




aktiv.



Tandranesvegen 112, 4234 JELSA

Jelsa - Helårshytte med god standard - Gjennomført og flott opparbeidet tomt - Båtplass og naustbod



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 490,-
Total ink omk.: Kr 3 578 490,-
Selger: Gro Sissel Mikalsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 110/114 kvm
Tomtstr.: 1246.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 140, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1402240057

Helårshytte med god standard - Gjennomført og flott opparbeidet tomt - Båtplass og naustbod

Meget flott hytte med beliggenhet som passer vel så bra til vinterhalvåret som på sommeren.

Ca. 5 km til Jelsa sentrum, der en har bl.a. dagligvare og hurtigbåt.

Ca. 1 time til Gullingen og Svandalen/Sauda.

Hytta ble oppført i 2008, med gode og solide materialvalg. Her er det mye bruk av naturmaterialer som gir en god og lun hyttefølelse. Rundtømmerpanel på alle vegger, skifer og furugulv. Teknisk god stand. Nytt tak i 2016 (pga lekkasje).

Stor tomt på 1.246 kvm - Meget flott opparbeidet med natursteinmur, skifer, plen, busker og blomster. Terrasse på 80 kvm. Romslig tun med parkeringsplass for flere biler.

Noen få minutter gange ned til fellesområde hvor en har naustbod og båtplass, samt fint område for aktiviteter og bading. Hyttefeltet består av 20 hytter.

Selges fullt møblert.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Tinglyst bestemmelse ang vei, vann og kloakk	66
Bygningstegning	76
Ferdigattest	80
Planopplysninger	81
Reguleringsplan og bestemmelser	83
Kommunale gebyr	88
Vann og avløp	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 114 m²

TBA: 82 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Vindfang , Gang , Vaskerom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2

2. etasje

BRA-i: 17 m² Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 118 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boden har 5 m² som har takhøyde under 190 cm . I tillegg ett takoverbygg ved siden på ca 2 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på hytta, som stemmer med dagens bruk. Ikke tegninger på bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1246.7 m²

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig beliggenhet helt innerst i hyttfeltet. Noe som gir en skjermet og barnevennlig beliggenhet. Flott utsikt utover Jelsafjorden, Ombo og Sjernarøyene.

Eiendommen ligger med ca. 10 min. med bil til dagligvarebutikken på Jelsa, der det også er en fin felles badestrand.

Det er også en badestrand i nærhet til hyttfeltet.

Kort gange ned til felles bryggeanlegg hvor hytta har 3 meter båtplass og sjøbod.

Ved ferjekaien på Jelsa er det også en pent opparbeidet bade plass med stupebrett og badestrand. En kan også bade på farmorstranda som er langgrunn og et herlig badested like nedenfor kirka. Jelsa ligger mellom sjø og fjell ytterst i Suldal kommune. Her er det kort vei med båt til Ombo, Eidssund samt over til Marvik og Foldøy.

Flere turmuligheter på rekke og rad i nærheten som f.eks: Barkåsen, Jokervarden, Jelsaheia, Gjerdevatnet.

Et ferieparadis sommer som vinter.

Ca. 1 time kjøring til både Gullingen og Svandalen skisenter.

Ca.2 timer kjøring fra Stavanger med ferje fra Hjelmeland/Nesvik.

ca. 1 time med hurtigbåt fra Stavanger til Jelsa.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hytter og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2008.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22.08.24 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Lekkasje i tak i 2016. Lagt nytt tak, panner, isolasjon, panel. Utført av Moen Bygg. Nytt tak ble lagt som inkluderte ventilasjon og vegg inni hytten

Innhold

1. etg: Vindfang , Gang , Vaskerom med toalett , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom

Loft: Loftsstue

Standard

En stor hytte med høy standard bygd i 2008.

Hytten er bla. innredet med rundtømmerpanel på alle vegger , og med skifer og furubord på gulv.

Inneholder heltre malt kjøkken med heltre benkeplate av bjørk. Kjøkken og vaskerom har fliser på gulv.

Hytten hadde en tak-lekkasje i 2016 . Tretak ble da skiftet ut med betongpannetak.

Hytten er godt malt og vedlikeholdt . Det ble ikke avdekket store feil og mangler.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i forskriftskrav i våres rapport.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

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

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

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det må etableres elektrisk vifte.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Dette gjelder materialer i vinduskarm som burde vært bedre beskyttet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

Forhold som har fått TGIU, KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innbo og løsøre

Selges fullt møblert.

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 på egen tomt.

Diverse

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

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

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

Varmekabler på flislagte/skifergulv. Varmepumpe og vedovn i stue. Ellers elektrisk.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 6 228

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngbeyr. Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift og slamtømming.

Renovasjon og slamtømming innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke, kr. 3.805 pr år.

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

Formuesverdi primær

Kr 563 680

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og årsavgift til velforeningen, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Pliktig medlemskap i velforening. Årsavgift kr. 4.000,- som dekker vedlikehold av vei, bryggeanlegg/båtplass, felles areal og strøm i bod ved bryggeanlegg.

Årlig velavgift

Kr 4 000

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 140, bruksnummer 44 i Suldal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1134/140/44:

28.04.2006 - Dokumentnr: 2906 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1134 Gnr:140 Bnr:1

14.12.2006 - Dokumentnr: 9276 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1134 Gnr:140 Bnr:1

Bestemmelse om båt/bryggeplass/sjøbod

14.04.2009 - Dokumentnr: 258833 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1134 Gnr:140 Bnr:1

14.04.2009 - Dokumentnr: 258833 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:1134 Gnr:140 Bnr:1

- Rett til båt og bryggeplass, samt sjøbod i fellesanlegg på Tandraneset. Båtplass 2,5m bredde og naustbod 4 kvm.
- Rettighetshaver skal i fellesskap med de andre hytteeierne holde veien i alminnelig god stand, og dekke kostnader med lik andel på dette.
- Rett til å knytte seg på vann- og kloakkanlegget som er etablert i forbindelse med utbygginga av hyttefeltet, herunder septiktank og pumpehus.
- Felles vedlikehold for dette tekniske anlegget.
- Rettighetshaverne kan etter nærmere avtale med grunneier, gis rett til å felle trær på gnr.140, bnr.1 som er til ulempe for sol/skygge. Henvendelser skal rettes skriftlig til grunneier via hyttefeltets velforening.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.09.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.09.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann. Privat vei og avløp (felles , hyttefelt).

Adkomstvei opp til hytta deles med nabo (140/38). Det foreligger signert avtale om vedlikehold.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, med gjeldende reguleringsplan Barkeland, 02.02.2005.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 490 (Omkostninger totalt)

103 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 593 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 596 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 490

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 54.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 16.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22.180,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 18.750,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

10.09.2024











Hovedetasje

aktiv.



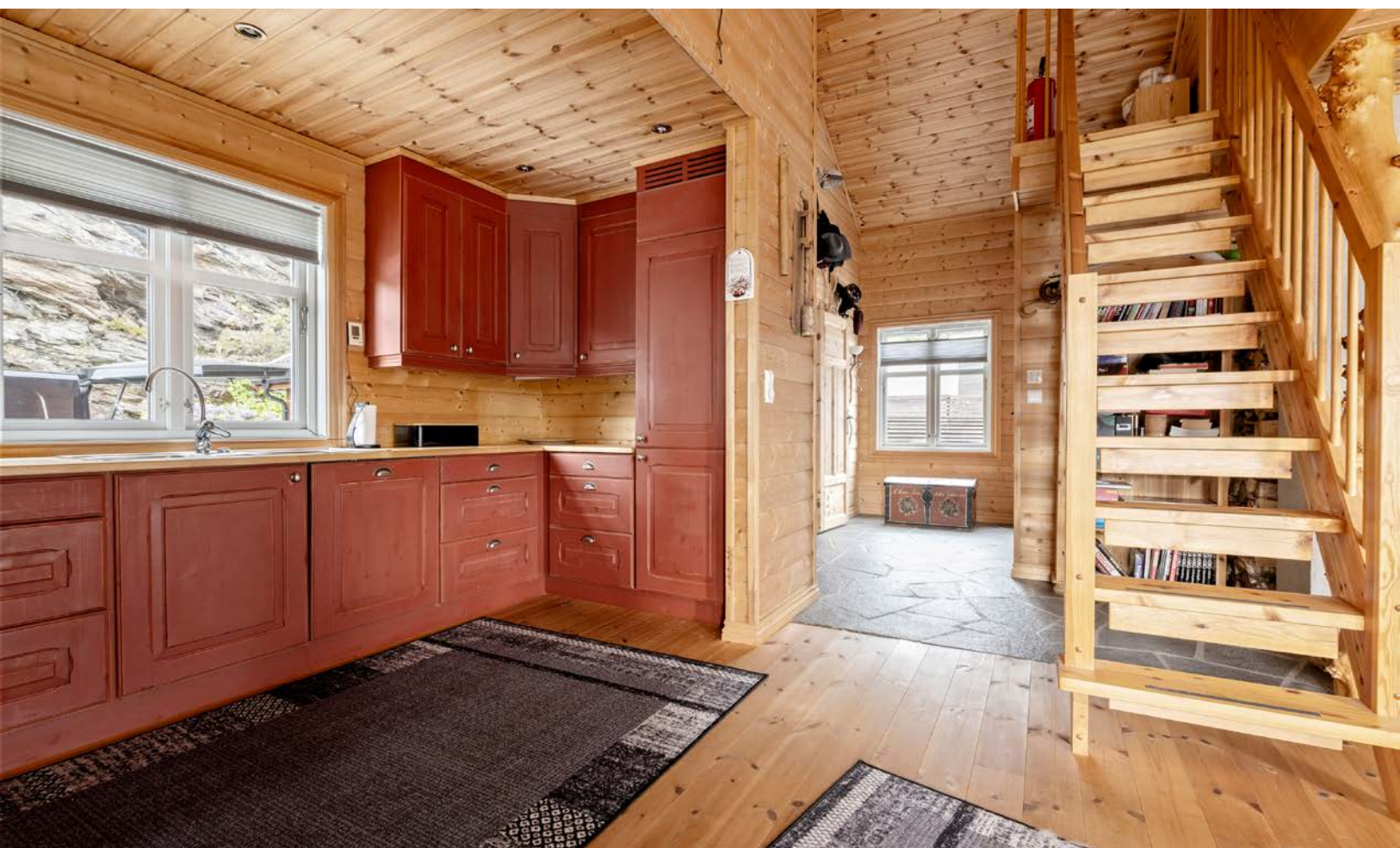
Hems

aktiv.











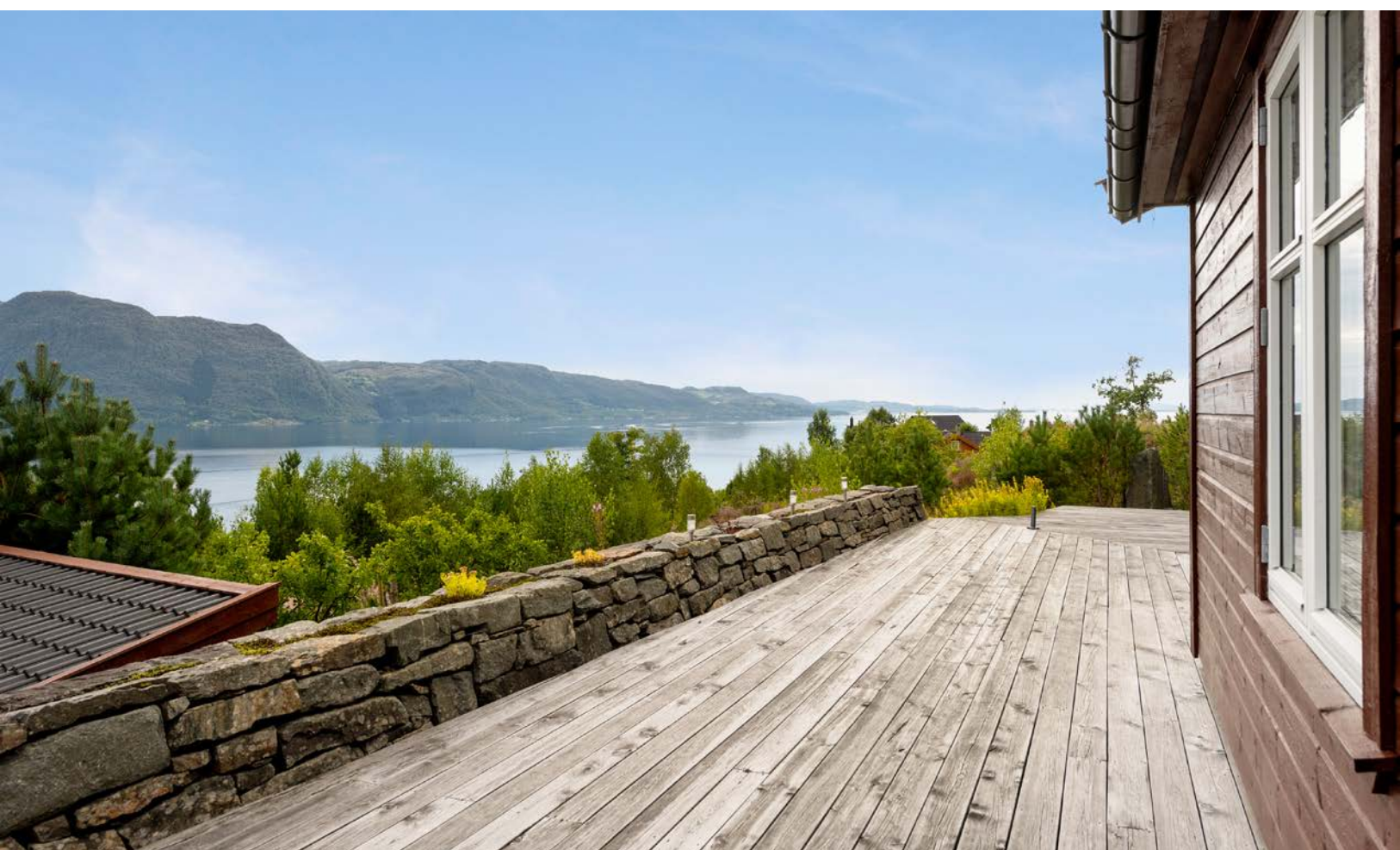










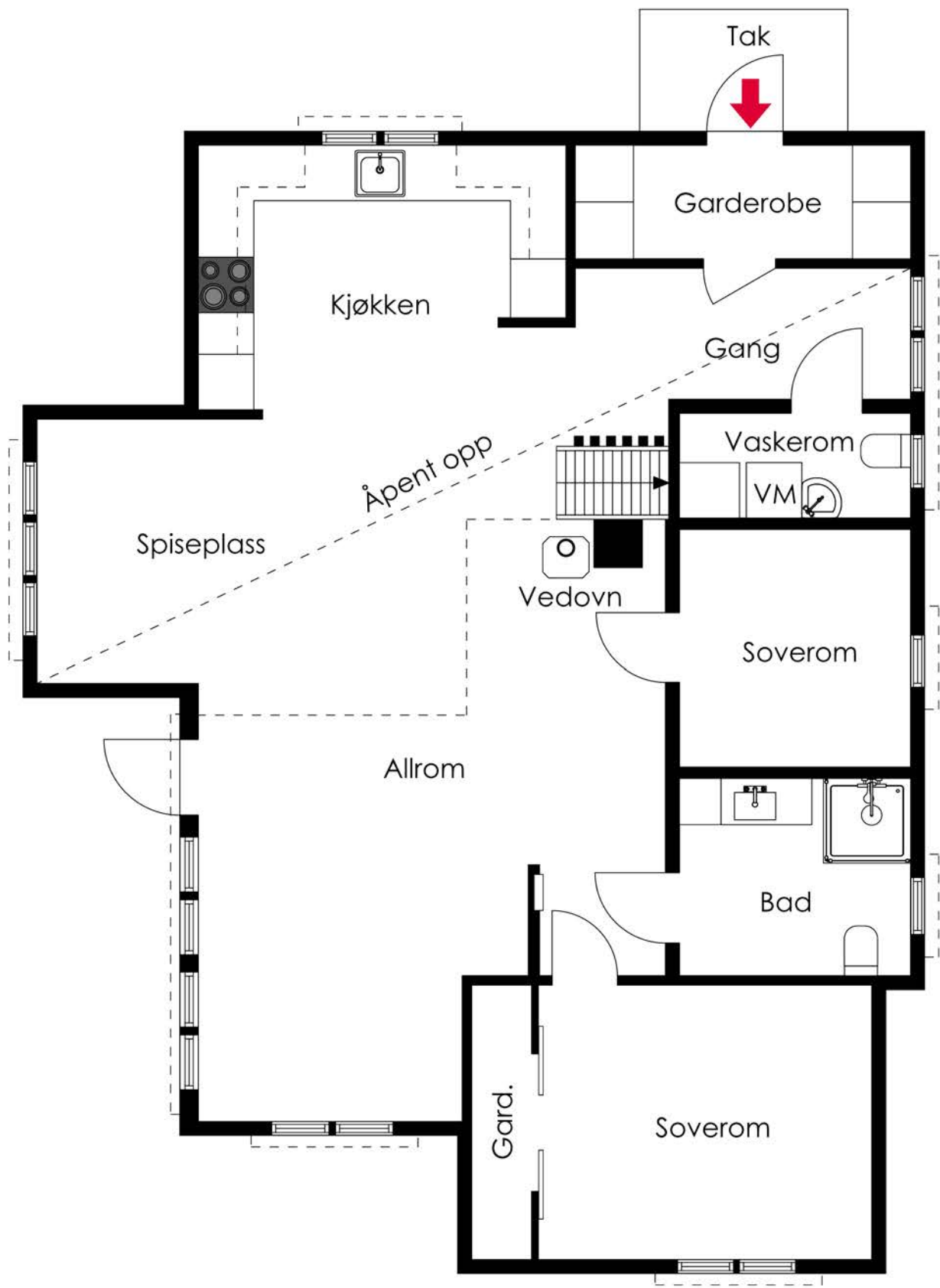




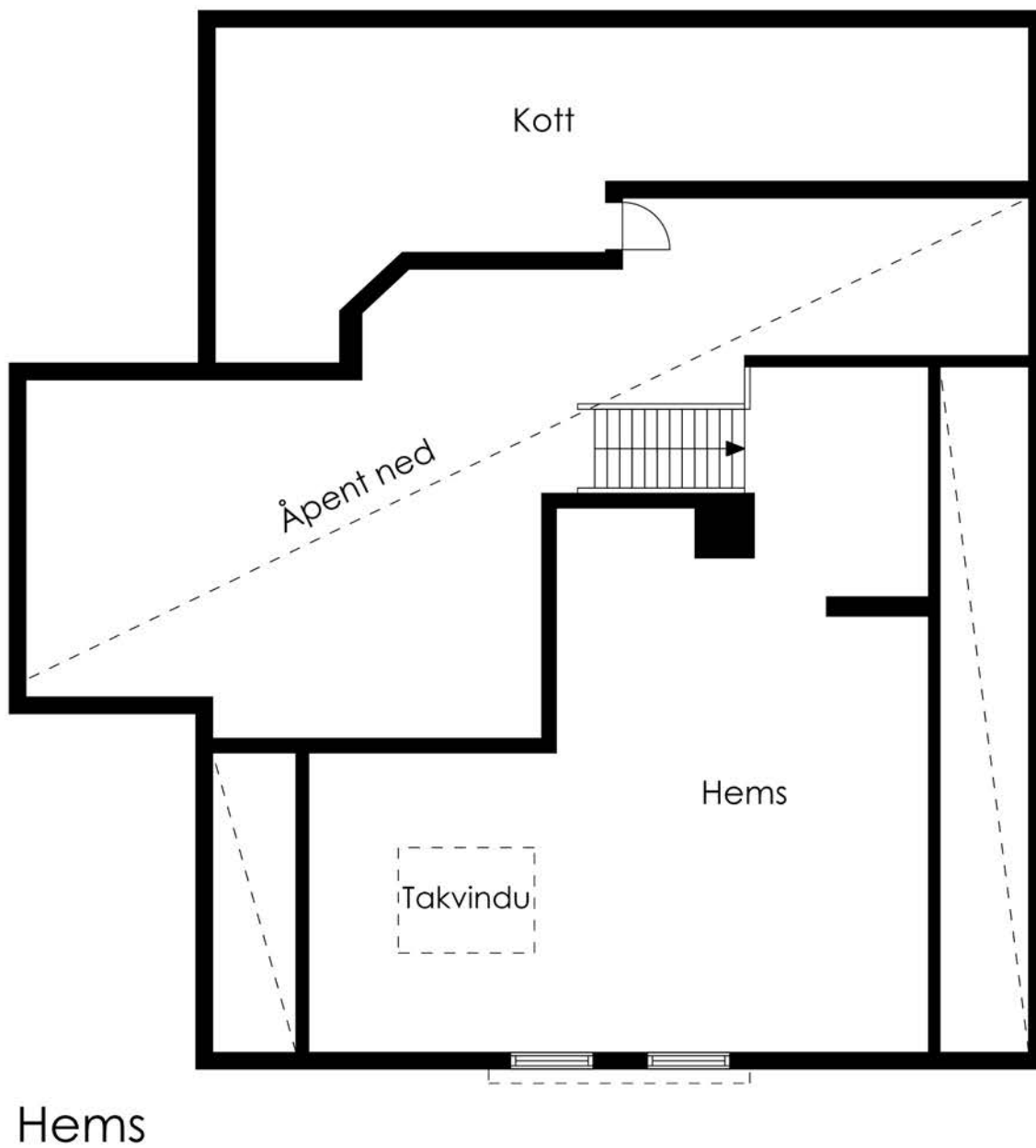




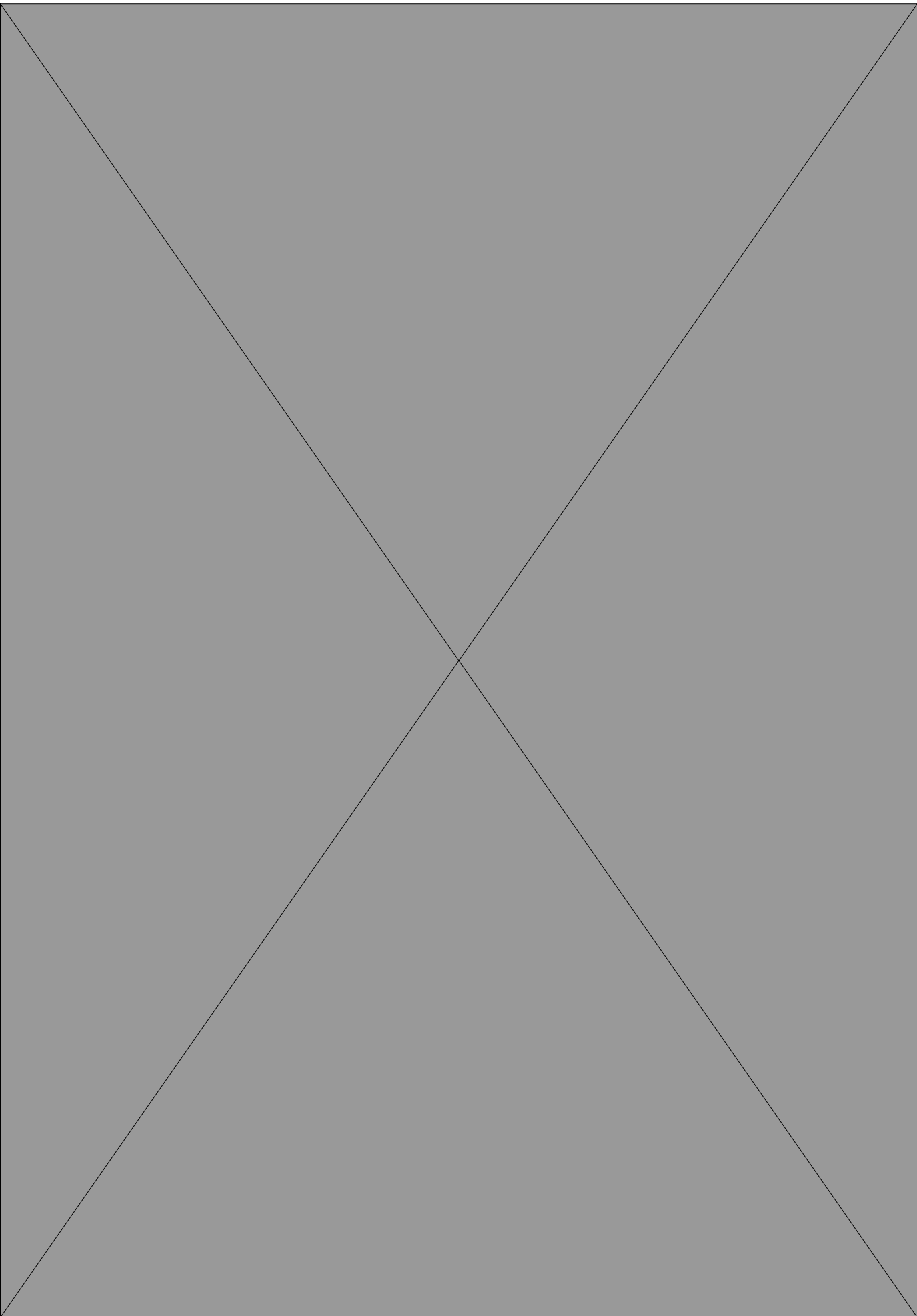


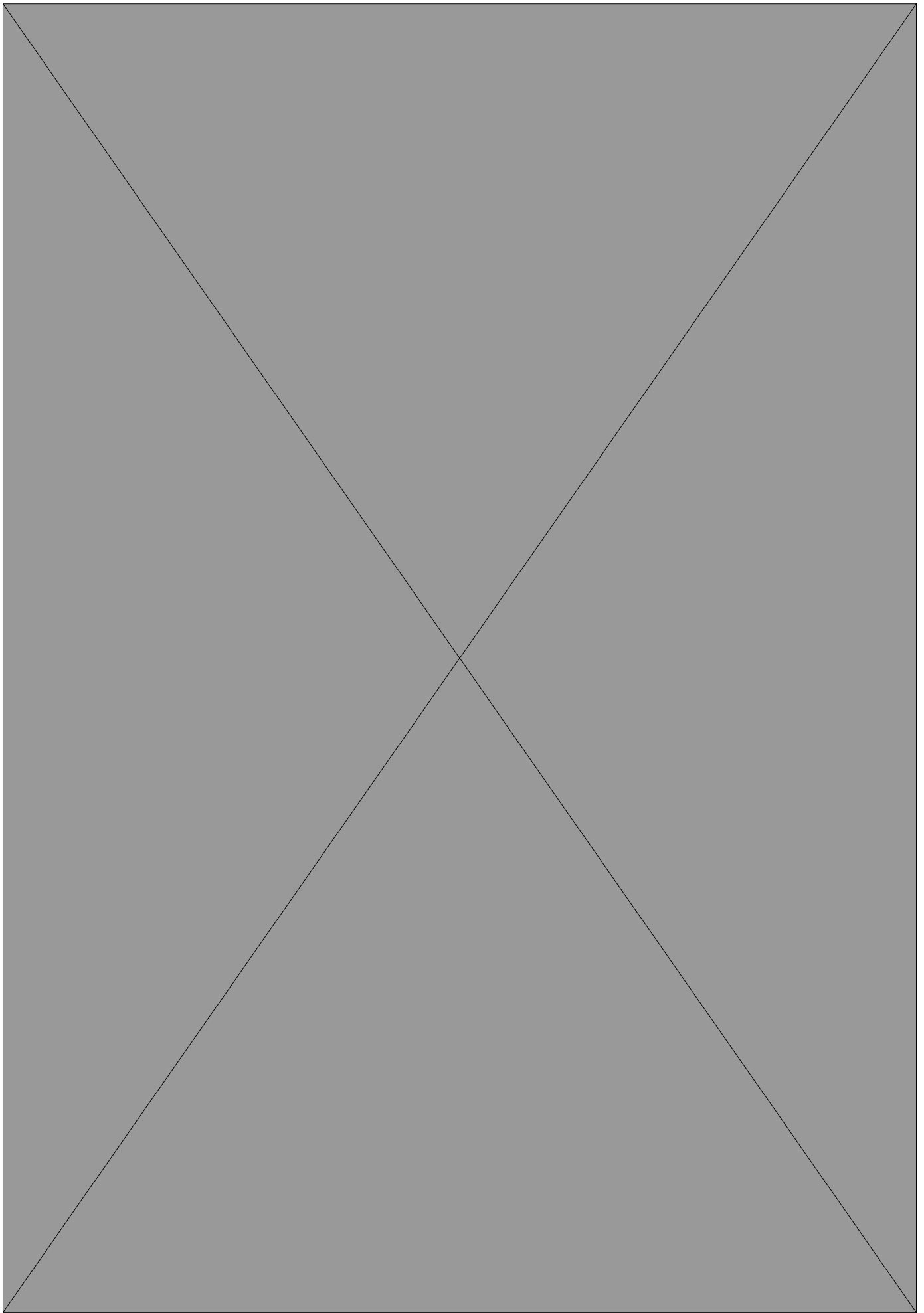


Hovedetasje







Vedlegg





Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Tandranesvegen 112, 4234 JELSA
-  SULDAL kommune
-  # gnr. 140, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 22.08.2024

Rapportdato: 28.08.2024

Oppdragsnr.: 20159-1300

Referansenummer: SR8733

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Gro Mikalsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En stor hytte med høy standard bygd i 2008. Hytten er bla. innredet med rundtømmerpanel på alle vegger, og med skifer og furubord på gulv. Inneholder heltre malt kjøkken med heltre benkeplate av bjørk. Kjøkken og vaskerom har fliser på gulv. Hytten hadde en tak-lekkasje i 2016. Tretak ble da skiftet ut med betongpannetak. Hytten er godt malt og vedlikeholdt. Det ble ikke avdekket store feil og mangler. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i forskriftskrav i våres rapport. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er i betongtakstein. Det er besiktiget fra bakken og ut takvindu. Det har vært en vannlekkasje i 2016. Opprinnelig tak var i tretak. Vannlekkasjen medførte forsikringsssak, og da ble taket lagt om til betongpannetak. Det ble skiftet både papp, isolasjon og panel inne. Tilstanden er god. Ståltakrenner og nedløp i stål. Godt malt og vedlikeholdt kledning. Ikke avdekket feil eller mangler. Det er umulig å sjekke tak-konstruksjon, da det er kledd opp helt til mønet. Vinduer er fra byggeår. Sidehengslede vinduer. Det er ikke avdekket avvik Dørene er fra byggeår, og det er ingen avvik. Eier har opplyst at hovedytterdør er skiftet i senere tid. Det er 80 m2 med terrasse rundt hytta. Det er ok rekkverk. Det er en steintrapp ned i hagen. Det er gjerde på den ene siden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er hel-limt furugulv. Veggene er av rundtømmerpanel i gran. Himlingen er skyggepanel i furu. Alt ser ut til å være ubehandlet. Det er også skifer med varmekabler på gulv i inngangsparti og gang. Støpt plate mot grunn. Det er i tillegg trebjelkelag mot loft. Utført måling med laser viste at alle gulv var veldig beine. Leca pipe fra byggeår, med feiluke i stue. Peisovn i stue. Det er ikke avdekket avvik. Lakkert furutrapp med godkjent rekkverk på alle sider. Innvendige dører uten avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Det er rundtømmerpanel på veggene, fliser på gulv og skyggepanel i tak. Ubehandlet rundtømmerpanel på vegger og skyggepanel i tak. Det er fliser med varmekabler i gulv på vaskerommet. Det er ikke fall mot sluk. Det er klemt ned membran i synlig sluk under klemring. Det er varmvannstank, rør-i-rør skap, veggmontert toalett, servant og sikringskap i rommet. Det er kun vindu som ventilasjon. Det er foretatt hulltaking uten å avdekke unormale forhold. Det er tørt.

Bad

Det er fliser på gulv, rundtømmerpanel på vegger og skyggepanel i tak. Alt treverk er ubehandlet. Det er rundtømmerpanel på veggene og skyggepanel i tak. Gulvet har fliser og varmekabler. Det er ikke fall mot sluk. Membran er klemt ned i sluk. Imidlertid er sluken under dusjkabinett, så det er vanskelig å kontrollere. Sanitærutstyr fra byggeår. Ingen avvik. Det er elektrisk styrt vifte i baderommet. Det er foretatt hulltaking i soverom bak dusjkabinett. Det ble ikke avdekket unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre kjøkkenløsning i rødmalt furu fra Trestubben. Benkeplate i lakkert bjørk. Det fins egen stoppekrane på blandeblenderiet, og panel er lakkert over kjøkkenbenk. Ventilator har ingen avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør i plast som er besiktiget i rørskap. Ingen avvik. Avløpsrørene er i plast fra byggeår. Det er ikke avdekket avvik. Ventilator i vindu og vegger. Det er montert varmepumpe i senere tid. Varmvannstanken er fra byggeår. Det er ingen avvik. Det elektriske anlegget er fra 2008. Eier skal installere nytt brannsløkkingsapparat. Ellers er det seriekobla røykvarslere på batteri.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Fundamentert på antatt god byggegrunn.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er gode, drenerende masser rundt hytten.
Det er støpt ringmur med betongplate fra byggeår.
Det er flatt der hytta står, men det er en nedsenket hage nedenfor.
Avløpsrør er tilkoblet felles renseanlegg i hyttefelt fra byggeår. Vannet er offentlig tilknyttet i senere tid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

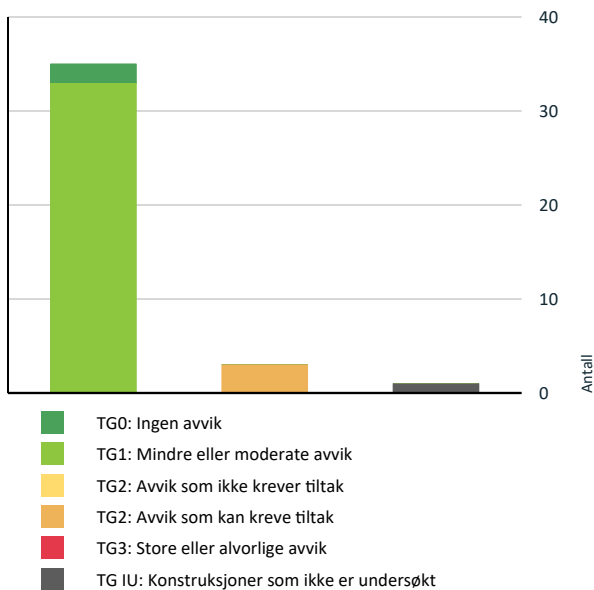
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

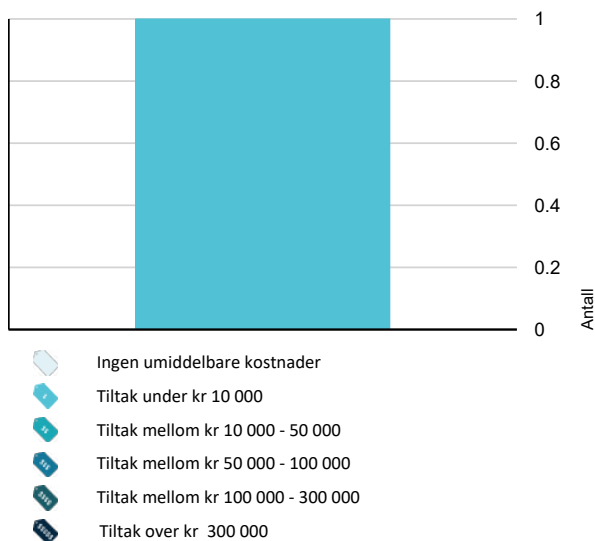
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

byggesøknad

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er i betongtakstein. Det er besiktiget fra bakken og ut takvindu. Det har vært en vannlekkasje i 2016. Opprinnelig tak var i tretak. Vannlekkasjen medførte forsikrings sak, og da ble taket lagt om til betongpannetak. Det ble skiftet både papp, isolasjon og panel inne. Tilstanden er god.

Nedløp og beslag

Ståltakrenner og nedløp i stål. Det var krav til snøfangere over inngangsparti i 2008. Men siden det er takoverbygg over inngangsparti og sjelden snø på Jelsa, er det ikke avvik.

Veggkonstruksjon

Godt malt og vedlikeholdt kledning. Ikke avdekket feil eller mangler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er umulig å sjekke punktet da det er kledd opp helt til mønet.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Vinduer er fra byggeår. Sidehengslede vinduer. Det er ikke avdekket avvik

Dører

Dørene er fra byggeår, og det er ingen avvik. Eier har opplyst at hovedytterdør er skiftet i senere tid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er 80 m2 med terrasse rundt hytta. Det er ok rekkverk.

Utvendige trapper

Det er en steintrapp ned i hagen. Det er gjerde på den ene siden.

INNVENDIG

Overflater

Gulvene er hel-limt furugulv. Veggene er av rundtømmerpanel i gran. Himlingen er skyggepanel i furu. Alt ser ut til å være ubehandlet. Det er også skifer på gulv i inngangsparti og gang, med varmekabler.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate mot grunn. Det er i tillegg trebjelkelag mot loft. Utført måling med laser viste at alle gulv var veldig beine.

Pipe og ildsted

Leca pipe fra byggeår, med feieluke i stue. Peisovn i stue. Det er ikke avdekket avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert furutrapp med godkjent rekkverk på alle sider.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører uten avvik.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er rundtømmerpanel på veggene, fliser på gulv og skyggepanel i tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Ubehandlet rundtømmerpanel på vegger og skyggepanel i tak.

ETASJE > VASKEROM

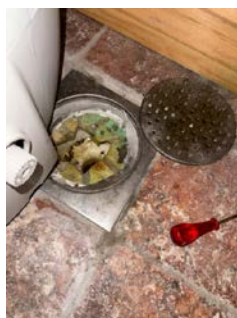
TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser med varmekabler i gulv på vaskerommet. Det er ikke fall mot sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er klemt ned membran i synlig sluk under klem-ring.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er varmvannstank, rør-i-rør skap, veggmontert toalett, servant og sikringskap i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun vindu som ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det må etableres elektrisk vifte.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 10 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking uten å avdekke unormale forhold. Det er tørt.



Hull i vegg fra gang til vaskerom

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Det er fliser på gulv, rundtømmerpanel på vegger og skyggepanel i tak. Alt treverk er ubehandlet.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er rundtømmerpanel vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dette gjelder materialer i vinduskarm som burde vært bedre beskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Vindu i våtzone

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser og varmekabler. Det er ikke fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er klemt ned i sluk. Imidlertid er sluken under dusjkabinett, så det er vanskelig å kontrollere.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr fra byggeår. Ingen avvik.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i baderommet.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i soverom bak dusjkabinett. Det ble ikke avdekket unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull i vegg på soverom bak dusjkabinett

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Heltre kjøkkenløsning i rødmalt furu fra Trestubben. Benkeplate i lakkert bjørk. Det er stoppekrane på blandebatteriet, og panel er lakkert over kjøkkenbenk.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator har ingen avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Rør-i-rør i plast som er besikttet i rørskap. Ingen avvik.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er i plast fra byggeår. Det er ikke avdekket avvik.

TO 1 Ventilasjon

Ventiler i vindu og vegger.

TO 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe i senere tid.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra byggeår. Det er ingen avvik.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er fra 2008.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Eier skal installere nytt brannslukkingsapparat. Ellers er det seriekobla røykvarslere på batteri.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gode, drenerende masser rundt hytten.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt ringmur med betongplate fra byggeår.

TO 0 Terrengforhold

Det er flatt der hytta står, men det er en nedsenket hage nedenfor.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør er tilkoblet felles renseanlegg i hyttefelt fra byggeår. Vannet er offentlig tilknyttet i senere tid.

TO 1 Septiktank

Tilknyttet felles renseanlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

2010

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende utvendig bod med takoverbygg.

Er innredet med osb-plater på vegger og noe i tak. Er ikke isolert og har ikke strøm.

Trekledning utvendig som er godt malt og vedlikeholdt. Sorte betongpanner på taket.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	93			93	80		93
Loft	17			17		8	25
SUM	110				80	8	118
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Gang , Vaskerom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		
Loft	Loftstue		

Kommentar

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 byggtknisk 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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		4		4	2	5	9
SUM		4			2	5	9

SUM BRA 4

Romfordeling

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

Kommentar

Boden har 5 m2 som har takhøyde under 190 cm . I tillegg ett takoverbygg ved siden på ca 2 m2.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	0
Bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Gro Sissel Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1134 SULDAL	140	44		0	1246.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tandranesvegen 112

Hjemmelshaver

Mikalsen Gro Sissel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Tandraneset på Jelsa

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg til hyttefeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Hytten er koblet til felles privat avløpsanlegg i hyttefeltet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

En stor flott naturtomt med gruset innkjørsel og pent opparbeidet uteområde.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SR8733>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402240057	
Selger 1 navn	
Gro Sissel Mikalsen	
Gateadresse	
Tandranesvegen 112	
Poststed	Postnr
JELSA	4234
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalenr.	0566027

Document reference: 1402240057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GSM

1

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje i tak i 2016. Lagt nytt tak, panner, isolasjon, panel. Utført av Moen Bygg

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

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet tak av lerk etter lekkasje i 2016. Nytt tak ble lagt som inkluderte ventilasjon og vegg inni hytten

Arbeid utført av

Moen Bygg

Filer

[Skaderapport tak 2016.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Sissel Mikalsen	05bb472c101cb7881da90cb 744c3ccd734db9e62	22.08.2024 18:13:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402240057

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



ERKLÆRING

1. Undertegnede, Lars Gerhard Meidell Roaldstveit, fnr 090959 40940, er eier av gnr 140 bnr 1 i Suldal kommune. I forbindelse med utbygging av hyttefelt på Tandraneset erklærer jeg med dette at eierne av:

Gnr 140 bnr 24
Gnr 140 bnr 25
Gnr 140 bnr 26
Gnr 140 bnr 27
Gnr 140 bnr 28
Gnr 140 bnr 33
Gnr 140 bnr 34
Gnr 140 bnr 35
Gnr 140 bnr 36
Gnr 140 bnr 37
Gnr 140 bnr 38
Gnr 140 bnr 39
Gnr 140 bnr 40
Gnr 140 bnr 41
Gnr 140 bnr 42
Gnr 140 bnr 43
Gnr 140 bnr 44
Gnr 140 bnr 45
Gnr 140 bnr 46
Gnr 140 bnr 47

har veirett/rett til atkomst over gnr 140 bnr 1 frem til sine respektive eiendommer som vist på **vedlagte** kartskisse.

Rettighetshaverne plikter i fellesskap å holde veien i alminnelig god stand, og dekker kostnadene med dette med lik andel, jf bestemmelser inntatt de respektive tomteeiernes kjøpekontrakter.

2. Jeg erklærer videre at ovennevnte rettighetshavere har rett til å knytte seg på vann- og kloakkanlegget som er etablert i forbindelse med utbyggingen av hyttefeltet, herunder septiktank og pumpehus.

I samsvar med de respektive tomteeiernes kjøpekontrakter har rettighetshavene felles vedlikeholdsansvar for ovennevnte tekniske anlegg.

Rett kopi

dato

8/4-09

Rett kopi bekrefte
Elin Katrin Følling Fugleberg



3. Rettighetshaverne kan etter nærmere avtale med undertegnede gis rett til å felle trær i "Tandraneset" Hytteområde jmf.reguleringsplan, på gnr 140 bnr 1 som representerer ulemper i form av skygge/sol.

Eventuelle henvendelser om felling av trær skal rettes skriftlig til undertegnede via hyttefeltets velforening, jf kjøpekontraktenes bestemmelser om pliktig medlemskap i velforening.

4. Denne erklæringen kan tinglyses som en heftelse på min eiendom gnr 140 bnr 1.

Haugesund 26.03.09
Sted/dato

L.G.M. Roaldstveit
Lars Gerhard Meidell Roaldstveit
(eier av gnr 140 bnr 1)

Vedlegg: Kartskisse

Rett kopi

dato 8/4-09

Astrid Tenbrunn
Terra Eiendomsmegling Jæren AS



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1246.7
Etablert dato	27.04.2006	Historisk oppgitt areal	1246,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	24.09.2015 14.10.2015	jNR. 70/15		140/1, 140/44, 140/45
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.04.2006	M 4882		140/1 (-1246,5), 140/44 (1246,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6580455.71	333415.35	0	Ja	1246.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKALSEN GRO SISSEL F191156*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NESBUVEIEN 71 A 4020 4020 STAVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tandranesvegen 112

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4234 JELSA	Kirkesogn	06110404 Jelsa
Grunnkrets	306 Jelsa	Tettsted	
Valgkrets	8 Jelsa		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21596361		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161))	Ferdigattest (FA)	29.09.2009

1: Bygning 21596361: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)), Ferdigattest 29.09.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	108
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	108
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.12.2007	24.04.2008
Igangsettingstillatelse	05.01.2008	24.04.2008
Ferdigattest	29.09.2009	02.10.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tandranesvegen 112	H0101	140/44	108	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	15	15	0	0	0
H01	0	0	93	93	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 1134 - 140/44//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 246,70 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6580455,71	Øst	333415,35

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6580442,08	333437,36	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,85	
2	6580451,104	333432,187	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40	
3	6580478,512	333416,424	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,62	
4	6580480,63	333415,21	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,44	
5	6580476,4	333393,34	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,28	
6	6580430,78	333406,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,48	

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Suldal 1134 - 140 / 44 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

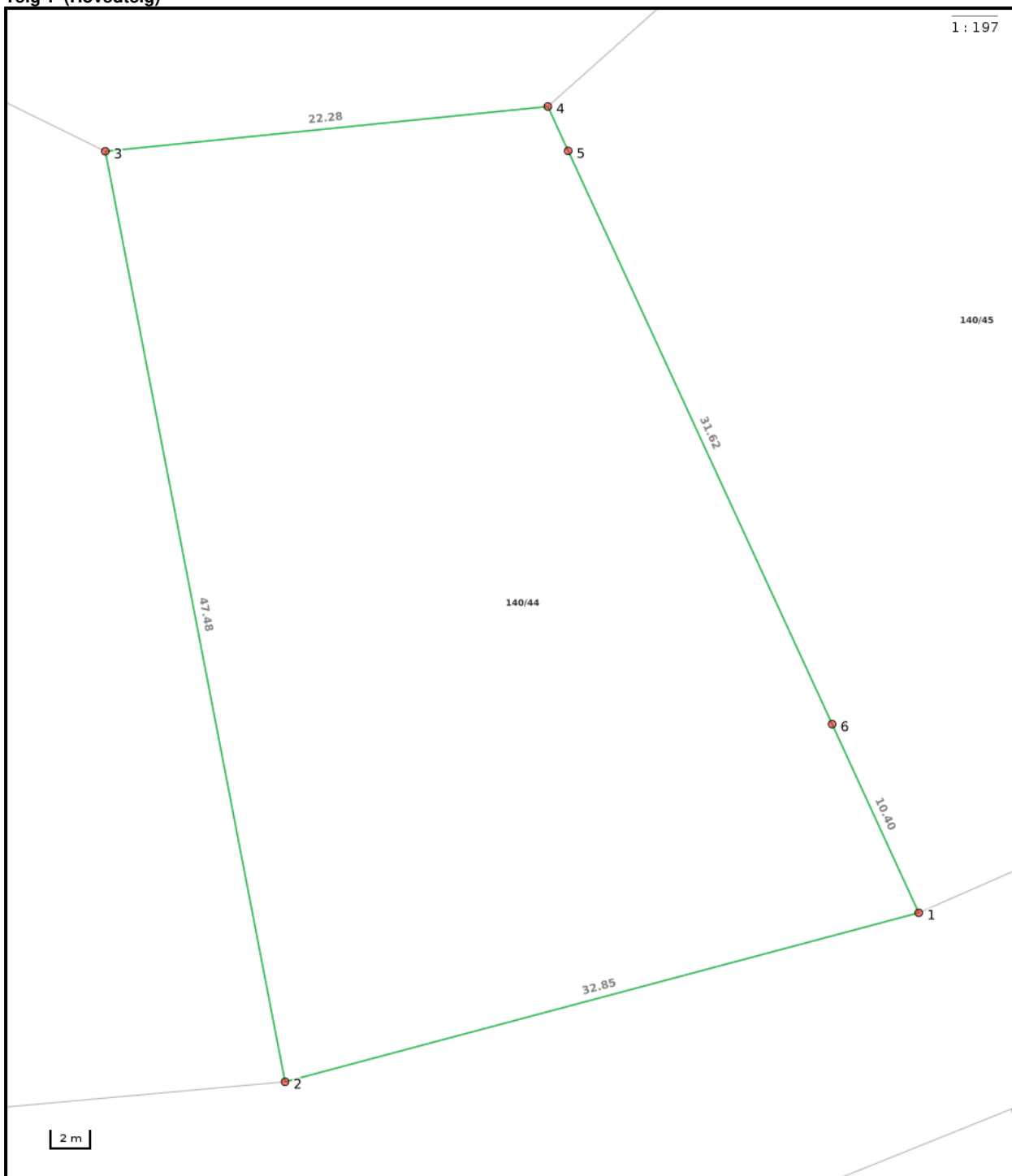
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 246,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 580 442,08	333 437,36	32,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 580 430,78	333 406,51	47,48m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 580 476,40	333 393,34	22,28m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 580 480,63	333 415,21	2,44m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 580 478,51	333 416,42	31,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 580 451,10	333 432,19	10,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

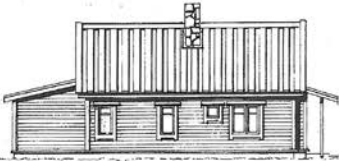
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



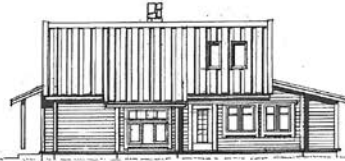
NORD FASADE



SYD FASADE

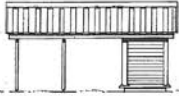


ØST FASADE



VEST FASADE

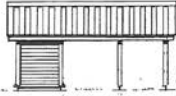
FASADER HELÅRSHYTTE



SYD FASADE



VEST FASADE



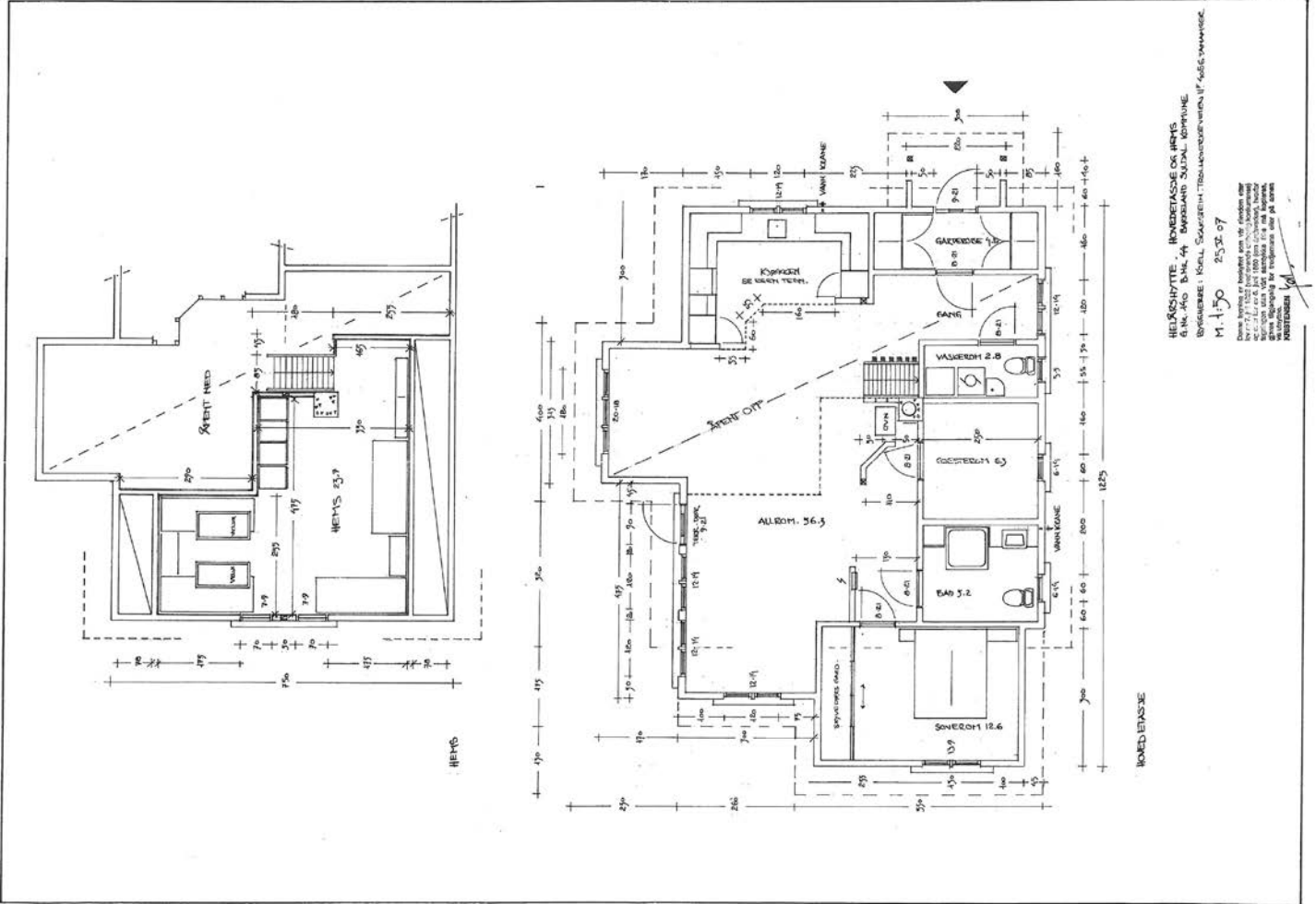
NORD FASADE



ØST FASADE

FASADER GARPOST

HELÅRSHYTTE OG GARPOST - FASADER
 10.10.10 D.10.10.10
 KUNSTEN
 M.4:100 25.10.07
 Denne tegning er beskyttet som vkr af retsstaten eller
 lov nr. 7. på 1222 beskyttelse af vkr af retsstaten
 og efter lov nr. 8. juni 1980 om beskyttelse af vkr af
 retsstaten eller 101. danske lov nr. 101. 1980.
 Denne tegning er beskyttet af retsstaten eller på anden
 måde.





Bygdeutvikling

Gro Mikalsen og Kjell Skarstein
Vikestrand 7
4150 RENNESØY

Dykkar ref.

Vår ref.
07/1145-18 16/8797
Hilde Bergjord

Arkivkode:
Gnr/bnr - 140/44,
K2 - L42

Dato:
13.07.2016

GNR 140 BNR 44 - AREALOPPMÅLING HYTTE TANDRANESET

Viser til korrespondanse vedrørende korrigerings av bygningsopplysingar som er førte Matrikkelen på gnr. 140 bnr. 44.

Arealet i Matrikkelen er korrigert i samsvar med tilsendt rapport over arealoppmåling utført av takstmann Jarle Hjorteland datert 30.05.2016.

Med helsing

Endre Gjil
bygdeutviklingssjef

Hilde Bergjord
rådgjevar

Dette dokument er elektronisk godkjent og treng derfor inga underskrift.

Postadr.
Eidsvegen 7, 4230 SAND
Besøksadresse
Garaneset

Sentralbord
52 79 22 00
Direkte lll.
52 79 24 27

Telefaks
52 70 24 05
E-post
postmottak@suldal.kommune.no

Bankgiro
Org. nr.

Kommune: <i>Suldal</i>	Ferdigattest		
Vår ref.: 2009012528 Sak ID: 2007001145 A.nr.:	Etter plan og bygningslova av 14. juni 1985 § 99 nr.1		
Ansvarleg søker(namn/adresse) <i>Byggfirma Jonny Moen</i> <i>4134 Jøsenfjorden</i>	Tiltakshavar(namn/adresse) <i>Kjell Skarstein</i> <i>Trollkjerkevegen 11 F</i> <i>4056 TANANGER</i>		
Ferdigattest er gjeve for <i>Eigedom/adresse</i> <i>gnr</i> <i>bnr</i> <i>fnr</i> <i>Seksjonnr.</i> 140/44, L42			
<i>Kva slag bygg/tiltak</i>		<i>Bygningsnr.</i>	
Hytte		21596361	
Vedtak dato: 05.12.2007		Saksnr.: 432/07	
Merknader			
Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.			
Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. Pbl. § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl. § 93).			
Underskrift			
<i>Stad:</i>	<i>Dato:</i>	<i>Stempel/underskrift</i>	
Sand	28.09.2009	Helge Haatveit	
Kopi sendt til:			
Skatt Vest Sand, Postboks 13, 4239 Sand			
Ryfylke Miljøverk, Sande næringsbygg, 4130 Hjelmeland			
Matrikkelansvarleg i Suldal kommune			

Postadr.
«Sse_Adr», «Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»
Besøksadresse
«Sse_Adr2»

Sentralbord
52 79 22 00

Direkte tlf.
«Sbr_Tlf»

Telefaks
«Sse_Fax»

E-post
postmottak@suldal.kommune.no

Bankgiro
3202.07.01152

Org. nr.
964979189



Suldal kommune

Adresse: Eidsvegen 7, 4230 Sand

Telefon: 52 79 22 00

Utskriftsdato: 28.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Suldal kommune

Kommunenr.	1134	Gårdsnr.	140	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tandranesvegen 112, 4234 JELSA								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL202201	
Navn	Kommuneplan 2023 - 2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	25.09.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1134/dokumenter/1287/F%3c3%b8resegner%20arealdel%202023-2034.pdf	
Delarealer	Delareal	219 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF
	Delareal	1 027 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	1 181 m ²
	KPHensynsonenavn	050202_2
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	050202_2
Navn	Barkeland
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1134/dokumenter/845/Barkeland_050202_2_f%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 027 m ² Formål Fritidsbebyggelse



Suldal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 140/44
Adresse: Tandranesvegen 112
Dato: 28.08.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32





©Norkart 2024

- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.


Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led)
 Privat veg

 Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)


 Felles parkeringsplass


 Felles lekeareal for barn


 Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ORIGINAL

18/10-06
ca



5.1 av 3

**REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTER M.V.
PÅ DEL AV GNR. 140 BNR. 1 "BARKELAND" I SULDAL KOMMUNE.**

Dato for siste revisjon av planen :

Dato for kommunestyret sitt vedtak : 02.02.2005

I Desse føresegnene gjeld innafor det området som er vist med plangrense på plankartet d.s. 25.09. 2002.

II Området vert disponert til desse føremåla :

1. Byggeområde (hytter, sjøhus)
6. Spesialområde (privat veg; friluftsområde; bevaringsområde; privat småbåthamn m.v.)
7. Fellesområde (leikeplassar; parkeringsplassar; anna fellesareal)

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Hytter

Innan områda kan det førast opp tilsaman 20 frittliggande hytter plassert på tomter iht. planen.

- Kvar hytte skal ikkje ha større bruksareal enn 120 m² (BRA). (Maks. bruksareal = 120 m² BRA, målt iht. reglene i NS 3940).
- Hyttene skal oppførast i ei høgde + evt. hems/loft, og ha saltak med takvinkel mellom 30 – 38°. Maks. mønehøgde: 6,0m.

1.2 Sjøhus

Området omfattar tomt for sjøhusbygning med inn til 75 m² BYA. Bygningen skal nyttast som lager med plass for båt og fiskeutstyr etc. Bygningen kan byggast med 1 ½ etasje (underetasje + loft m. knevegg), og skal ha saltak med takvinkel mellom 34 – 42°. Maks. mønehøgde: 6,5 m.

1.3 Estetikk

Kommunen skal sjå til at bygningane får ei god form og materialbruk, - og at bygningane som gruppe får harmonisk utforming og høver på plassen. Utvendige fargar skal godkjennast av kommunen. Berørt, ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalande handsaming som del av området. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på, og saman med evt. ny vegetasjon nyttast som skjerming mellom ulike aktivitetsområde, og for å oppnå gode uterom.

1.4 Plassering av bygningar

Kommunen fastset endeleg plassering og høgde på bygningane.

6. SPESIALOMRÅDE**6.1 Privat veg**

Omfattar tilkomstveg (ar) felles for hytteeigedomane og for hovudbruket gnr./bnr. 140/1. (Periodevis i bruk som "driftsveg" for hovudbruket i samband med drift og framtidig skoging i tiliggande områder. Det er då aktuelt å forlenge vegane som skogsveggar utover planområdet). Alle hyttetomtene kan få køyretilkomst. Vegane skal utførast utan tunge terrenginngrep. Arbeida skal i størst mulig grad utførast som fylling med massar frå staden, - og det bør nyttast tørmur der skråningar frå veg og plassar ville fått skråningsfot med lengde over 3m (maks. skråning 1:2). Allmenn, ikkje-motorisert ferdsel er tillate på vegane.

6.2 Friluftsområde

Område til bruk som friluftsområde, der vegetasjon og naturkvalitetar skal takast vare på. Områda kan nyttast til beiting som før. Det kan drivast nennsomt uttak av enkelttre, - flatehogst er ikkje tillate. Innan områda kan det gjerast enkle tilretteleggingstiltak for gangferdsel; samt til evt. driftsveg til skogs- / utmarksarealet nordaust for området.

6.3 Badeområde.

Eit mindre, skjema område er satt av som vasse- / badestrand.

6.4 Privat småbåthamn, land.

Sjøområdet omfattar ny molo og brygge med plassar for småbåt. Framtredande materialbruk i molo og brygge skal vera "tørmurt" gråstein og tre. Det må sendast eigen søknad til kystverket / kommunen med planar for detaljutforming av småbåtområdet med brygge m.v.. Tiltak i sjø som fell inn under havne- og farvannslova sine føresegner skal godkjennast av Kystverket.

6.5 Privat småbåthamn, sjø.

Området er avsatt til småbåthamn for fritidsbåtar.

6.6 Laksenot; område i sjø.

Område satt av for laksenot.

6.7 Bevaringsområde, automatisk freda kulturminne (heller), samt andre kulturminner (båttstø og husgrunnar etter husmannsplass).

Avgrensa område for sikring av heller frå steinalderen (fomminne). Innan området kan det ikkje gjerast noko form for inngrep. Båttstøa og husgrunnane etter husmannsplassen skal takast vare på.

7. FELLESOMRÅDE**7.1 Felles parkeringsplassar**

Omfattar parkeringsplassar for hytteeigedomane og for gjesteparkering. Hytteparkeringa kan skje på tomtene, evt. på felles parkeringsplassar. For kvar av hyttene skal det vera opparbeidt 1 ½ parkeringsplass. Til saman krevst det 30 parkeringsplassar + min. 5 gjesteplassar. Parkeringsplassane skal utførast utan tunge terrenginngrep.

Arbeida skal i størst mulig grad utførast som fylling med massar frå staden, - og det bør nyttast tørmur der skråningar frå veg og plassar vil få skråningsfot med lengde over 3m (maks. fall på skråning er 1:2). Parkeringsplassane skal vera ferdigstilt før det kan gis byggeløyve.

7.2 Fellesområde for leik m.v.

Omfattar to grøntområde i tilknytning til hytteområda, satt av til felles leikeområde, løkke for ball-leik o.l.

Det er høve til å utføre enkle tilretteleggingstiltak for opphald og leik. I samband med aktuelle tilretteleggingstiltak skal det leggest vekt på miljømessig god utforming, - og natur- og kulturlandskapskvalitetane i området skal i størst mulig grad førast vidare.

7.4 Anna fellesareal.

Omfattar område mellom byggeområda og omkring tilkomstvegane. Områda er òg grøntområde med justeringsrom for tilkomstvegane,

plassering av avkøyrslar til tomtene, samt va-anlegg m.v.

Ved planlegging og utføring av anleggsarbeida for veg, vatn og avløp, skal ein ta spesielle omsyn til god terrenginnpassing og god detalj-utforming for å "redusera" inngrepet i terrenget mest mogeleg.

III FELLESEFØRESEGNER

- a) Byggeområda skal ha godkjent vatn-, avlaups- og renovasjonsordning. Det må utarbeidast eigen avløpsplan for hytteområdet, med søknad og dokumentasjon iht. bygningslovgjevinga, - jfr. gjeldande forskrift til forureiningslova.
- b) All framføring av straum innan reguleringsområdet skal skje via jordkabel.
- c) Terrenginngrep i samband med nyanlegga skal skje mest mogeleg skånsomt, og overflater skal handsamast på tiltalende måte, - tilsåast og evt. tilplantast med stadeigen vegetasjon. Eksisterande vegetasjon, buskar og tre skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- d) Kommunen (v/planutvalet) kan tillata mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene når særlege grunnar talar for det, og det skjer innafør ramma av bygningslovgjevinga.

Sand, 25.09.02.

Kon-Sul a/s v. Per Frømmersvik

Revidert: 25.10.04 P.F.



Suldal kommune

Adresse: Eidsvegen 7, 4230 Sand

Telefon: 52 79 22 00

Utskriftsdato: 28.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Suldal kommune

Kommunenr.	1134	Gårdsnr.	140	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tandranesvegen 112, 4234 JELSA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Vann	5 960,00 kr
Sum	5 960,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassavgift	1 Stk	6 228,00 kr	1/1	0 %	6 228,00 kr	6 228,00 kr
				Sum	6 228,00 kr	6 228,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Suldal kommune

Adresse: Eidsvegen 7, 4230 Sand

Telefon: 52 79 22 00

Utskriftsdato: 28.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Suldal kommune

Kommunenr.	1134	Gårdsnr.	140	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tandranesvegen 112, 4234 JELSA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tandranesvegen 112
4234 JELSA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre