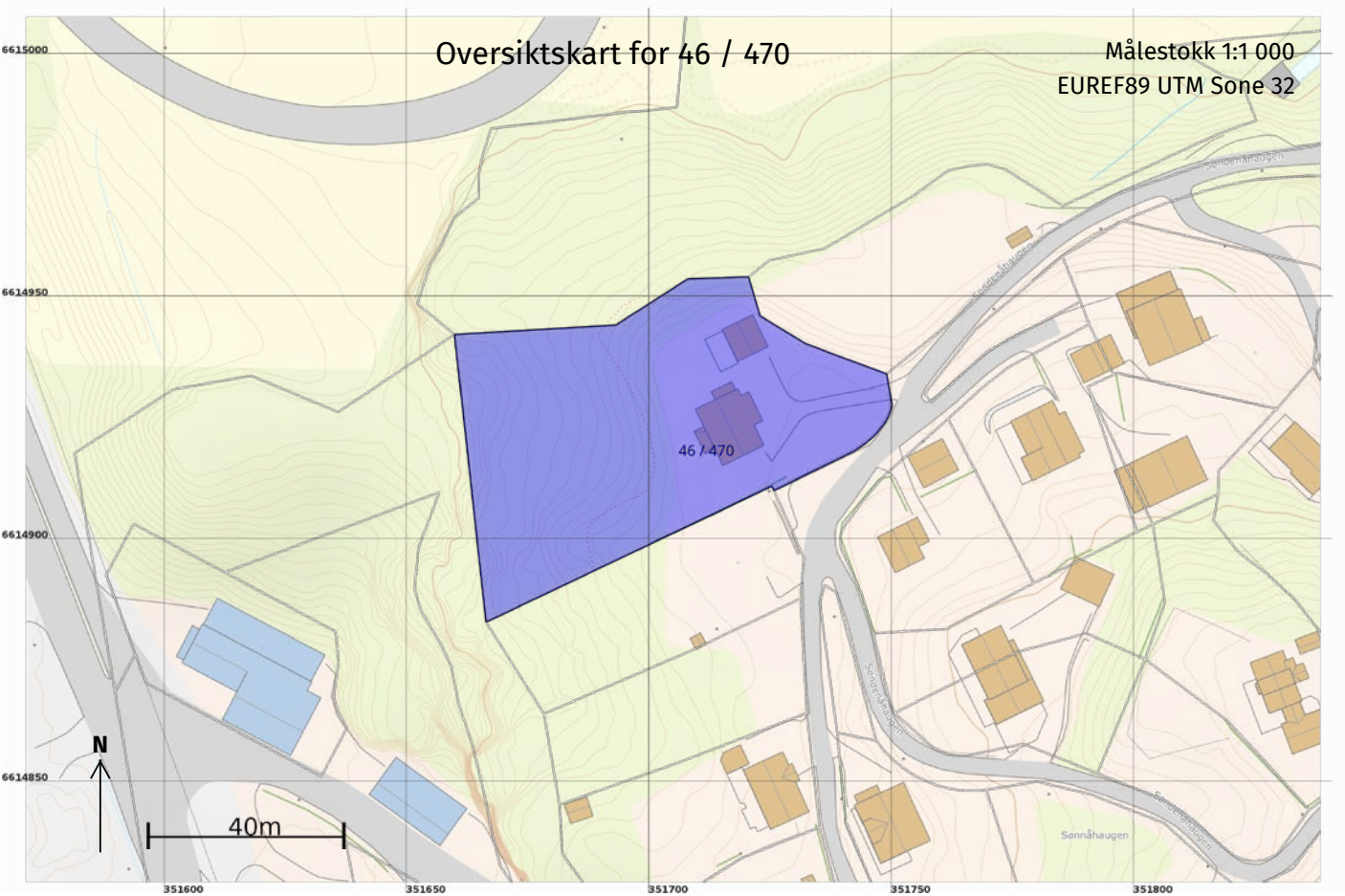
Utgåtte bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men var plassert på matrikkelenhetens areal

|                       |                                      |                      |   |                |     |                              |            |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|---|----------------|-----|------------------------------|------------|
| Bygningsnr:           | 172 415 253                          | Bebygd areal:        | 0 | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                       |            |
| Løpenr:               |                                      | Bruksareal bolig:    | 0 | Ant. etasjer:  | 0   | Rammetillatelse:             | 20.11.1996 |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |            |
|                       | Nord: 6614942 Øst: 351720            | Bruksareal totalt:   | 0 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 |            |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0 | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |            |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:   | 0 |                |     | Ferdigattest:                |            |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0 |                |     | Bygning revet/brent:         |            |
| Bygningsstatus:       | Bygning revet/brent                  | Alternativt areal:   | 0 |                |     |                              |            |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0 |                |     |                              |            |
| Oppvarming:           |                                      |                      |   |                |     |                              |            |

Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 46/12          |







Areal og koordinater

Areal: 3 705,8

Representasjonspunkt: 

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad:

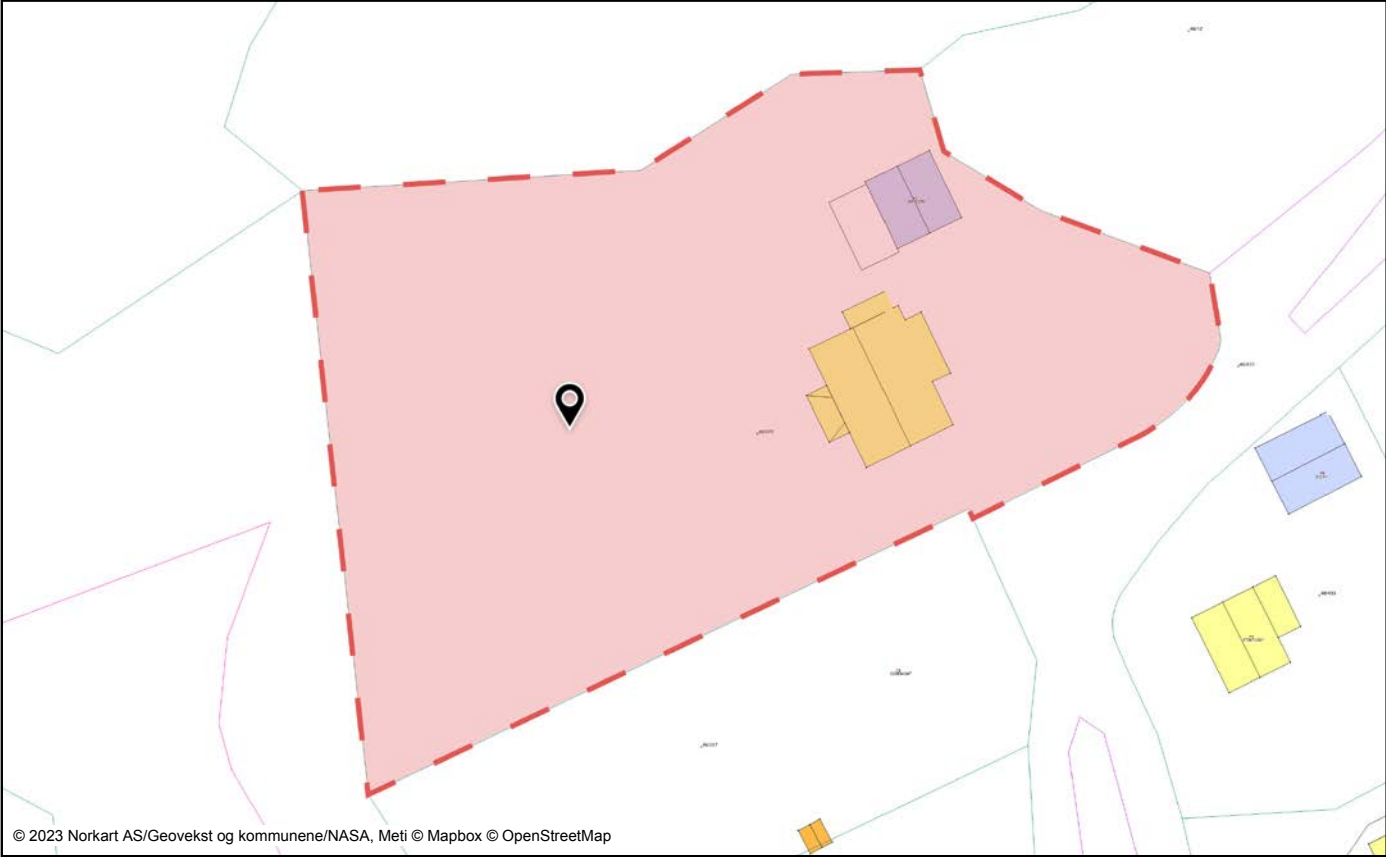
Nord: 6614919

Øst: 351705

| Grensepunkt / Grenselinje |            |           | Ytre avgrensing                    |                                    |                |                              |
|---------------------------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------------------|
| Løpenr                    | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) Radius |
| 1                         | 6614883,60 | 351666,33 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 59,57                              |                                    |                |                              |
| 2                         | 6614942,82 | 351659,85 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 33,29                              |                                    |                |                              |
| 3                         | 6614944,82 | 351693,08 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 17,57                              |                                    |                |                              |
| 4                         | 6614954,25 | 351707,90 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 12,57                              |                                    |                |                              |
| 5                         | 6614954,67 | 351720,46 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 8,34                               |                                    |                |                              |
| 6                         | 6614946,67 | 351722,83 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 11,07                              |                                    |                |                              |
| 7                         | 6614940,91 | 351732,28 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 17,73                              |                                    |                |                              |
| 8                         | 6614934,75 | 351748,91 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 6,39                               |                                    |                |                              |
| 9                         | 6614928,45 | 351749,98 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11 3,40                      |
|                           |            |           | 1,35                               |                                    |                | 11                           |
| 10                        | 6614927,13 | 351749,75 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11 15,00                     |
|                           |            |           | 6,11                               |                                    |                | 11                           |
| 11                        | 6614922,04 | 351746,44 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11 20,20                     |
|                           |            |           | 5,72                               |                                    |                | 11                           |
| 12                        | 6614918,66 | 351741,85 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 18,04                              |                                    |                |                              |
| 13                        | 6614910,66 | 351725,68 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                           |
|                           |            |           | 1,04                               |                                    |                |                              |

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode     | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|-----------------------|--------|
| 14     | 6614911,61 | 351725,25 |                                    | Offentlig godkjent grensemerke     | 10 Terrengmålt | 11                    | 65,24  |





Tegnforklaring

|                                            |                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg</b>    |                                     |
|                                            | Boligbebyggelse - nåværende         |
|                                            | Næringsbebyggelse - nåværende       |
| <b>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og i</b>   |                                     |
|                                            | LNFR-areal - nåværende              |
| <b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL200)</b>    |                                     |
|                                            | Faresone - Brann-/eksplosjonsfare   |
|                                            | Faresone - Høyspenningsanlegg (in   |
|                                            | Infrastruktursone - Krav vedrørende |
| <b>Kommuneplan-Linje- og punktsymbo</b>    |                                     |
|                                            | Faresone grense                     |
|                                            | Infrastrukturgrense                 |
|                                            | Kraftledning - fremtidig            |
| <b>Felles for kommuneplan PBL 1985 o</b>   |                                     |
|                                            | Planområde                          |
|                                            | Grense for arealformål              |
|                                            | Gang-/sykkelveg - fremtidig         |
|                                            | Turveg/turdrag - nåværende          |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985</b> |                                     |
|                                            | Regulerings- og bebyggelsesplanomr  |
|                                            | Planens begrensning                 |
| <b>Matrikkelkart</b>                       |                                     |
|                                            | Grunneiendom                        |
|                                            | Grense <= 30 cm                     |
|                                            | Grense < 200 cm                     |
|                                            | Grense < 500 cm                     |
| <b>Matrikel Bygning</b>                    |                                     |
|                                            | Boligbygg, Tatt i bruk              |
|                                            | Bygning, Boligbygg                  |
|                                            | Bygning, Andre bygg                 |
|                                            | Bygning, uten Bygningspunkt         |
| <b>Bygninger</b>                           |                                     |
|                                            | Taksprang Bunn                      |
|                                            | Takriss                             |
|                                            | Veranda                             |
|                                            | Bygningslinje                       |
|                                            | Taksprang                           |
|                                            | Mønelinje                           |





## 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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| 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”

Rett skal være rett. For alle.



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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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.

## 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Søndenåhaugen 11  
4200 SAUDA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sauda  
**Saksbehandler:** Kurt Inge Nybru

**Oppdragsnummer:** 1402230079

**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 videreformidlet 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: 13.09.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon