




aktiv.



Solland 12, 4208 SAUDASJØEN

Sauda/Solland - Svært gjennomført helårshytte med nydelig utsikt - Anneks og naustbod - Omfattende renovert



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 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Svein Magne A. Wersland
Karin Elisabet Blikra

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total: 55/118 m²
Tomtstr.: 1727 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 80
Gnr. 2, bnr. 98, snr 7
Gnr. 2, bnr. 43

Oppdragsnr.: 1402240031

Sauda/Solland - Svært gjennomført helårshytte med nydelig utsikt - Anneks og naustbod

Sjelden anledning for en gjennomført fritidseiendom ved Saudafjorden. Kun et kvarters kjøring til sentrum og til skitrekket i Svandalen.

Her er det rikelig med areal både utvendig og innvendig. Hytta har et areal på 55 kvm + 14 kvm hems, samt anneks på 31 kvm. Tomten har et areal på ca 1,7 mål (to bnr.). Flott beplantning rundt hytta og romslig terrasseareal.

Hytta er omfattende renovert/påkostet de siste 10 år. Bl.a. er all kledning, vinduer, ytterdører og tak skiftet. Etterisolert vegger og gulv. Anneks ble oppført i 2016 (godkjent, men ikke for varig opphold). Meget god stand og minimalt med feil/mangler (ref. tilstandsrapport).

Båtplass og naustbod (17 kvm) i felles anlegg.

Dette er en fritidseiendom som må sees for riktig inntrykk. Nydelig utsikt utover Saudafjorden.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Nabolagsprofil	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæringsskjema	68
Branntilsyn	74
Boligmappa	77
Bygningstegninger	78
Kommunale gebyrer	92
Eiendomsrapport	93
Eiendomskart	96
Tinglyste bestemmelser	99
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 63 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 100 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken , Trapperom , Soverom , Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

100 m²

Naustbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Naustbod

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m² Teknisk rom

1. etasje

BRA-e: 31 m² Ateliè

Ikke målbare arealer

Samlet GUA er 132 m².

Hytte: 69 m².

Anneks: 46 m².

Naustbod: 17 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

Hytte: Hems har ikke godkjent takhøyde på 190 cm for varig opphold.

Anneks: Eier opplyste at boden ikke er godkjent for varig opphold. Stuen kan nyttes som atelier (malerom).

Naust: Det er mulig å innrede loft

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1727 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Salgsobjektet består av to eiendommer, gnr. 2, bnr. 80 (1.025 kvm) og gnr. 2, bnr. 43 (702 kvm). I tillegg kommer seksjon naustbod, med felles tomt.

Eiendomsstørrelse er samlet ca. 1.727 kvm.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendom gnr. 2, bnr. 80 registrert med et beregnet areal på 1.025 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart. Enkelte grensepunkt er ikke nøyaktig det gjøres oppmerksom på at beregnet areal (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Meget flott beliggenhet på hyttefeltet, uten øvrige hytter som er direkte foran. Her får en følelsen av at en ligger helt for seg selv, med fri utsikt langt ut over fjorden og til Sand.

Eiendommen/p-plass er ca 50 meter fra hovedvei, som er av stor verdi spesielt vintertid da det er lett tilgjengelig adkomst.

Båtplassen og naustbod er ca. 500 meter ned på veien.

Solland ligger kun ca 10 minutt kjøring fra Sauda sentrum. Sentrum kan by på ulike butikker, bakeri, restauranter, vinmonopol og kafeer. I tillegg har en attraksjoner/aktiviteter som badeanlegget med utebasseng, Andedammen med ulike husdyr, Folkets hus med kulturarrangement.

Uttallige muligheter for turterreng i ulike dalføre.

Hurtigbåt mot Stavanger med flere avganger til dagen.

Vinterstid har en Svandalen/Sauda skisenter ca 15 min kjøring. På vei mot Svandalen har en Lyngmyr med oppkjørte skiløyper innover mot Nordstøldalen. I tillegg er det flere dalføre med oppkjørte løyper og muligheter for toppturer/Randonee. Sauda byr på fritidsaktiviteter sommer og vinter , gode muligheter for helårs bruk av hytta.

Adkomst

Fra hovedvei Saudavegen tar en ned til Solland og får eiendommen/p-plass på venstre side etter ca 40-50meter.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten er opprinnelig bygd i 1977. Nåværende eiere overtok hytten i 2011 og har totalrenovert hytten. Anneks/uthus ble oppført i 2016.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.05.24 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kvitteringer/fakturaer fra alle godkjente bygg-,rørlegger-,elektroinstallatører, blikkenslager, murerfirma, osv. kan fremvises av selger.

Brukstillatelse på nytt atelier, samt utslippstillatelse på gråvann foreligger.

Innhold

Hytte:

1. etg: Overbygd inngangsparti, gang, toalettrom, stue/kjøkken, to soverom.

Hems: Lekerom

Kjeller: Uinnredet/åpent med lagringsmuligheter.

Anneks:

1. etg: Stue/Atelie. Vaskerom med dusj og opplegg vaskemaskin.

Kjeller: Teknisk rom (septiktank, renseanlegg).

Naust:

Naustbod (loft uinnredet).

Standard

Hytten er opprinnelig bygd i 1977.

Nåværende eiere overtok hytten i 2011 og har totalrenovert hytten. I tillegg har de bygd ett nytt anneks/uthus. Utvendig er alt nytt: Møre Royal kledning, vinduer fra Gilje, Planja Royal alu-tak og renner, pipehatt og stålpipelineforing, utvidet terrasse med nytt rekkverk og tett bjelkelag m.m. Innvendig er det bla : nytt Ikea-kjøkken, ny vedovn, nytt elinntak og nye kurser, nytt vann fra grunnboring, nye vann og avløpsledninger, Jets Toalett, Odin gråvann og avløpstanker, laminatgulv i stue , hems og gang, malte paneler m.m. Kort oppsummert så er hytten i meget god stand med minimalt lite feil og mangler

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

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten

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

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Hytten står på pilarer av betong og har ikke behov for dreneringsplast/rør

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

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Selv om det er feieluke, så er det krav om stige-trinn i instruksjonen Det er krav om snøfangere også MEN tak-konstruksjonen vil ikke tåle å la snøen ligge på taket

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Tak-konstruksjonen har veldig liten dimensjon

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Eier opplyser at de har drukket vannet i 10 år uten å bli syke.

Innbo og løsøre

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

Det meste av inventar kan medfølge handelen utenom noen få ting , konferer megler.

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

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). 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.

Branntilsyn foretatt februar 2025. Vedlagt rapport, ingen anmerkninger.

Naust er oppmålt til 17 kvm i rapport, men iflg tegninger er naustet 24,4 kvm.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue.

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 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 3 712

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Det påløper i tillegg gebyr ved tømning av septiktank. Tømning bestilles gjennom Sauda kommune og gebyr utgjør ca. kr. 4.000/tømning.

Formuesverdi primær

Kr 595 673

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi hytte: kr. 159 673,-

Naustbod, kr. 436 000,-

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis kr 8.712,- for denne boligen pr. år.

Kostnadene er fordelt som følger:

Kommunale avgifter, kr. 3.712,-

Tømning septik, ca. kr. 4.000,-

Sameie Naustbod/båtplass, ca. kr. 1.000,- (gjelder bygningsforsikring. Kai/uttrigger er ikke del av forsikringen).

Utover det som er nevnt ovenfor påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 2, bruksnummer 80 i Sauda kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 98, seksjonsnummer 7 i Sauda kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 43 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.11.2009 - Dokumentnr: 856102 - Jordskifte
Sak nr. 1210 - 2004 - 0021 Storskjær.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2015 - Dokumentnr: 78439 - Jordskifte
Sak 1210-2012-0015 Storskjær gnr. 2
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2013 - Dokumentnr: 1030693 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/8

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077506 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:2 Bnr:8

19.10.1957 - Dokumentnr: 2053 - Bestemmelse om gjerde

30.06.1997 - Dokumentnr: 3720 - Boret
RETTIGHETSHAVER: HARDA MAGDALENE SKOGLI
Disposisjonsrett
IFØLGE TESTAMENT

19.10.1957 - Dokumentnr: 2052 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1135 Gnr:2 Bnr:2

26.10.1984 - Dokumentnr: 6696 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1135 Gnr:2 Bnr:84

24.05.2013 - Dokumentnr: 414014 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:1135 Gnr:2 Bnr:35

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

Areal overført: 50,2 m2

19.10.1957 - Dokumentnr: 2053 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:2 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:2 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2009 - Dokumentnr: 856102 - Jordskifte

Sak nr. 1210 - 2004 - 0021 Storskjær.

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2015 - Dokumentnr: 78439 - Jordskifte

Sak 1210-2012-0015 Storskjær gnr. 2

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1976 - Dokumentnr: 6016 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:2 Bnr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på annekset, datert 13.02.2017.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytta, noe som ofte ikke foreligger på bygg oppført på dette tidspunktet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at annekset som er byggesøkt som ateliè/bod ikke er godkjent for bruk til varig opphold(overnatting/gjesteanneks). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruk til varig opphold ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat septiktank/reneanlegg fra 2019. Borevann etablert i 2014.

Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål. Kommuneplanens arealdel er gjeldende bestemmelser. Se sauda.kommune.no for gjeldende arealplan.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Vedr. seksjon naust:

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

Vedr. eiendom 2/43:

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 eiendomsmeidler 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

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 16.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.230,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte vederlag og 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

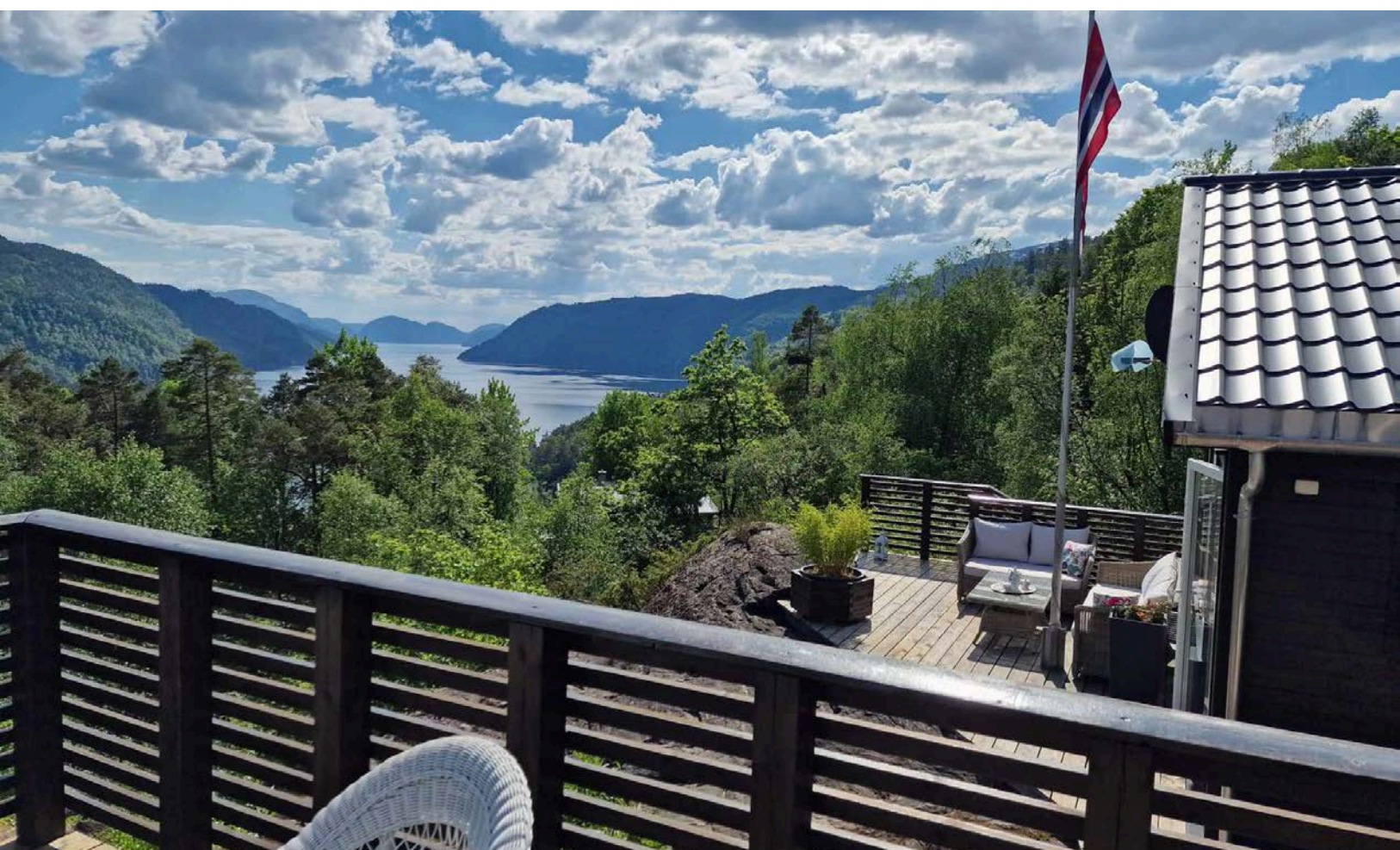
Salgsoppgavedato

26.02.2025











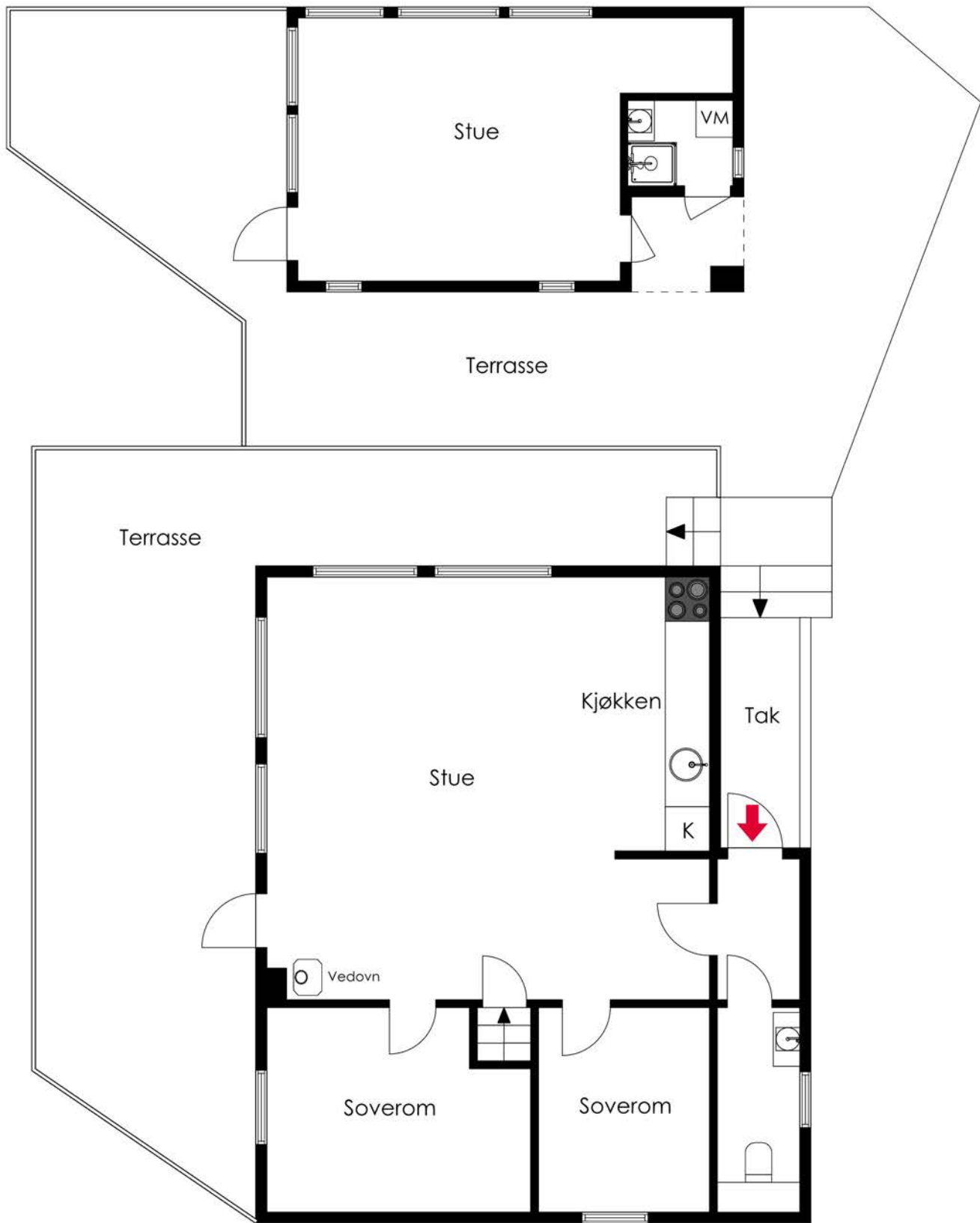




3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Produced by DIAKRIT

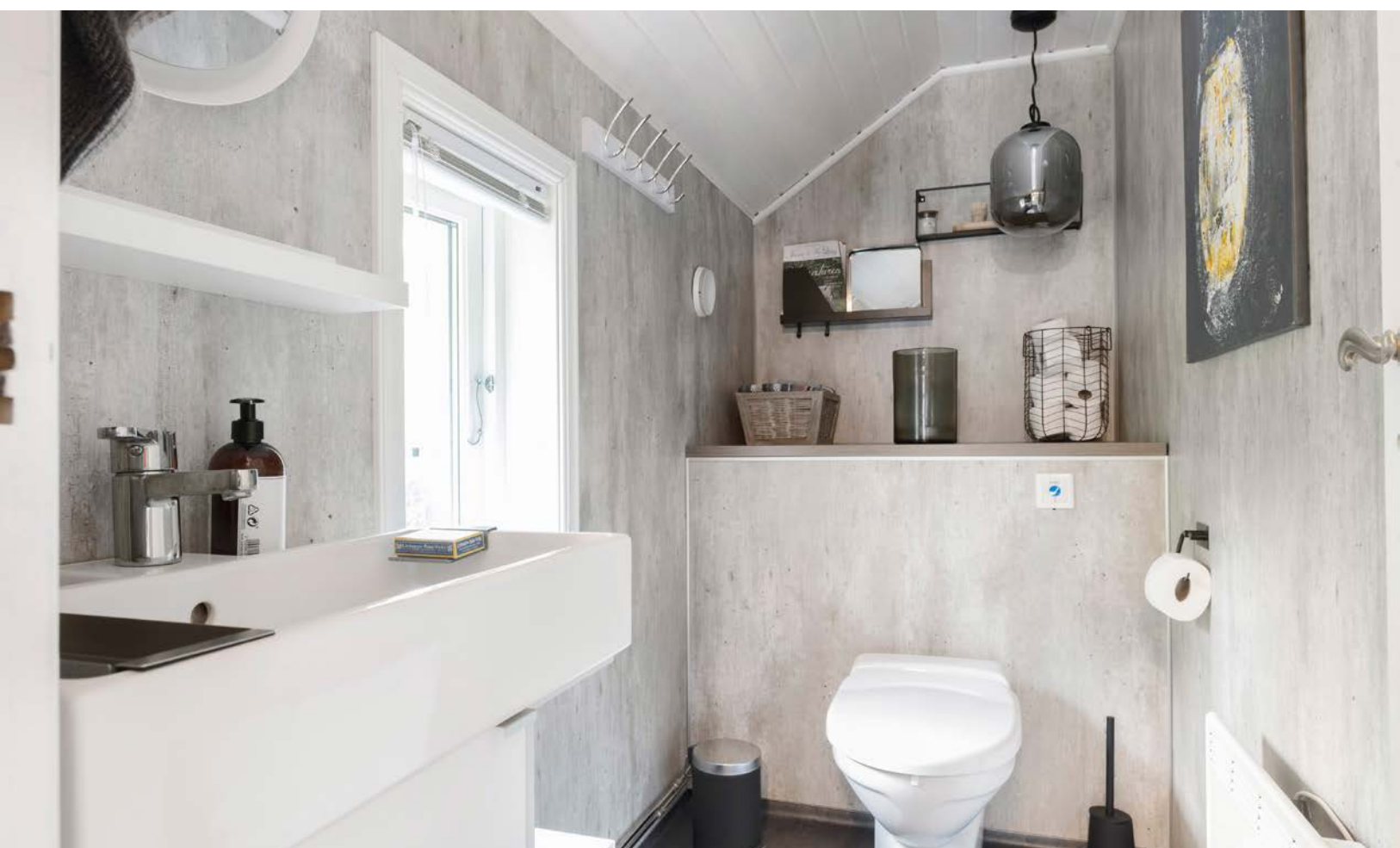


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**









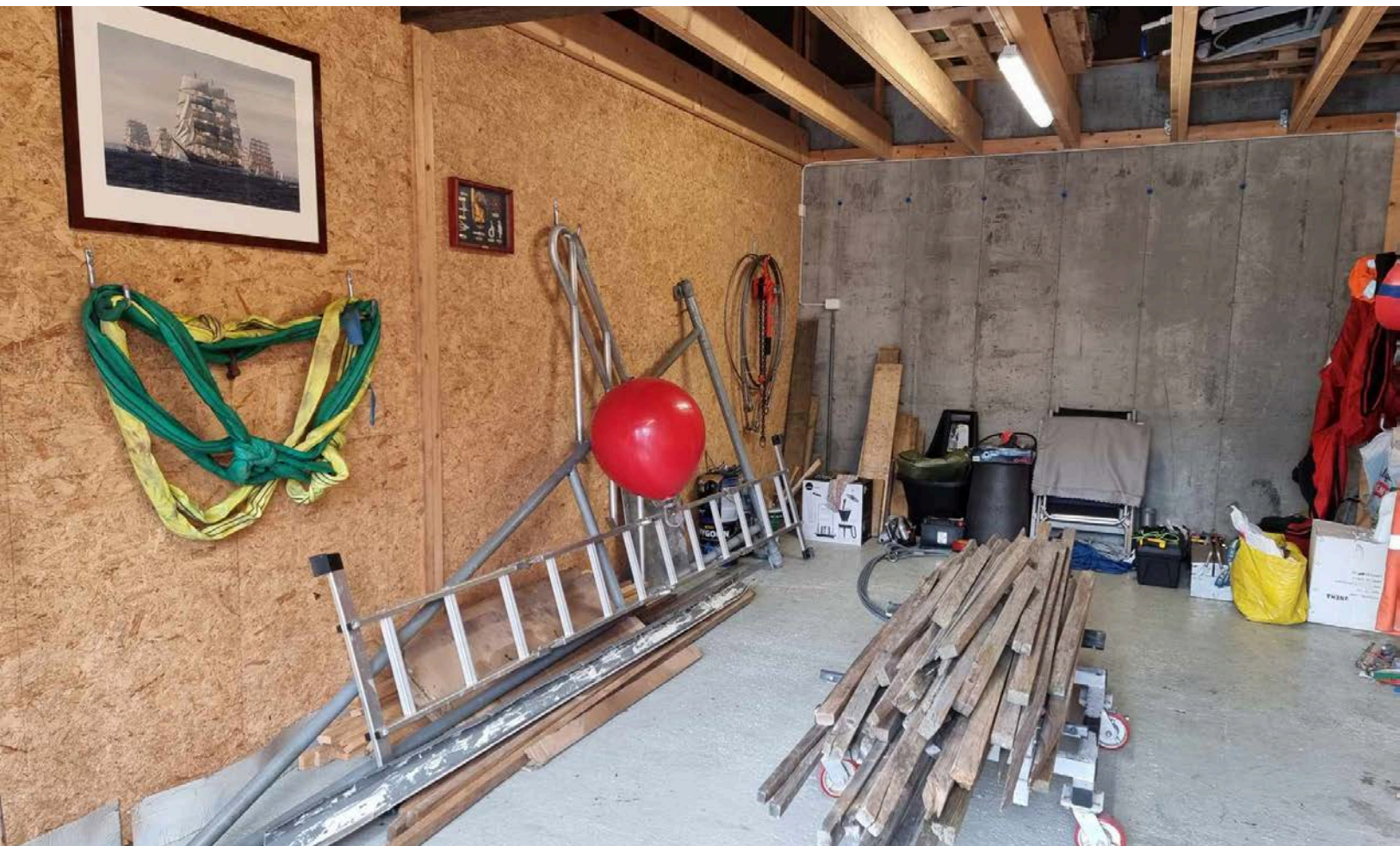




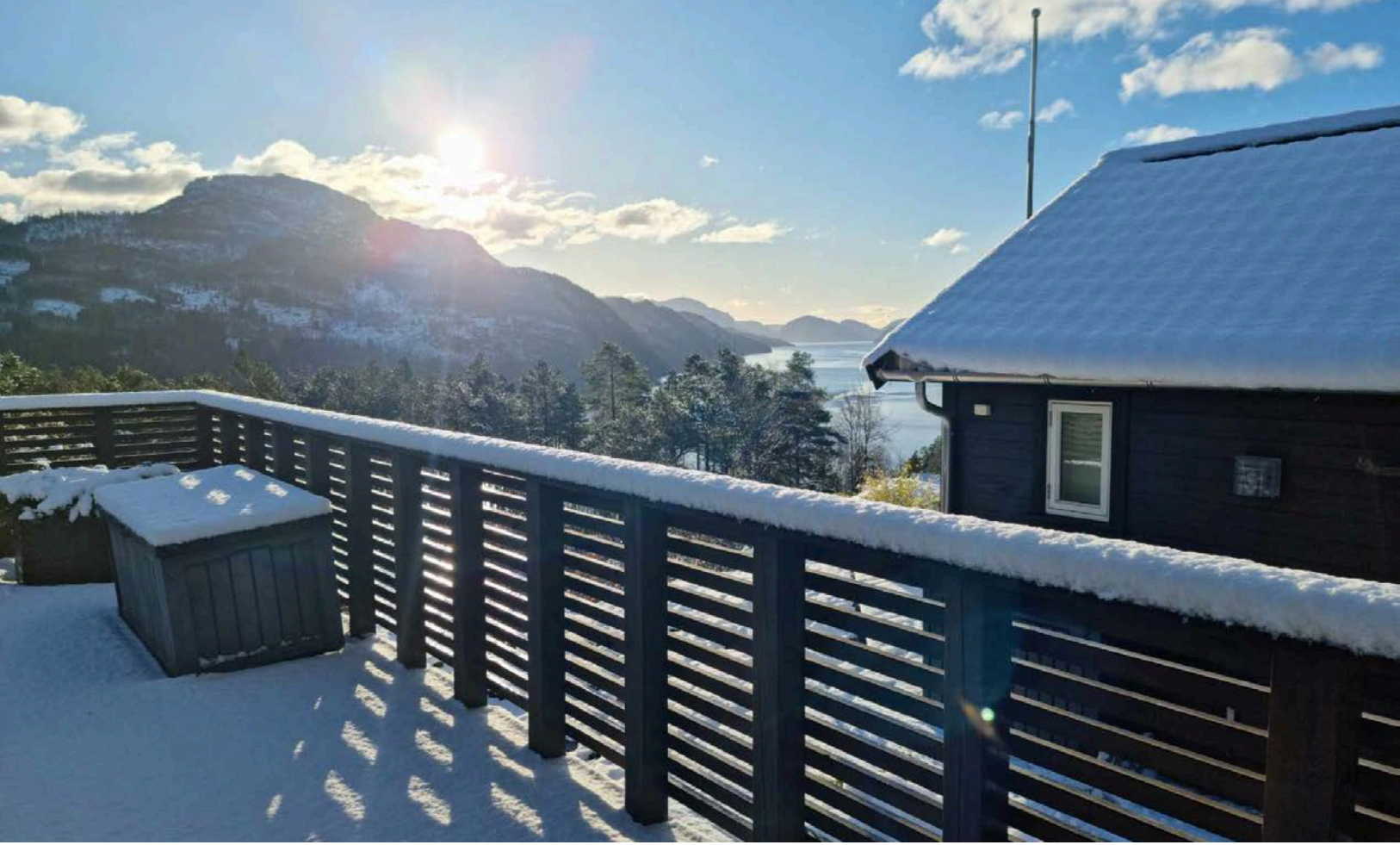




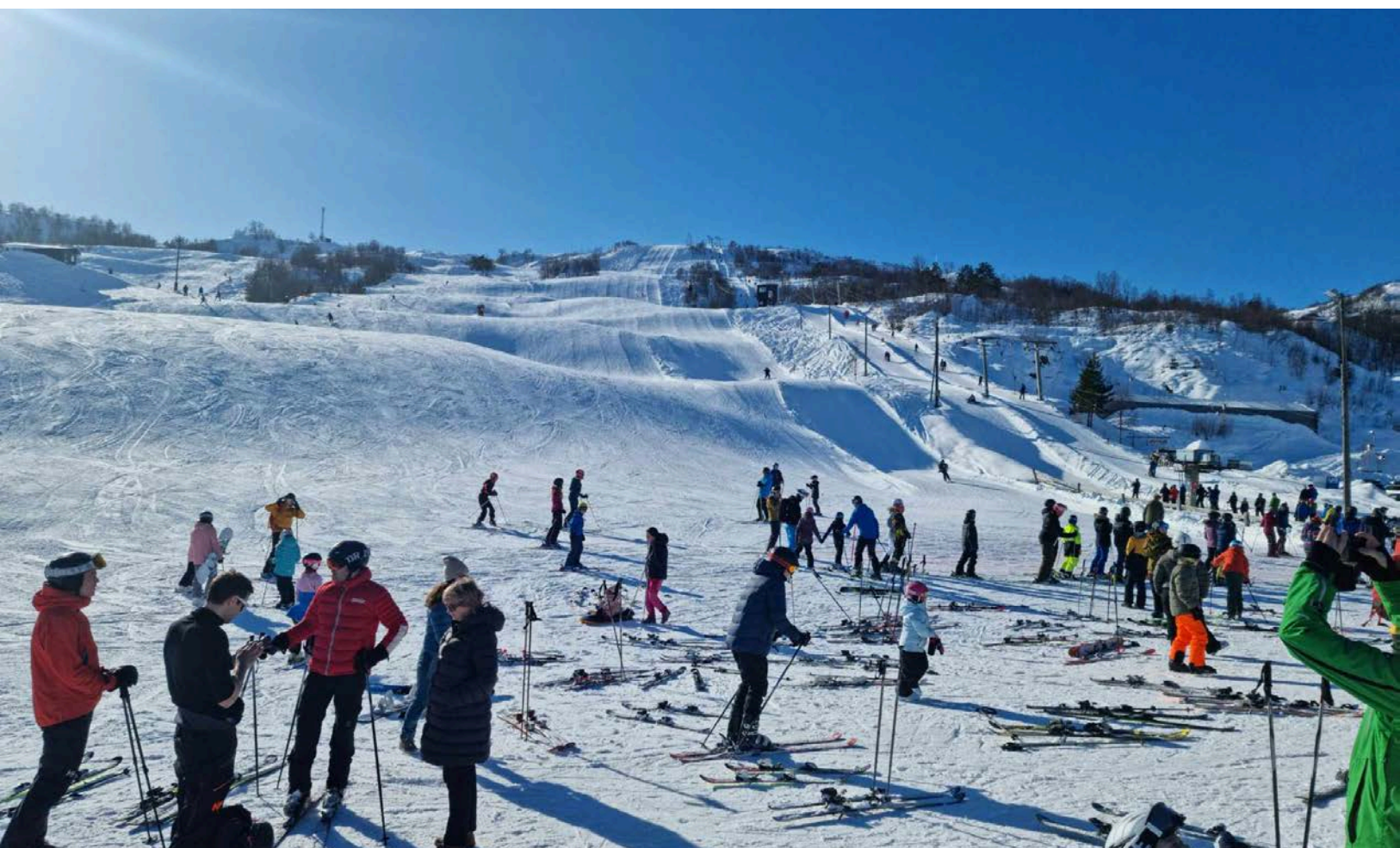










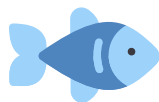




Solland 12

Avstand til sjø

294 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 47 min	🚗
🚗 Gausvik Linje 150	7 min 6.9 km	🚗
🚗 Sandvik snuplass Linje 150	7 min 7.1 km	🚗

Avstand til byer

Sauda	13 min	🚗
Haugesund	1 t 36 min	🚗
Odda	1 t 55 min	🚗
Stavanger	2 t 38 min	🚗
Bergen	4 t 1 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sauda	13 min	🚗
🚗 Sauda	15 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

Eikehaugen aktivitetsleir	10 min	🚗
Sauda Golfklubb	11 min	🚗
Sauda kommunale kino	13 min	🚗
Saudahallen - badeanlegg	14 min	🚗
Sauda Motorkrossbane	20 min	🚗
Sinkgruvene i Allmannajuvet	24 min	🚗

Sport

🏀 Risvoll skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗 8.9 km
🏀 Sauda vgs og ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	14 min	🚗 12.2 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	15 min	🚗

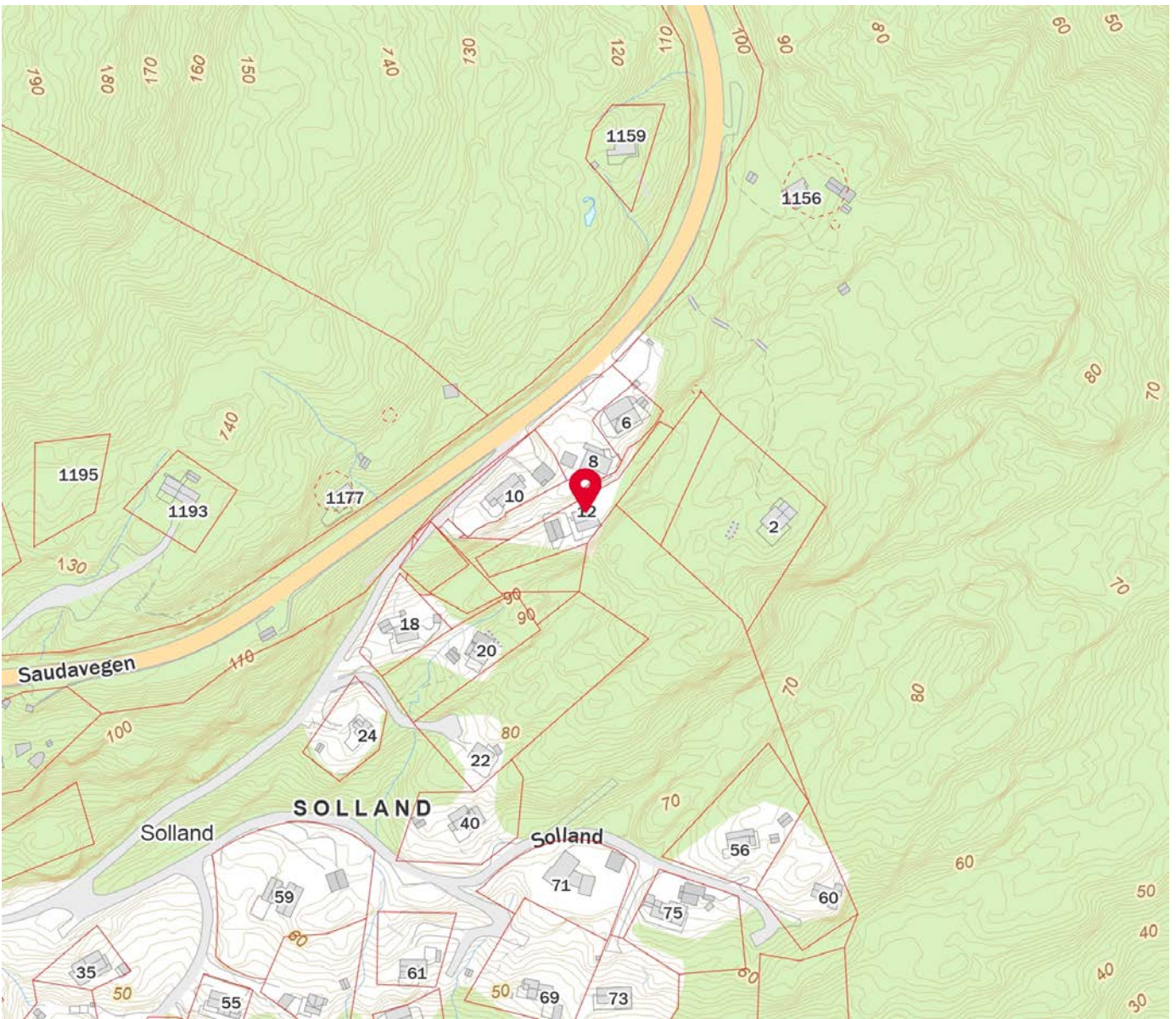
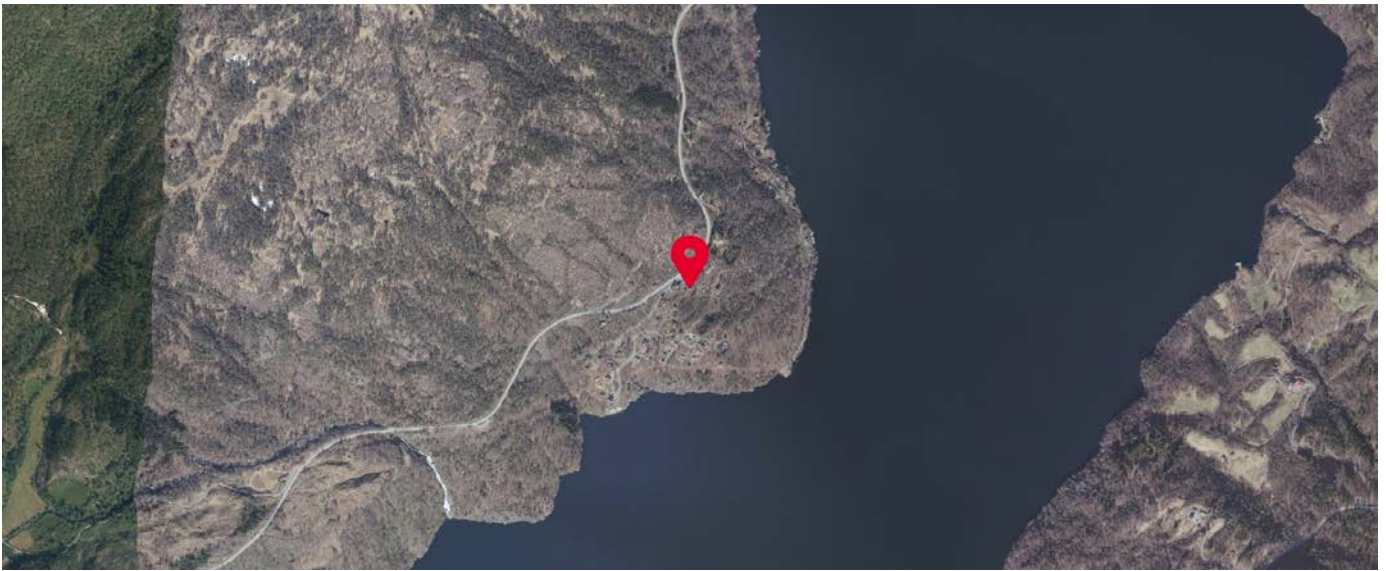
Dagligvare

Bunnpris Sauda PostNord	12 min	🚗 11.5 km
Kiwi Sauda	14 min	🚗

Varer/Tjenester

📺 Apotek 1 Sauda	14 min	🚗
🍷 Sauda Vinmonopol	14 min	🚗





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sauda kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Solland 12, 4208 SAUDASJØEN
 SAUDA kommune
 # gnr. 2, bnr. 80

Markedsverdi

0

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 27.05.2024

Oppdragsnr.: 20159-1259

Referansenummer: FM4345

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Svein



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 vaskeom, 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

Hytten er opprinnelig bygd i 1977.
Nåværende eiere overtok hytten i 2011 og har totalrenovert hytten. I tillegg har de bygd ett nytt anneks/uthus.
Utvendig er alt nytt: Møre Royal kledning, vinduer fra Gilje, Planja Royal alu-tak og renner, pipehatt og stålpipelineforing, utvidet terrasse med nytt rekkverk og tett bjelkelag m.m.
Innvendig er det bla : nytt Ikea-kjøkken, ny vedovn, nytt el-inntak og nye kurser, nytt vann fra grunnboring, nye vann og avløpsledninger, Jets Toalett, Odin gråvann og avløpstanker, laminatgulv i stue, hems og gang, malte paneler m.m.
Kort oppsummert så er hytten i meget god stand med minimalt lite feil og mangler

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hele taket ble skiftet i 2012 til Planja Royal alu.plater
Takrenner og nedløpsrør ble skiftet i 2012 til Grøvik alu.renner og nedløpsrør
Heldekkende pipehatt ble også montert i 2012
Skiftet til Møre Royal kledning og ny isolasjon i vegger i 2013
Taket er en saltak-konstruksjon. Dimensjonen på taksperrene er 2"x 4" , noe som er veldig lite. De er forsterket noe med bord som går på tvers.
Stuedelen er senket ned med en "falsk" mønt himling.
Alle vinduer ble skiftet i 2013 til Gilje-vindu
Dører ble skiftet i 2013 til : Emil ytterdør fra Hægeland Trevare , Evje og Gilje Terrasedør
Terrasse ble utvidet og renovert i 2013 . Det ble bla. sett opp nytt rekkverk, og montert "tiltaksplater" (tette aluplater) mellom bjelkene slik at en kan lagre ting tørt under terrassen
Tretrapper til inngang og fra terrasse, bygd nye i 2013

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt panel på to vegger i stuen og nytt laminatgulv i stue, hems og gang ble skiftet i 2013
Gammel panel ble malt og 3" smalt furugulv fra byggeåret ble beholdt
Utførte målinger med laser viste ett avvik på ca 30 mm i stuen
Det ble montert ny peisovn av typen Termatech i 2012
I 2015/16 ble lecapipen foret med nytt stålrør
Hele bjelkelaget ble etterisolert og platet under med OSB-plater i 2019
Det er åpent og god lufting under hele bjelkelaget. Noen steder er det stålhøyde
En innebygd tretrapp opp til hems
Gamle dører malt på nytt

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Nytt Ikea-kjøkken i hvit profil i 2013 med bla. koketopp med induksjon, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og automatisk vannstopper. Ved vannlekkasje, blir vannet stengt automatisk
Veldig liten slitasje på innredningen
Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrommet ble renovert i 2019 med bla. Jets vakuumpolett. (Nytt montert i 2022 pga overspenning fra Fagne)
vv-tank og trykktank for vann er plassert i en kasse bak veggghengt wc (en smart og praktisk løsning)
Tanker for gråvann og sort vann er plassert i kjeller under uthus

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er blanding av kobber og plast . Mesteparten ble skiftet i 2019
Det ble boret eter nytt grunnvann i 2015
Nye avløpsrør i 2019 til toalett, kjøkken i 2013
Ventilasjon via ventiler i vegg og vindu
120 liter vv-tank montert i toalettrom i 2019
Hytta har min en røykvarsler pr etasje iht. krav og min. ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er av fjell
Hytten står på pilarer av betong og har ikke behov for dreneringsplast/rør
Hytten står på pilarer av betong
Hytten står i ett naturlig terreng
Nytt Odin gråvannsfiler/lukket septiktank i 2019 under uthuset i kjeller
Vann fra grunnboring i 2014
Septiktank ble tømt nå 23.mai -2024
Det er bygd mye terrasseplattinger i tunet mellom hytte og anneks

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

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

Eier opplyste at boden ikke er godkjent for varig opphold, dvs p-rom

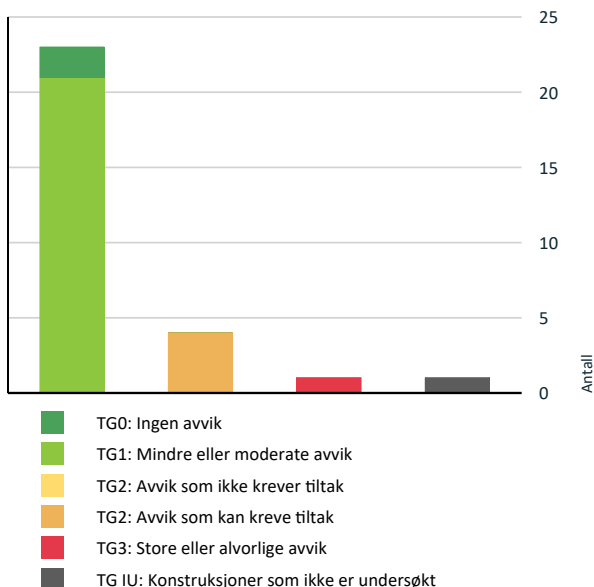
Ateliet (malerommet) og vaskerommet har jeg satt til p-rom

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

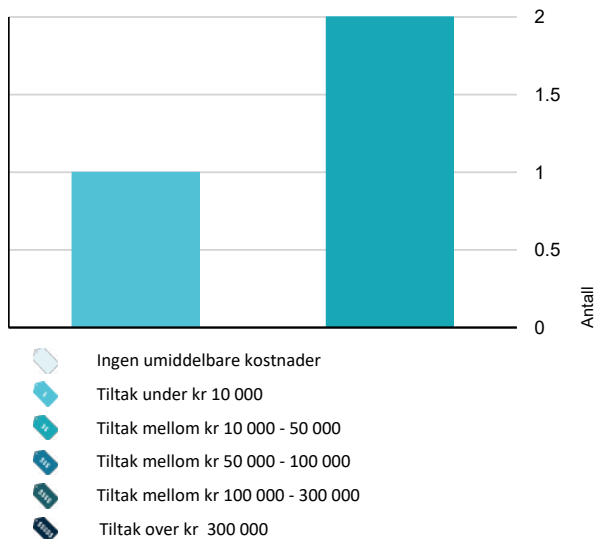
Sammendrag av boligens tilstand

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 fuktspærre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.

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

-Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

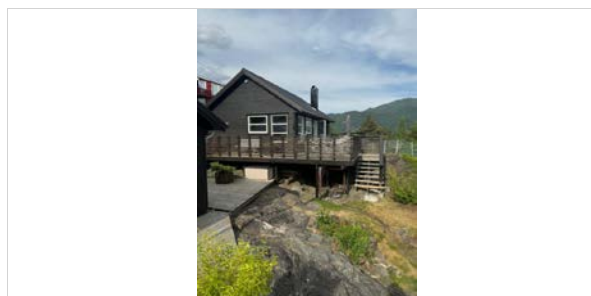
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Totalrenovert i senere tid

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er omtrent totalrenovert i senere tid . Alt av kledning, vinduer og tak er skiftet

UTVENDIG

Taktekking

Hele taket ble skiftet i 2012 til Planja Royal alu.plater

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør ble skiftet i 2012 til Grøvik alu.renner og nedløpsrør
Heldekkende pipehatt ble også montert i 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Selv om det er feieluke, så er det krav om stige-trinn i instruksen
Det er krav om snøfangere også MEN tak-konstruksjonen vil ikke tåle å la snøen ligge på taket

Konsekvens/tiltak

- Stige-trinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Skiftet til Møre Royal kledning og ny isolasjon i vegger i 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Taket er en saltak-konstruksjon. Dimensjonen på taksperrene er 2"x 4" , noe som er veldig lite. De er forsterket noe med bord som går på tvers. Stuedelen er senket ned med en "falsk" mønt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tak-konstruksjonen har veldig liten dimensjon

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å forsterke tak-konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

Alle vinduer ble skiftet i 2013 til Gilje-vindu

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TO 1 Dører

Dører ble skiftet i 2013 til : Emil ytterdør fra Hægeland Trevare , Evje og Gilje Terrassedør

Årstall: 1977

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ble utvidet og renoveret i 2013 . Det ble bla. sett opp nytt rekkverk, og montert "tiltaksplater" (tette aluplater) mellom bjelkene og ny trapp.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Før



Nå



Plater mellom bjelkene (Tiltak)

TO 1 Utvendige trapper

Tretrapper til inngang og fra terrasse, bygd nye i 2013

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Nytt panel på to vegger i stuen og nytt laminatgulv i stue, hems og gang ble skiftet i 2013

Gammel panel ble malt og 3" smalt furugulv fra byggeåret ble beholdt



Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Utførte målinger med laser viste ett avvik på ca 30 mm i stuen

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Pipe og ildsted

Det ble montert ny peisovn av typen Termatech i 2012
I 2015/16 ble lecapipen foret med nytt stålrør

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 1 Kryp Kjeller

Hele bjelkelaget ble etterisolert og platet under med OSB-plater i 2019
Det er åpent og god lufting under hele bjelkelaget. Non steder er det ståhøyde

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 1 Innvendige trapper

En innebygd tretrapp opp til hems



Trapp opp til hems



Hems

! TG 1 Innvendige dører

Gamle dører malt på nytt

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nytt Ikea-kjøkken i hvit profil i 2013 med bla. koketopp med induksjon, stekeovn, kombiskap kjøl/frys og automatisk vannstopper. Ved vannlekkasje, blir vannet stengt automatisk
Veldig liten slitasje på innredningen

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



Nytt Ikea-kjøkken i 2013



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble renoveret i 2019 med bla. Jets vakuumtoalett. (Nytt montert i 2022 pga overspenning fra Fagne)

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Trykktank og vv-tank er bygd inn i en kasse bak vegghengt wc . En meget praktisk og funksjonell løsning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Der krav om mekanisk avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er blanding av kobber og plast . Mesteparten ble skiftet i 2019
Nytt grunnvann ble boret i 2014.

TG 1 Avløpsrør

Nye avløpsrør i 2019 til toalett, kjøkken i 2013

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler i vegg og vindu

TG 1 Varmtvannstank

120 liter vv-tank montert i toalettrom i 2019

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Fullt elektrisk opplegg inkl. tavle med automatsikringer

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

📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Hytta har min en røykvarsler pr etasje iht. krav og min. ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er av fjell

📌 TG IU Drenering

Hytten står på piler av betong og har ikke behov for dreneringsplast/rør

📌 TG I Grunnmur og fundamenter

Hytten står på piler av betong



📌 TG 0 Terrengforhold

Hytten står i ett naturlig terreng

📌 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nytt avløpssystem i 2019 med Odin gråvannsfiler/lukket septiktank
Det ble boret etter grunnvann i 2014

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Eier opplyser at de har drukket vannet i 10 år uten å bli syke

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

📌 TG 1 Septiktank

Installerte Odin gråvannsfiler/lukket septiktank i 2019 under uthuset
Septiktank ble tømt nå 23.mai -2024

Årstall: 2019 Kilde: Eier

📌 TG 1 Andre tomteforhold

Det er bygd mye terrasseplattinger i tunet mellom hytte og annek

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Atelie og vaskerom i 1.etg. og teknisk rom i kjeller

Byggeår

2016

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget var nytt i 2016

Beskrivelse

Ett flott bygg oppsatt i 2016

Bygget er ikke godkjent som rom for varig opphold (p-rom) Men kan nyttes som atelie og teknisk rom
I kjeller er det teknisk rom for bla. septikktank og gråvannsfiler



Atelie (malerom)

Naust



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Standard

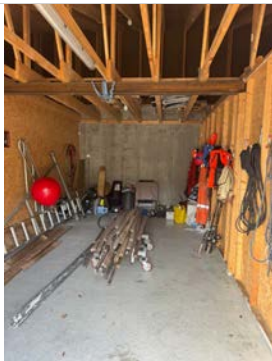
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Ett felles anlegg (sameie) med 8 naust fordelt i 2 bygg.
Det følger naturligvis med egen uterigger med båt plass 3m x8m til hvert naust
Båt opp til 19 knop kan få plass
Egen elektrisk kai-kran som kan løfte 1000 kg
Strøm innlagt i nauset
Bygget er pent tilpasset terrenget med bla skrått skifertak



Naust

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 55 m²/55 m²</p> <p><i>Fritidsbolig:</i> Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Trapperom, 2 Soverom, Lekerom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Bod, Naust <i>Bruksareal andre bygg:</i> 63 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 0</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 800 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 0</p> <p>Konklusjon markedsverdi 0</p>

Markedsvurdering

Markedsverdi er ikke medtatt

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	360 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 290 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	60 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	1 190 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	30 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 790 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Kommentar

Tillegg for ekstra tomt og p-plass.
Naust-tomten kommer i tillegg

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

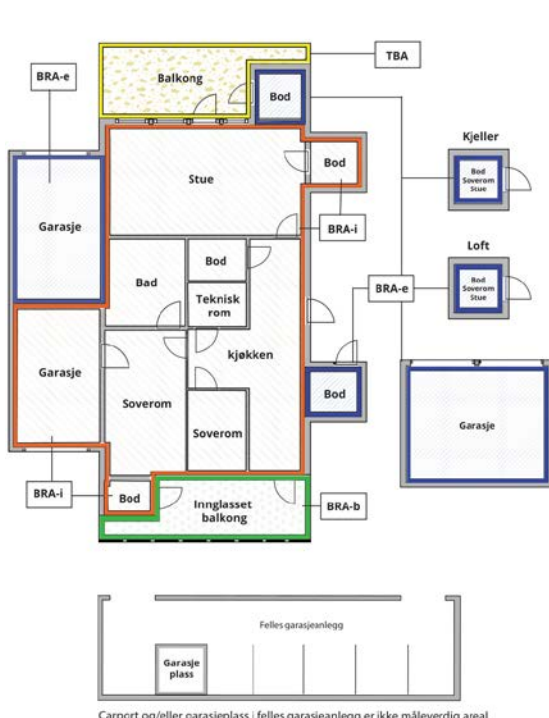
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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	55			55	100		55
Hems						14	14
SUM	55				100	14	69
SUM BRA	55						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken , Trapperom , Soverom , Soverom 2		
Hems	Lekerom		

Kommentar

Hems har ikke godkjent takhøyde på 190 cm for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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		31		31	10		31
Kjeller		15		15			15

SUM		46		10		46
SUM BRA		46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Atelie, Vaskerom	
Kjeller		Teknisk rom	

Kommentar

Eier opplyste at boden ikke er godkjent for varig opphold. Stuen kan nyttes som atelie (malerom)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier opplyste at boden ikke er godkjent for varig opphold , dvs p-rom
Ateliet (malerommet) og vaskerommet har jeg satt til p-rom

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:

Naust

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		17		17			17
SUM		17					17
SUM BRA	17						

Romfordeling

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

Kommentar

Det er mulig å innrede loft

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	55	0
Bod	31	15
Naust	0	17

Kommentar

Bod

Egentlig er hele boden s-rom siden bygget ikke er godkjent for varig opphold
Men stuen og vaskerommet er iht. Norsk Takst sin instruks p-rom . Eg beskriver bruken og ikke hva som er godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Svein Wersland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	2	80		0	1025.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solland 12

Hjemmelshaver

Blikra Karin Elisabet, Wersland Svein Magne
Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Solland før Honganvik i Sauda Kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg ved avkjøring fra FV 520 og ca 20 m privat grusveg

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Den ble boret i 2014. Det er veldig godt drikkevann iflg. nåværende eiere.

Tilknytning avløp

Avløp fra Jets-toalett til ny septikk på 3m3 som er montert i kjelleren på annekset
Gråvannet går til eget gråvannsfiler i samme kjeller

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Det er ca 70-80 hytter i området.

Om tomten

Tomten er en naturtomt . Eier har kjøpt nabotomten også for å beholde utsikten.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst pantedokument på 1,870 Mnok i Nordes Pantekreditt av 27.03.-2020

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
700 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

Norsk takst, 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/FM4345>

KLAGEOORDNING 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.	
1402240031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karin Elisabeth Blikra	Svein Magne Andersen Wersland
Gateadresse	
Solland 12	
Poststed	Postnr
SAUDASJØEN	4208
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90229774

Document reference: 1402240031

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Toalettrom (ikke våtrom) i hytten ble totalrenovert høsten 2019. Sauda Varme og Bad stod for alt av rørleggerarbeid/installasjon av VVB, trykktank, vannfilter, vask, Jets vakumtoalett etc. og røropplegg inn til kjøkken og ut til vaskerommet (våtrom) i atelieet. Automatisk vannstopp m/alarm ble montert på kjøkkenet til bl.a. oppvaskemaskin. Alle vannledninger er frostsikret med varmekabler (Elvestadrør) og termostatsstyring. Dette gjelder også avløp fra Jets toalettet til lukket septiktank. HB-Bygg AS utførte alt snekkerarbeidet i.f.m. renoveringen. Siden dette rommet opprinnelig var brukt som toalettrom i hytten, ble renoveringen ikke spesifikt byggemeldt. Melanisk utlufting (vifte) vil bli installert i wc-rom i hytten.
Arbeid utført av	Sauda Varme og Bad / HB-Bygg AS / Sauda Istallasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	I samme tidsrom i 2019, ble det bygget vaskerom (våtrom) i atelieet/anneks med lukket dusjkabinett, VVB, og vask, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel/frostfri utekrane. Sluk i gulv. Alt rørleggerarbeid utført av Sauda Varme og Bad. El-arbeid utført av Sauda Installasjon. Våtromsbelegg lagt av HB-Bygg AS.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet blandebatteri i dusj på vaskerommet i atelieet/anneks, samt bytte av filterpose i Odin gråvannfilter (utført våren 2023).
Arbeid utført av	Sauda Varme og Bad.

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hytten er opprinnelig bygget på lecablokker på berget. Litt regninnsig fra grunnen er av og til synlig. God lufting under hytten gir minimalt med fukt fra grunnen. Noen vegger i kjeller under hytten er kledd inn, for å gi bedre beskyttelse mot bl.a. snø og frost om vinteren.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hytten hadde lekkasjer på taket rundt bl.a. pipen. Derfor ble hele taket renoveret, og Planja Royal alu.plater ble lagt sammen med Grøvik alu. renner/nedløp. Arbeidet ble utført av HB-Bygg AS i Sauda høsten 2012.
-------------	--

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

Beskrivelse	Pipen er renoveret med innvendig stålpipe (opprinnelig lecape) i.f.m. installasjon av ny Termatech peisovn og alu.pipehatt. Arbeid utført av muremester Endre Storeli i Sauda. Ny installasjon av peisovn meldt til brannvesenet i Sauda. (peisovn i 2012, stålpipe i 2015)
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Litt sig i stuegulvet. Dette er fra gammelt av og har ikke medført noen problemer eller forandret seg de årene vi har eid hytten.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Mus har blitt fanget i feller i den åpne kjelleren under hytten. Vi har aldri hatt mus inne i hytten/annekset etter den omfattende renoveringen de siste 10 årene.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-inntak (3-fase) av Haugaland kraft/Fagne. Ny sikringstavle m/automatsikringer og ellers kontinuerlig oppgraderinger med nye kurser i hytten i f.m. bl.a. kjøkken, toalettrom/Jets, varmepumpe o.s.v. (2014-2015). I atelieet (egen sikringstavle/automatsikringer) ble alt installert av Sauda Installasjon i 2015/2016, når det ble bygget.
Arbeid utført av	Sauda Installasjon / Ryfylke Elektro /Fagne.

Filer

[Samsvarserklæring - Solland 0.pdf](#)

[2NELFO_Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	EI-kontroll ved Sauda Installasjon i nov. 2022.
-------------	---

Filer

[Sluttkontroll - Solland 0.pdf](#)

[Rapport fra Risikovurdering R1 - Solland 0.pdf](#)

[1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt..pdf](#)

[1NELFO_Per_kontr_Bolig_NEK405-2_\(Hytte_Solland\).pdf](#)

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, tømmerarbeid 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	All kledning/vinduer/ytterdører har blitt skiftet. Yttervegger ble etterisolert med ny Glavaisolasjon. (Møre Royal kledning og Gilje vinduer). Nye terrasser med trapper ble deretter satt opp (2013). Videre ble byggegodkjent atelie ført opp i 2015/2016. I f.m. installasjon av lukket septiktank og gråvanns renseanlegg (2019), ble teknisk rom under atelieet bygget. Tilslutt i 2019 ble hele hyttegulvet (fra undersiden/kjeller) etterisolert med Glava og OSB plater. Alt tømmerarbeid ble utført av HB-Bygg AS i Sauda.
Arbeid utført av	HB-Bygg AS i Sauda.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport på hytte, atelie og naust fra takstmann Ivar J. Handeland i Sauda foreligger (befaring 22.05.2024).

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Fra parkeringsplassen som ligger på vår tilleggstomt, (gnr. 2, bnr. 43 som følger salget), går man over nabotomten gnr. 2 bnr. 94 ned til hytteeiendommen. En liten del av inngangspartiet på terrassen i front av atelieet (ved rododendronbusker) ligger over på gnr. 2 bnr. 94. Fra gammelt av hadde hytteeiendommen vår rett til sti på gnr. 2 bnr. 94. (utskilt fra grunneier sin eiendom gnr. 2 bnr. 2 på Solland).

Document reference: 1402240031

Tilleggs kommentar

Kvitteringer/fakturaer fra alle godkjente bygg-,rørlegger-,elektroinstallatører, blikkenslager, murerfirma, osv. kan fremvises av selger. Brukstillatelse på nytt atelie, samt utslippstillatelse på gråvann foreligger.

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 egenerklæringskjemaet 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
Karin Elisabet Blikra	ebce811f73967d06cbc5f151 0992bf3be15e3fa1	01.12.2024 13:17:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Magne Andersen Werstand	668e45413c6f1e7b1ef0058b 3d2684b47965ebf8	01.12.2024 13:14:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402240031

- 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>



Skjema for tilsyn med ildsted, fyringsanlegg og skorstein

Innsendt	12.02.2025 09.10.33
ReferanseID	SAO115-1711082
Informasjon om bygningen/eiendommen	

Orientering til eier etter tilsyn

Under tilsyn av ildsted, fyringsanlegg og skorstein, ble det observert avvik som må rettes snarest. Dersom disse ikke utbedres innen fristen, kan det gis pålegg med frist for utbedring. Oppdages feil som vesentlig øker risikoen for brann, kan bygget stenges for bruk om ikke feilen utbedres umiddelbart. Frist 30 dager etter tilsynsdato.

Tilsynet foretas i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging.

NB! Det skal brukes ett skjema pr. ildsted/skorstein/oljefat.

Utførelse av tilsyn
Dato for tilsyn 12.02.2025
Tilsyn utført av: Kåre Tjemsland Epost kare.tjemsland@sauda.kommune.no Mobil 48 14 88 37
Informasjon om eiendom/bygning
Eier/bruker Svein Wersland
Telefon
E-post Svein.a.wersland@lyse.net
Tekst
Gnr., bnr., fesstenr., seksj.nr., leil.nr.
Eiendommens adresse Solland 12

Sted og postnummer <input type="checkbox"/> Sauda 4200 <input checked="" type="checkbox"/> Saudasjøen 4208
Er det tidligere registrert avvik ved ildsted/fyringsanlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, beskriv:

Observerte avvik
Type ildsted 1
Type ildsted Termatech
Plassering Stuen
Rentbrennende <input checked="" type="checkbox"/> OK
Fyringsforbud/bruksnekt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Type ildsted 2
Type ildsted - Velg alternativ -
Plassering - Velg alternativ -
<input type="checkbox"/> Defekt ildsted <input type="checkbox"/> Plate på gulv <input type="checkbox"/> Defekt spjeld <input type="checkbox"/> Feil fyring <input type="checkbox"/> Røykrør/ildsted montert for nært brennbart materiale <input type="checkbox"/> Skorstein er ikke dimensjonert for ildsted <input type="checkbox"/> Manglende dokumentasjon <input type="checkbox"/> Blanksot <input type="checkbox"/> Feil på brannmur <input type="checkbox"/> Annet
Kommentar til avvik:
Rentbrennende? <input type="checkbox"/> OK
Fyringsforbud/bruksnekt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Skorstein
Type skorstein Leca
Adkomst til skorstein

Type avvik Rehabiliteret
Slukkemateriell
<input type="checkbox"/> Husbrannslange <input checked="" type="checkbox"/> Pulverapparat <input checked="" type="checkbox"/> Skumapparat <input type="checkbox"/> CO2 <input type="checkbox"/> Annet
Kommentar til slukkemateriell Utgått på dato, anbefale skiftet
Røykvarslere
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltstående <input type="checkbox"/> Seriekoblede
Kommentar til røykvarslere 1stk
Rømningsveger
Kommentar til rømningsveg

Organisasjon
Andre observerte avvik
Andre merknader
Organisasjon
<p>Tilsyn utført av Sauda Brannvesen.</p> <p>Organisasjonsnummer:</p> <p>964 979 367</p> <p>Adresse:</p> <p>Kyrkjegata 19 4200 Sauda</p>



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AOA8605
Matrikkel: 1135-2/80/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Karin Elisabet Blikra, Svein Magne Wersland



Adresse:
Solland 12, 4208
SAUDASJØEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

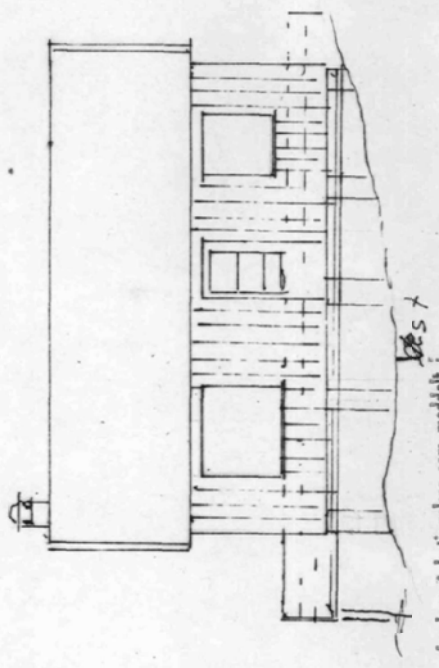
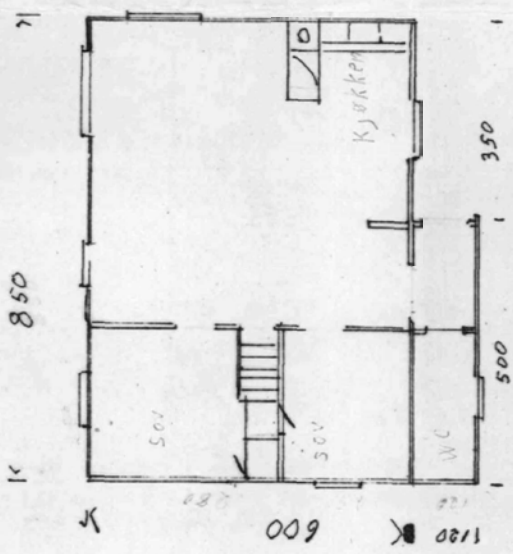
Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontroll - Solland 0.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-12-01
Samsvarserklæring - Solland 0.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-12-01
Rapport fra Risikovurdering R1 - Solland 0.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-12-01
Kursfortegnelse - Solland 0.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-12-01
Testrapport aneks Svein Magne Wersland.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-12-01
NELFO Kursfortegnelse	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-12-09
NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2 (Hytte Solland)	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-12-28
NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-11-30
NELFO Samsvarserklæring	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-11-30

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



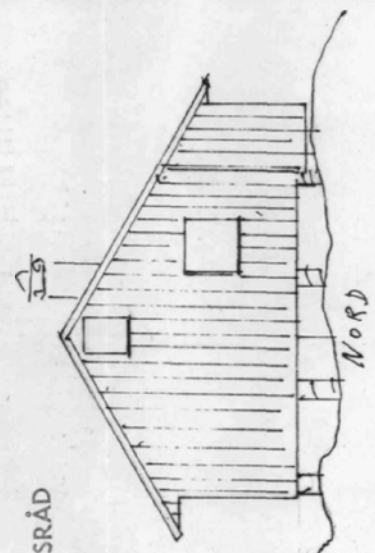
Sak 250/77



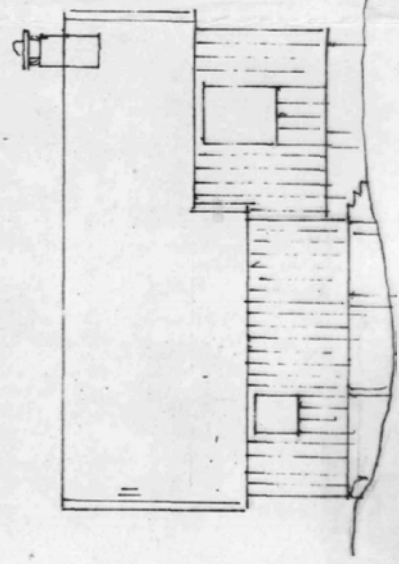
Godkjendt til oppførelse på betingelser som møddelt i
brev av 12/9-77

SAUDA BYGNINGSRÅD

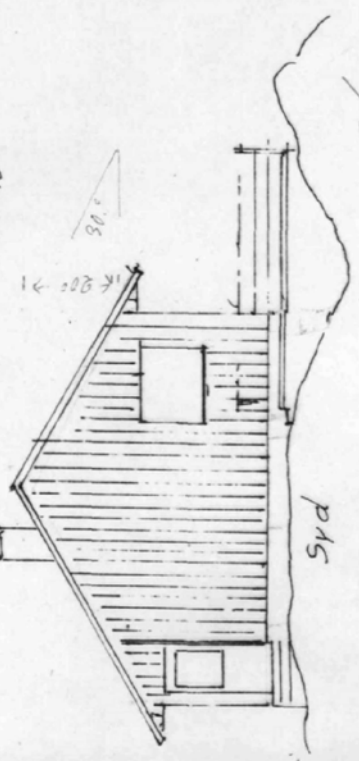
BYGNINGSSEK.



Nord



Øst

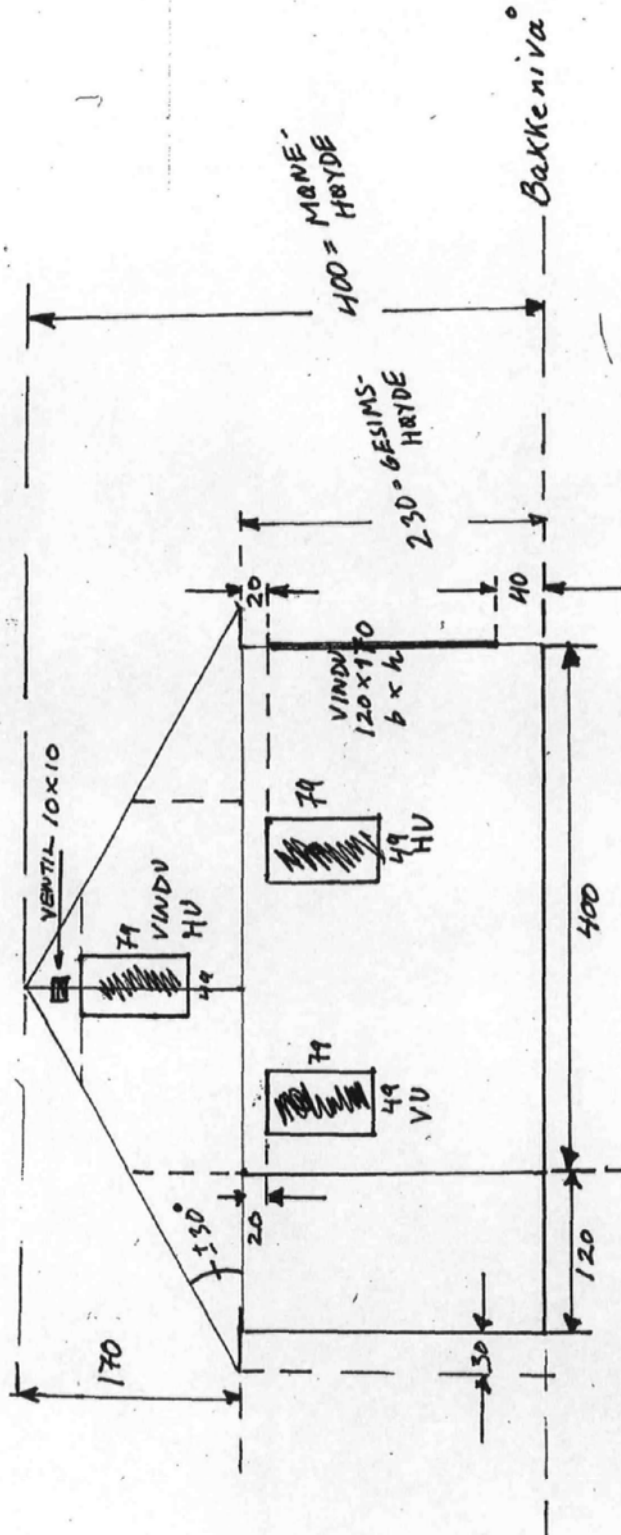


Syd

2/30

TRYGVE J. SJØEN
Sverre LARSEN

E-2



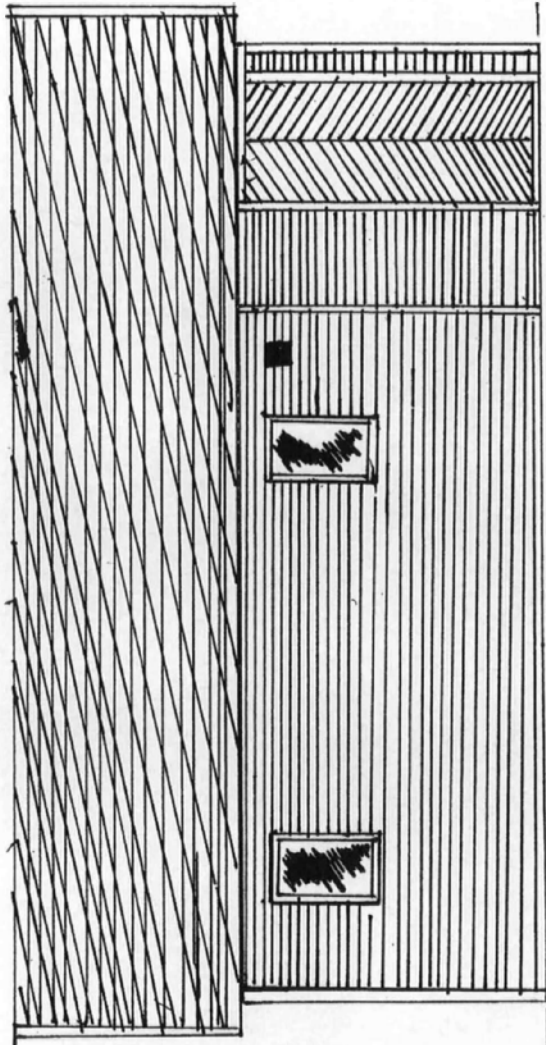
BOD PLANSKISSE SNITT A
 GAR. 2 Bnr. 80 SOLAND
 14.06.2015
 MÅLSTOKK: 1:50
 SVEIN A. WERSLAND,
 STEINGATA 104C,
 4023 STAVANGER.

GODKJENT
 Sauda kommune

Saksnr. 192/15

Ørskar

F-2



BAKKENIVA

FASADE ØST (MOT HYTTE)

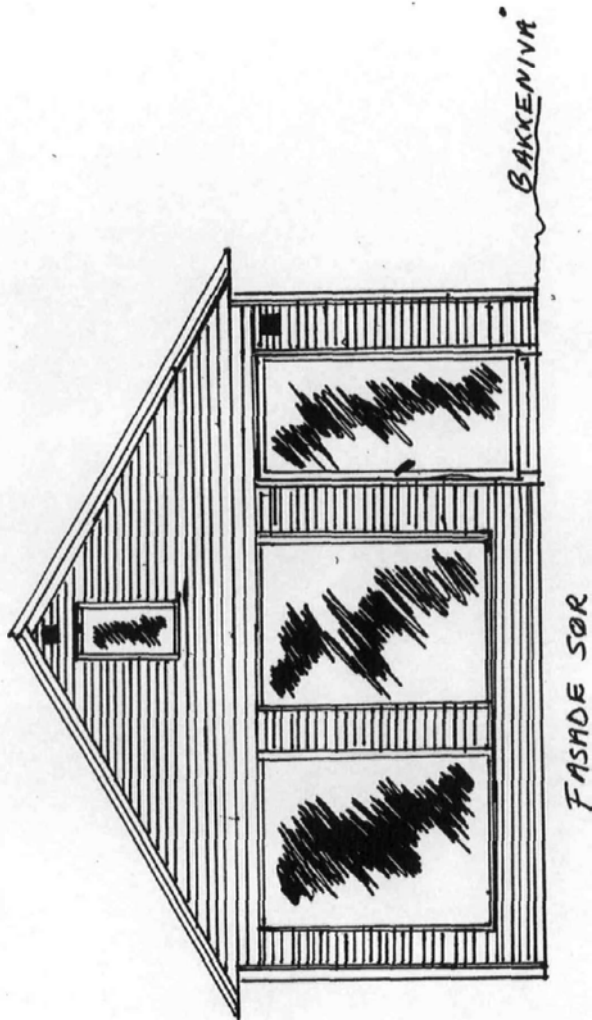
BOD - ØST SMITT B
 Gnr. 2 Bnr. 90
 SOLAND, 4208 SAUDESJØEN
 14.06.15
 MALESTOKK 1:50
 SVEIN A. WERSLAND,
 STEINGATA 104C
 4023 STAVANGER

GODKJENT
 Sauda kommune

Saksnr. 192/15

Ø. Skare

F-4

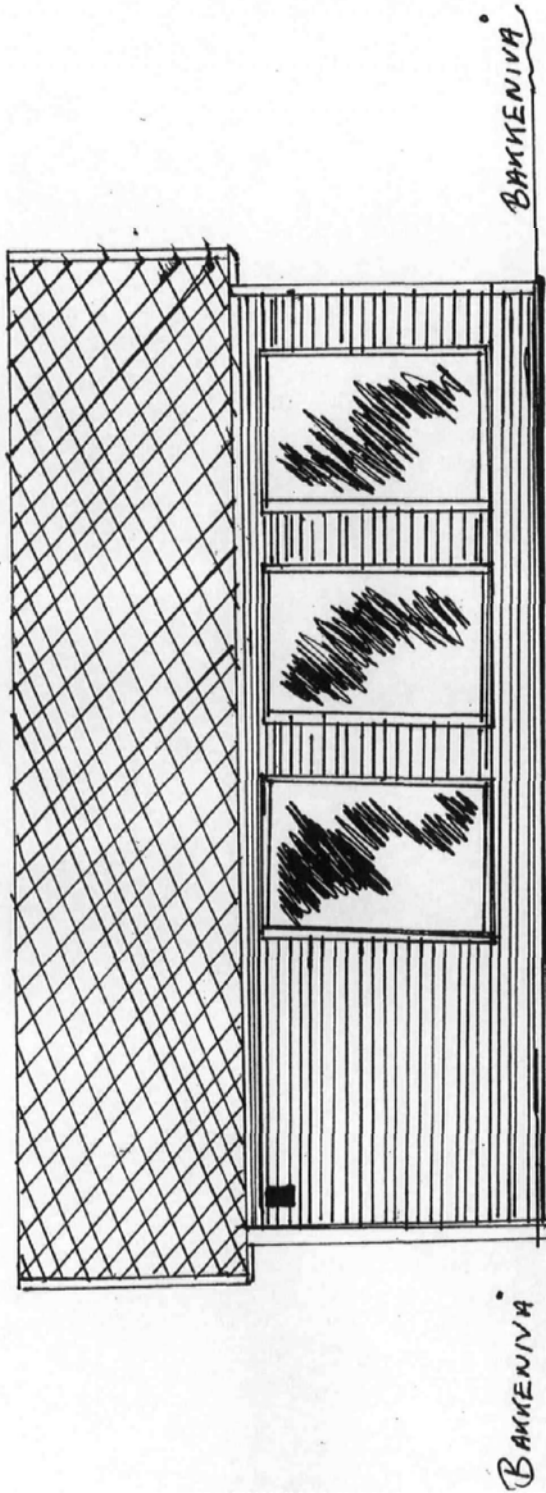


BOD - SØR
Gnr. 2 Bnr. 80 SOLAND,
4208 SAUDASJØEN
14.06.2015
MAJESTOKK 1:50
SVEIN A. WERSLAND
STEINGATA 104C, 4023

GODKJENT
Sauda kommune

Saksnr. 192/15

Ø. Skjær



BARKENIVA

FASADE VEST

BARKENIVA

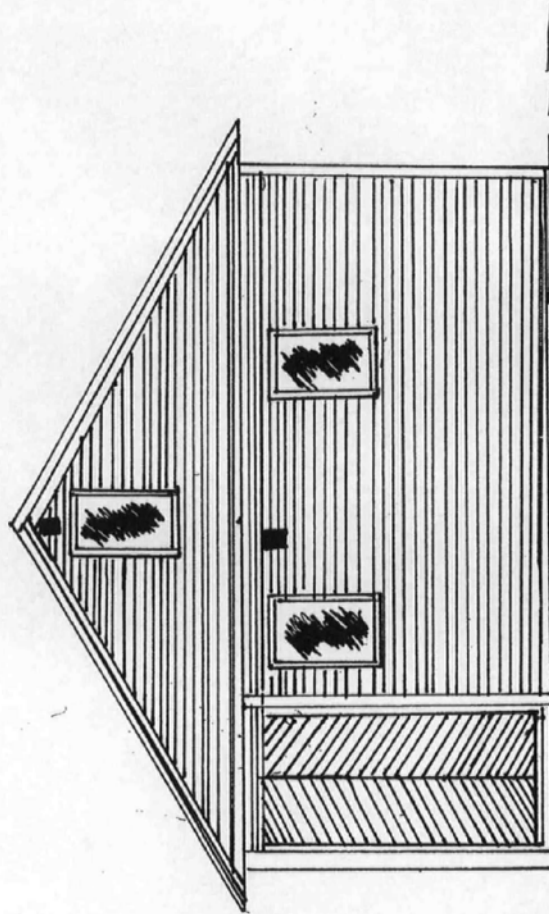
BOD - VEST
 Gnr. 2 Bnr. 80 SOLAND,
 4208 SAUVAHJØEN.
 14.06.2015
 MÅLESTOKK 1:50
 SVEN A. WERSLAND,
 STEINGATA 104C,
 4023 STAVANGER

GODKJENT

Sauda kommune

Saksnr. 192/15

Ørskov



BAKKE NIVA

FASADE NORD (MOT Gnr. 2 Bnr. 94)

BOD - NORD SNITTA
 Gnr. 2 Bnr. 80 SOLAND
 4208 SAUVASJØEN.
 14.06.2015
 MALESTOKK 1:50
 SVEIN A. WERSLAND,
 STEINGATA 10HC
 4023 STAVÅNGER.

GODKJENT
 Sauda kommune
 Saksnr. 192/15
 Ø. B. Kjør



Svein Wersland
Steingata 104 C
4023 STAVANGER

Deres ref.	Vår ref./Saksbehandler	Arkivkode:	Dato:
	13/1052-5/15/11476/Oydis Teig Skåre	GNBR - 02/080, Navn - WERSLAND, SVEIN	18.11.2015

TILLATELSE TIL TILTAK - OPPFØRING AV BOD PÅ GNR.2 BNR.80 - SOLLAND.

Vedtaket er fattet i medhold av delegert myndighet, k.sak 071/11, rådmannens brev av 25.05.2011, samt delegering fra kommunalsjef teknisk av 04.12.2013.

Saksnr	Utval
192/2015	Delegert Teknisk enhet

Søknaden

Det søkes om oppføring av bod på gnr.2 bnr.80 på Solland.

Ansvarlig søker/tiltakshaver: Svein Wersland, Steingata 104 C, 4023 Stavanger.

Areal

BRA: 35 m²

BYA: 35 m²

Saksgang/historikk

Sauda kommune mottok søknad den 30.07.2015 vedrørende overnevnte.

Den 12.08.2015 skriver Sauda kommune til tiltakshaver hvor det orienteres om at Sauda kommune ikke vil tillate/godkjenne omsøkte tiltak med store vinduer i uthus/boden. Sauda kommune skriver videre i sitt brev at de vil vurdere søknaden på nytt hvis der blir sendt inn revidert tegning hvor tiltaket søkes om med mindre vinduer.

Den 20.08.2015 mottar Sauda kommune skriftlig erklæring fra tiltakshaver at uthus/bod skal kun brukes til hobbyverksted, samt atelie for bilde og søm. P.g.a. denne bruken av bygget ønsker tiltakshaver å ha store vindusflater, dette p.g.a. det å ha store vinduer i boden, vil slippe inn naturlig arbeidslys.

Det bekreftes i samme henvendelsen at omsøkt tiltak ikke skal brukes som gjesteanneks eller til overnatting.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter

Ikke aktuelt i saken.

Plangrunnlag

Eiendommen dekkes ikke av noen reguleringsplan/bebyggelsesplan men av gjeldende kommuneplan vedtatt 20.06.2012.

Veg og adkomst

Tiltaket krever ikke endret adkomst.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

Sikkerhet mot fare

Det oppgis i søknaden at området ikke er utsatt for skred- eller flomfare. Det opplyses også at tiltaket ikke kommer i konflikt med høyspent. Sauda kommune har ingen opplysninger som tilsier at dette ikke stemmer.

Dispensasjoner

Tiltaket krever ingen dispensasjon.

Oppsummering og konklusjon

Sauda kommunen gir tillatelse til søknad om oppføring av bod med tegninger, kart og beskrivelser, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Det foreligger ingen merknader fra naboer til tiltaket.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Uthus/bod må ikke brukes til overnatting eller gjesteanneks.

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres. Dette gjelder også endring av ansvarlige foretak.

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

- Kommer det klage på et vedtak, er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.
- Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Gebyr

Søknadspåtliggende tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

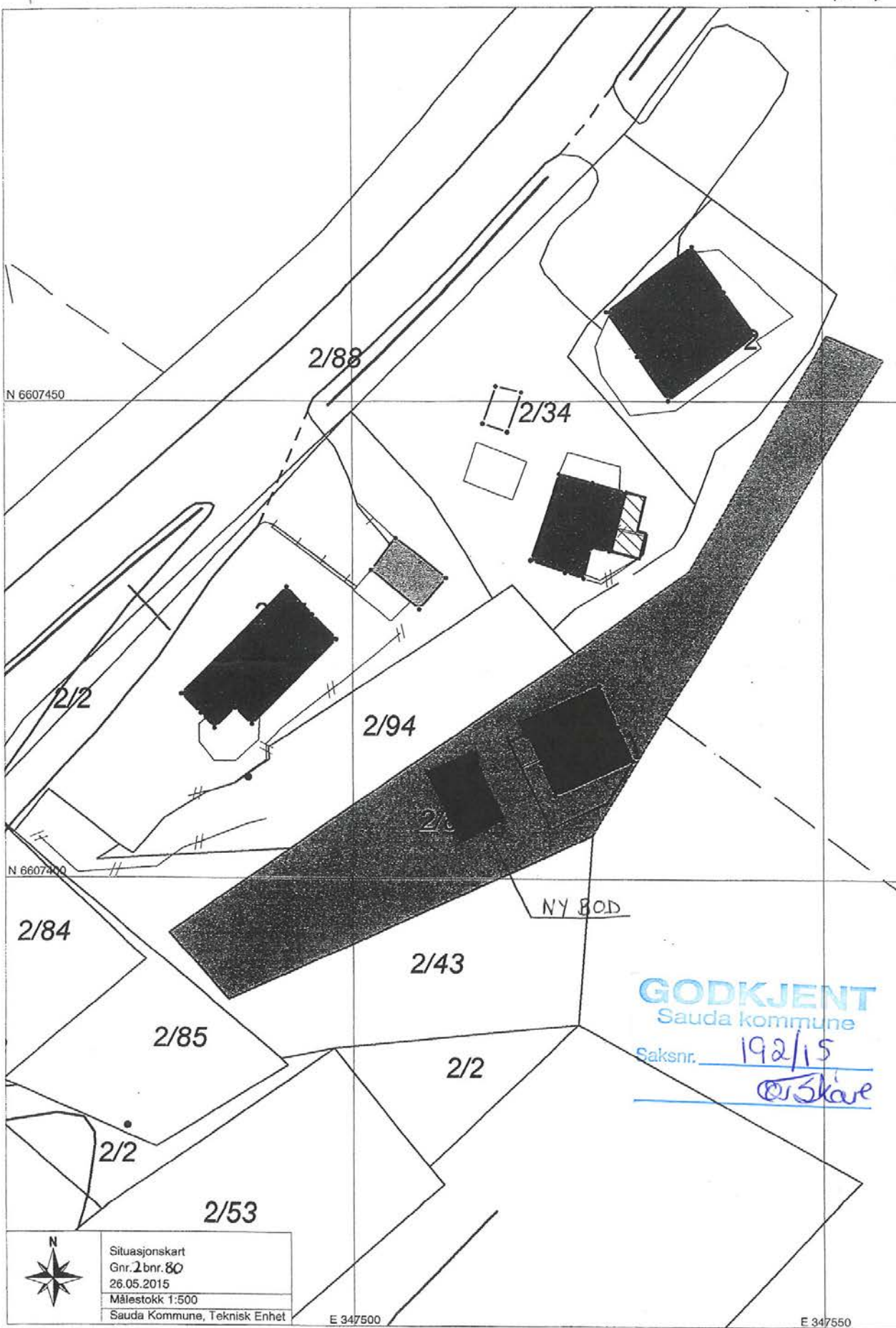
Beskrivelse	Antall	Beløp	Sum
Mindre tiltak på bebygd eiendom	1	1 420,-	1 420,-
Totalt gebyr å betale			1 420,-

Faktura for byggesaksgebyr blir utstedt av Sauda kommune.


Med hilsen
Teknisk enhet


Øydis Teig Skåre
Saksbehandler





GODKJENT
 Sauda kommune
 Saksnr. 192/15
Ørskov


 Situasjonskart
 Gnr. 2 bnr. 80
 26.05.2015
 Målestokk 1:500
 Sauda Kommune, Teknisk Enhet

PLANSKISSE E-7



HU = Høyre ut
VU = Venstre ut

5 Faste vinduer Gilje
120 x 170 (b x h)

6 Sidehengslet vinduer
49 x 79 (b x h) Gilje

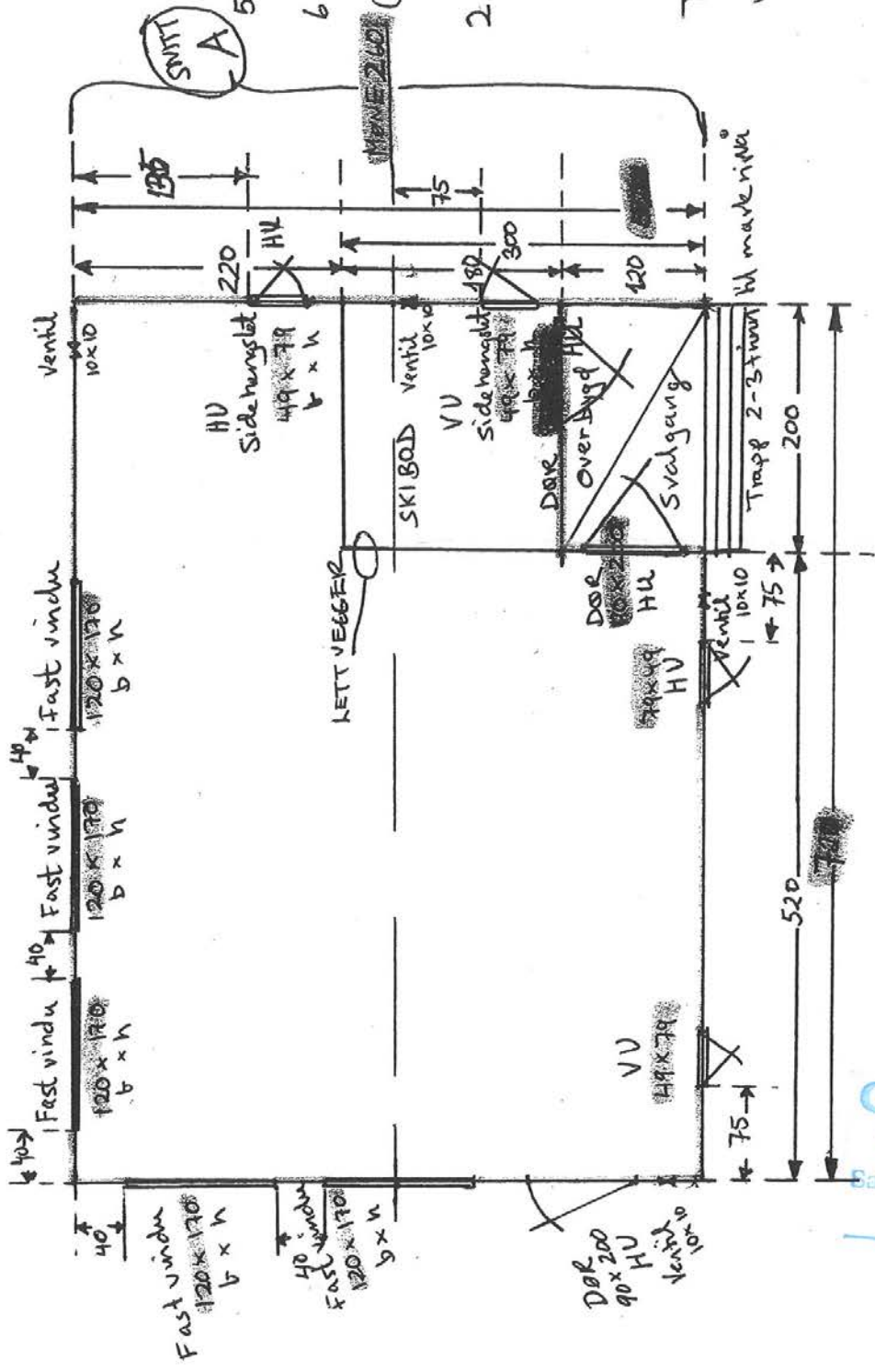
(3 x høyre ut
3 x venstre ut)

2 Dører Høst Emil Høst
90 x 200 (b x h)

Høyre ut
Høgeland Trevare

TILHEGG TAKKISTE
= 30
UTV. MÅL
L = 720 + (2 x 30)
B = 520 + (2 x 30)

ANNEKS/BOD PÅ SOLAND
SVEIN WERSLAND
STEINGATA 104C,
4028 STAVANGER
MALESTOKK 1:50
UTV. MÅL L = 720
B = 520



PLANSKISSE.

GODKJENT
Sanda kommune
Saksnr. 192/15
@ Skare

Sauda kommune,
Teknisk avd.
v/saksbehandler Øydis Teig Skåre.
Postboks 44, 4201 Sauda.

SAUDA KOMMUNE SENTRALARKIV			
Ar saksnr.	13	1052-4	Løpenr. 15/8040
20 AUG. 2015			
Ark vinda P	GNR BNR: 02 080		
Ark kode S			
Audbøing	Saksbeh. EIKHAR		
Kassasjefstær	Gradewing U off		

Viser til brev fra dere datert 12.08.2015, samt samtale på ditt kontor 17.08.2015, angående søknad om tiltak på Gnr. 2 Bnr. 80 – Soland.

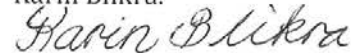
Etter samtale med saksbehandler kom det frem at Sauda kommune etterlyser opplysninger om hva tiltaket skal brukes til. Tiltaket skal brukes til hobbyverksted samt atelie for bilde og søm. Derfor ble tiltaket omsøkt med store vindusflater som gir godt naturlig arbeidlys. Tiltaket skal ikke brukes til overnatting eller som gjesteanneks.

Med vennlig hilsen eiere av Gnr. 2 Bnr. 80

Svein Wersland



Karin Blikra.



Steingata 104 C, 4023 Stavanger.

Stavanger 18.08.2015.

Svein Magne Andersen Wersland
Steingata 104 C
4023 STAVANGER

Deres ref.	Vår ref./Saksbehandler	Arkivkode:	Dato:
	13/1052-7/17/2572/Øydis Teig Skåre	GNBR - 02/080, Navn - WERSLAND, SVEIN	13.02.2017

FERDIGATTEST - 02/080, SOLLAND 12 - FERDIGATTEST FOR OPPFØRING AV BOD.

Vedtaket er fattet i medhold av delegert myndighet, k.sak 071/11, rådmannens brev av 25.05.2011, samt delegering fra kommunalsjef teknisk av 04.12.2013.

		Ferdigattest		
		Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27 juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 17/2572		
Ansvarlig søker: Svein Magne Andersen Wersland Steingata 104 C 4023 STAVANGER		Tiltakshaver: Svein Magne Andersen Wersland Steingata 104 C 4023 STAVANGER		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse : Solland 12		Gårdsnr. 02	Bruksnr. 080	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Oppføring av bod.				
Dato for søknad om ferdigattest:		09.02.2017		

<p>Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt i sak nr. 192/15 den 18.11.15. (jf pbl §20-1).</p>		
<p>Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</p>		
<p>Til orientering har Sauda kommune endret interne rutiner. Tillatelser oversendes kun pr e-post til søker og tiltakshaver i de tilfeller e-post er angitt. Papir sendes kun pr post på forespørsel, eller til de som ikke har oppgitt e-post som kontaktinfo.</p>		
<p>Sted Sauda</p>	<p>Dato 13.02.2017</p>	<p>Underskrift Øydis Teig Skåre <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i></p>

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 23.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	80	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solland 12, 4208 SAUDASJØEN								

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
Eiendomsskatt	2 083,15 kr
Feiing	439,00 kr
Renovasjon	1 185,00 kr
Sum	3 707,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 St	1 071,00 kr	1/1	0 %	1 071,00 kr	267,75 kr
Eiendomsskatt	520800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 083,00 kr	520,75 kr
Feie/tilsyn - hytter	1 St	558,00 kr	1/1	0 %	558,00 kr	139,50 kr
				Sum	3 712,00 kr	928,00 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.

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	FLATSKÅR	Beregnet areal	1025.3
Etablert dato	22.11.1976	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	99.01	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 oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	18.12.2014 07.07.2015	12/1608 1210-2012-0015		2/1, 2/2, 2/43, 2/61, 2/72, 2/80, 2/81, 2/82
Jordskifte Jordskifte	18.11.2014 19.03.2020	12/1608 1210-2012-0015		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	18.11.2011 09.03.2012	J 77/2009 M 3770		2/1, 2/2, 2/34, 2/80
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.11.2011 09.03.2012	J 77/2009 M 3770	Tinglyst 15.03.2012	2/2 (-442,3), 2/94 (442,3) 2/1, 2/34, 2/35, 2/43, 2/80
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	26.02.2010 26.02.2010			2/1, 2/2, 2/43, 2/80
Forretning over eksist. matrikkelenhet Jordskifte	29.06.2009 24.03.2010	JSV SAK 1210-2004-0021		2/1, 2/2, 2/34, 2/43, 2/80
Skylddeling Skylddeling	22.11.1976			2/35, 2/80

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607404.74	347506.69		Ja	1025.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WERSLAND SVEIN M ANDERSEN F020158*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TASTATUNET 60 4027 STAVANGER	Bosatt (B)
BLIKRA KARIN ELISABET F250454*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TASTATUNET 60 4027 STAVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solland 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	102 Hustveit-Honganvik	Tettsted	
Valgkrets	2 Risvoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172383025		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	300530082		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Ferdigattest (FA)	13.02.2017

1: Bygning 172383025: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	57
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Solland 12	H0101	2/80	57	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	57	57	0	0	0

2: Bygning 300530082: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 13.02.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.11.2015	18.11.2015
Igangsettingstillatelse	18.11.2015	18.11.2015

Ferdigattest	13.02.2017	13.02.2017
--------------	------------	------------

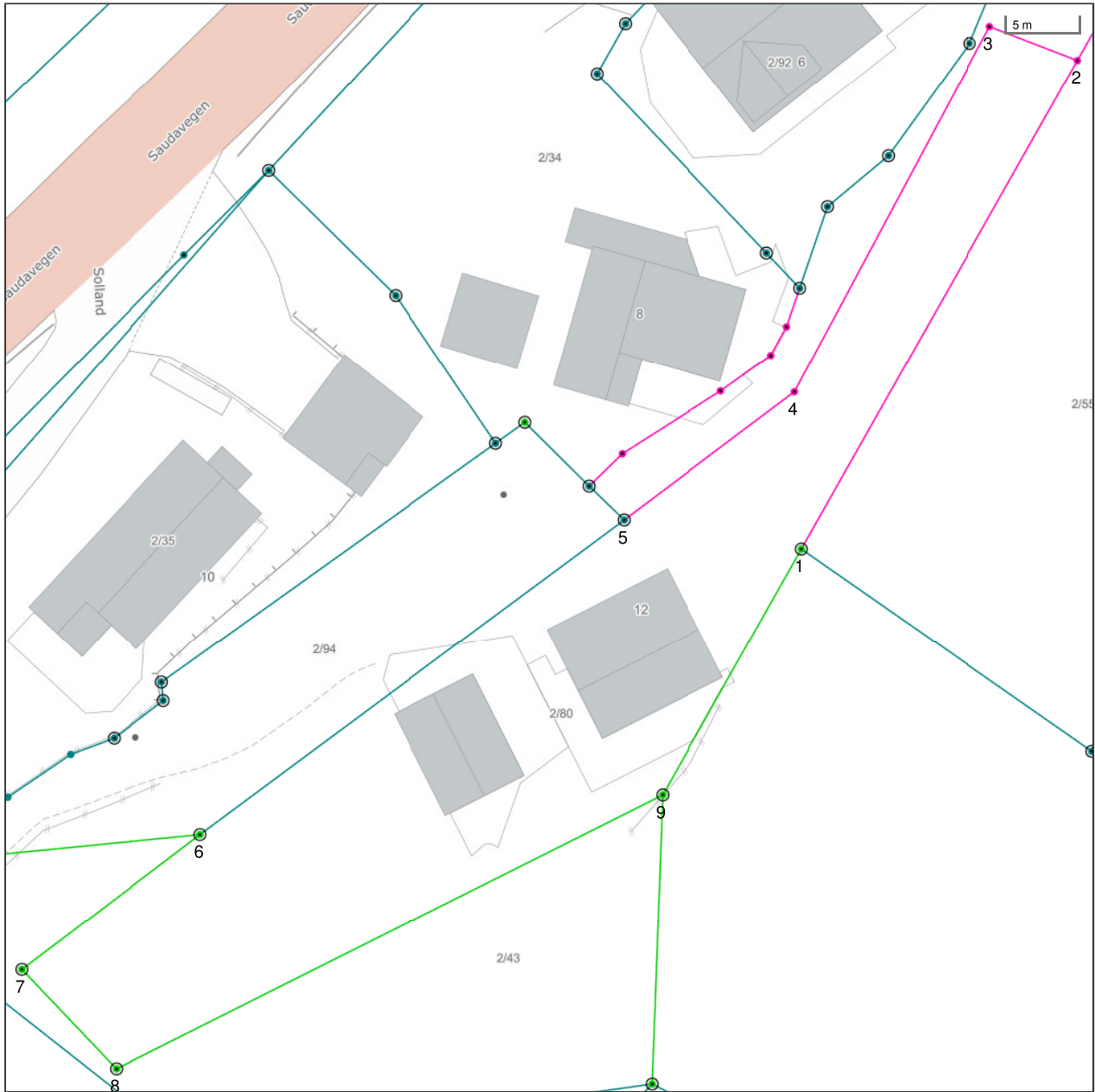
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/80	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 1135 - 2/80//



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.

- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | □ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

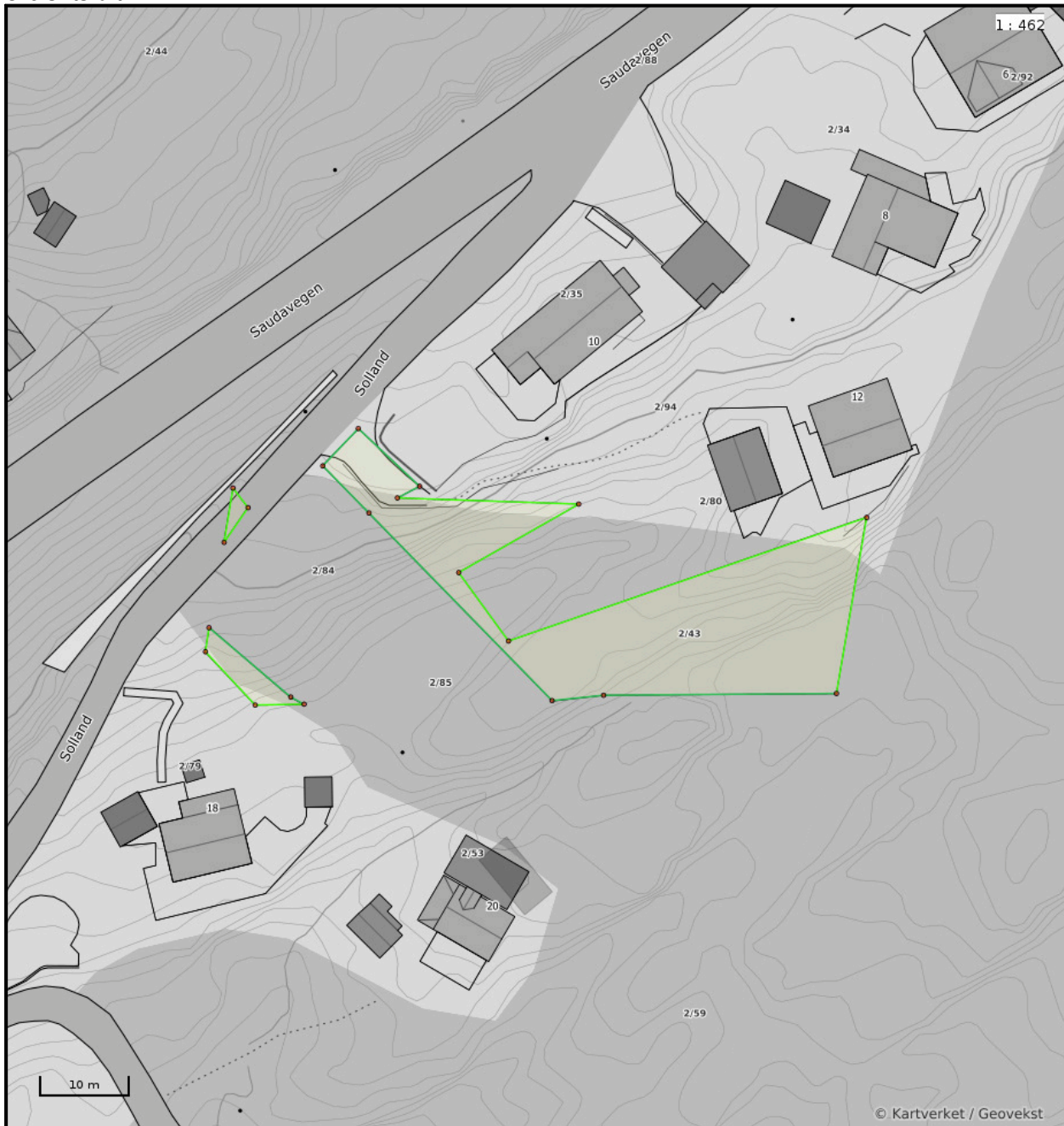
Areal	1 025,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6607404,74	Øst	347506,69

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6607421,2	347535,84	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,61	
2	6607454,3	347556,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,97	
3	6607456,9	347550,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,54	
4	6607432,1	347535,8	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,78	
5	6607423,71	347523,6	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,81	
6	6607403,1	347493,25	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,69	
7	6607394,23	347480,48	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,55	
8	6607387,08	347486,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,52	
9	6607404,54	347525,5	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,49	

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Suda KNR 1135 - GNR 2 / BNR 43 / FNR 0 / SNR 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

Skjøttet ligger den 30/9-57 med nr. 5.

19. OKT. 1957

Dagbok nr 5053 1957
Ryfylke sakskrivarembete

S K Ø Y T E

Underskrevne Lars Solland f. 8/12 1905 skøyter og overdrar hermed til Bernhard Jensen f. 25/10 1908 ein parsell av min eigedom Storokjar, gnr. 2, bnr. 2 i Sauda herad.

Parsellens grenser er beskrevne i skyldmålingsforretning av 24/6 1957 og tomta har fått namnet Fjellro II.

Kjøpesummen kr. 200,- - tohundradkroner - er avgjort på avtalt måte.

Gjerdeplikta kviler på den fråskilde parsell.

Parsellen har vegrett fram til riksvegen og rett til vatn der det er å finna.

Parsellen har rett til båtfeste ved sjøen, med vegrett fram til dette.

Sauda den 27. september 1957.

Lars Solland.

Underskrevne vitnar med dette at Lars Solland eigenhendig og i mitt nærvar har skreve under på denne skøyta, og at han er over 21 år.

Sauda den 27. september 1957.

Magnus Gramstad
o.r. saksfører

19. JUNI, 1957

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 1052 19 57

Ryfylke sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Man dag den 24. juni 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Storskjer g.nr. 2. br.nr. 2. av skyld mark 0.22 i Sauda herred. Forretningen er forlangt av Eieren, Lars Solland.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige.

Ved forretningen møtte:³⁾ Selger. Lars Solland
Kjøper. Bernhard Jenssen.

Mennene valgte til formann S.O.Varberg.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Grensen går fra + i fjell i vestre hjørne av kjøperens tidligere utskilte parsel 25.00 m i sydvestlig retning til+. Føller et fjelldrag 72.00 m i østlig retning til +. Herfra 20.00 m i nordlig retning til + i parsellens østre hjørne. Går herfra 72.00 m i vestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Areal - 1620. kvm.

N B. Hovedbølet er ikke betraktet som gårdsbruk.

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
den 19 N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformødenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? **Hyttetomt**
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for **di** fraskilte del ble bestemt til **1.øre**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **0.21**

Dn fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ **Fjellro. II**

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Betales av kjøper.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kjøperen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

S.O.Varberg (s) Svend Fosback (s) Johannes Mo. (s)

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 2 br.nr. 43 -

RYFYLKE EIENDOMSMEGLING AS, AVDELING SAUDA
V/KURT INGE NYBRU
SKULEGATA 13
4200 SAUDA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1402240031
Vår referanse: 3488269/24077049
Bestilling: C3 2024-05-24 (7) 141

Dato
24.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1077506	200	11.12.2013	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1135 SAUDA	2	8	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Karmøyadvokatene DA		 Doknr: 1077506 Tinglyst: 11.12.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Postboks 303		
Postnr.	Poststed	
4291 Kopervik		
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.	
986752404		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1135	Sauda	2	98		2	1/1

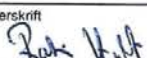
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggd <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggd		
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet		
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Kjøpesum			
Kr.	545.000,-	Utløst til salg på det frie marked	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Eksproprisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samsboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr.	100.000 (første gangs overføring av nyoppført bygning jf. dokumentavgiftsvedtaket § 3)

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
180466	Robin Hult	1/1

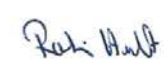
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
041069	Roy Nordstokke	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
220370	Anne Brit Sørheim Nordstokke	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Samtlige 8 naustseksjoner på gnr. 2, bnr. 98 skal ha rett til å bruke eksisterende gangveg som ligger på gnr. 2, bnr. 8 fram til bnr. 98. Omtalt vegrett skal tinglyses som hefte på gnr. 2, bnr. 8 i Sauda.	
Dato	Utstederens underskrift
29/11 - 13	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	

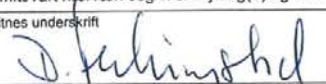
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵¹	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ²	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
29.11.2013	Kopervik
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	ROBIN HULT

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	advokat DIDRIK FERKINGSTAD
Adresse	
Hovedgaten 26, 4250 Kopervik	
2. Vitnes underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

RYFYLKE EIENDOMSMEGLING AS, AVDELING SAUDA
V/KURT INGE NYBRU
SKULEGATA 13
4200 SAUDA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1402240031
Vår referanse: 3488268/24077044
Bestilling: C3 2024-05-24 (7) 140

Dato
24.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1030693	200	27.11.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1135 SAUDA	2	98	0	0

Dokumentet følger vedlagt.


Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seciendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601528758
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn
 964979367 SAUDA KOMMUNE

Adresse
 Postboks 44, 4201 SAUDA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. Navn
 180466 HULT ROBIN

Bruksenhet Adresse
 H0101 KALVATREHAGEN 2, 4250 KOPERVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 1135 2 98

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
1135	2	98	0	1	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei
1135	2	98	0	2	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei
1135	2	98	0	3	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei
1135	2	98	0	4	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei
1135	2	98	0	5	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei
1135	2	98	0	6	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei
1135	2	98	0	7	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei
1135	2	98	0	8	1/8	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1030693 Tinglyst: 27.11.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Org.nr. 986752404
Ref.nr.

RETURNERES TIL:

Karmøyadvokatene DA
 Postboks 303
 4291 KOPERVIK
 Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner**
 Reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.
1135	Sauda	2	98		


2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
180466	Robin Hult	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	1		13				25				37			
2	N	1		14				26				38			
3	N	1		15				27				39			
4	N	1		16				28				40			
5	N	1		17				29				41			
6	N	1		18				30				42			
7	N	1		19				31				43			
8	N	1		20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

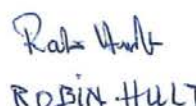
Sum tellere:	8	=nevner:	8
--------------	---	----------	---

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 27.07.2013	Partenes underskrift 	SIDE 1 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
--------------------	---	--


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m.v.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kopervik 27.07.2013		
	 ROBIN HULT	

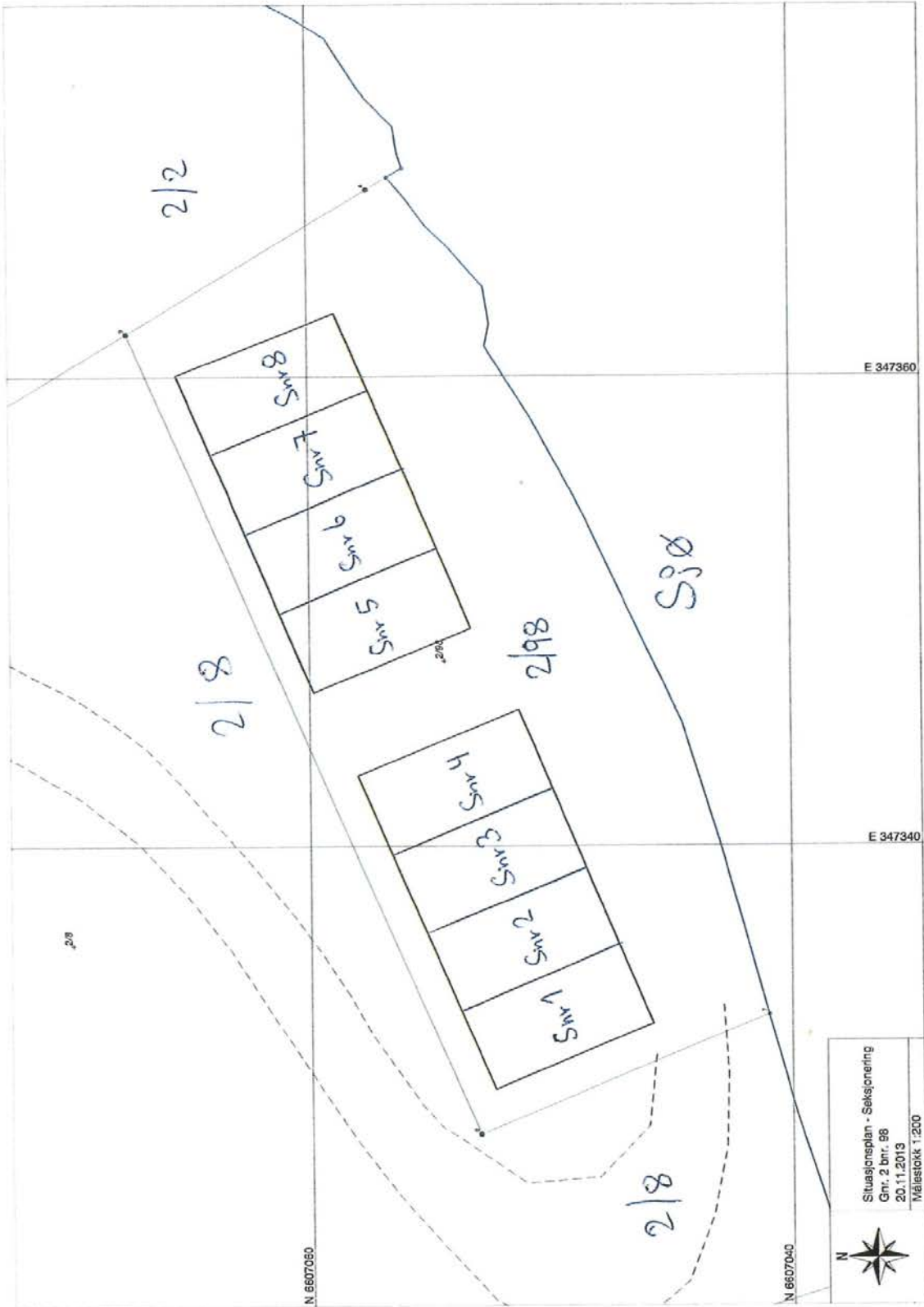
Dato	Partenes underskrift	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
27.07.2013		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

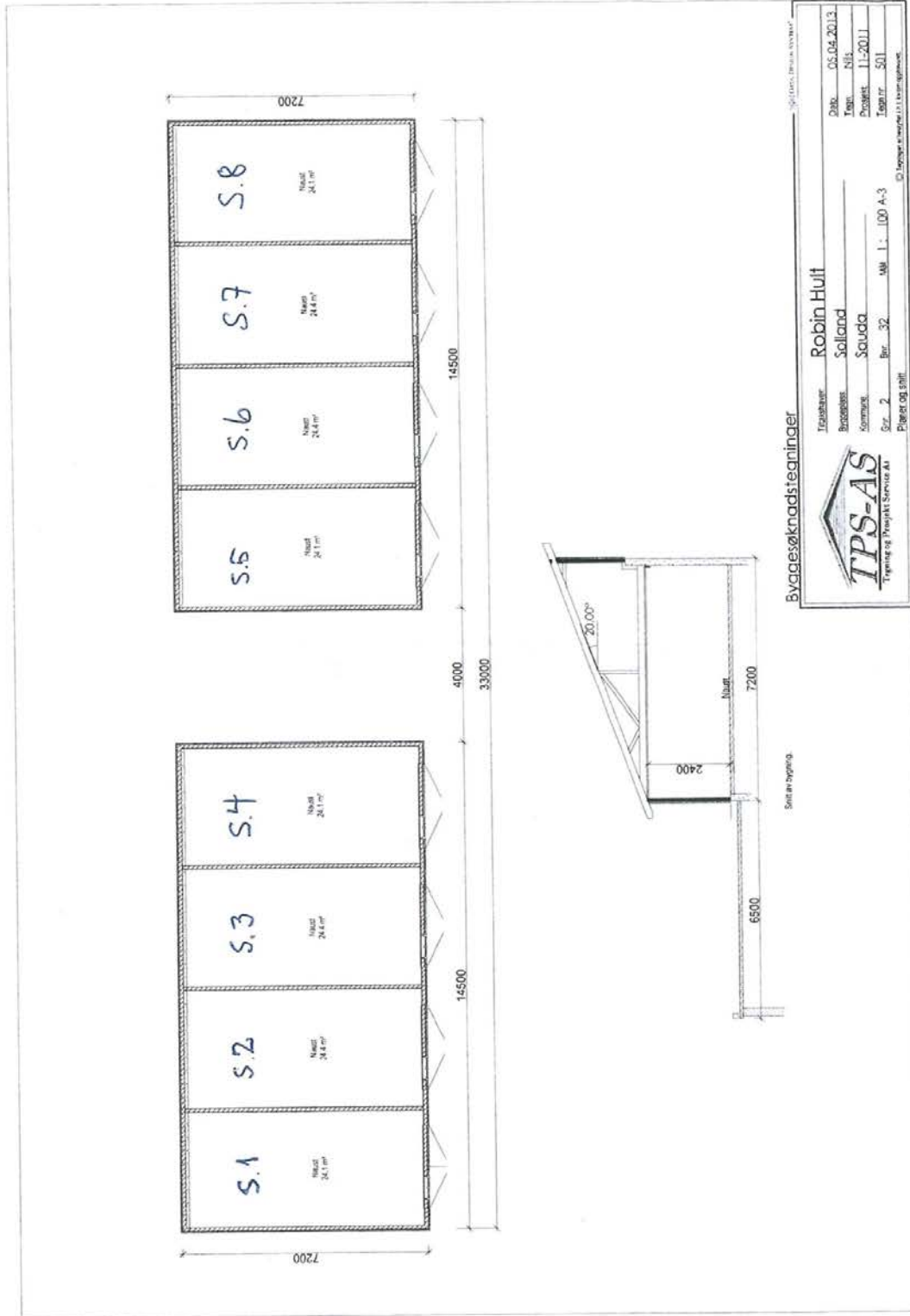
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾					
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:					
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
2	98			Sanda	kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift			
Sanda 25/11-2013		 Torkel A. Røsvoll			

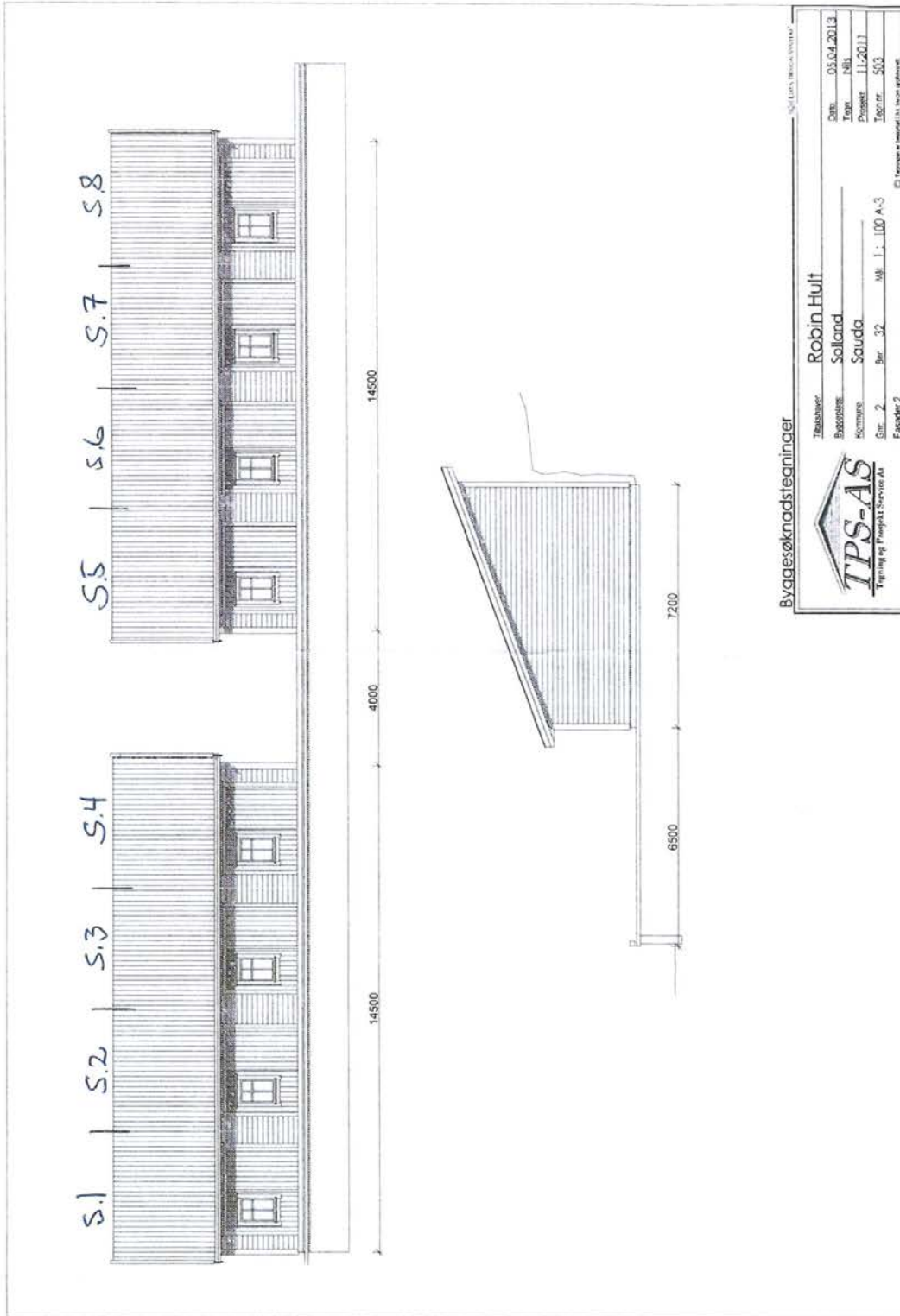
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

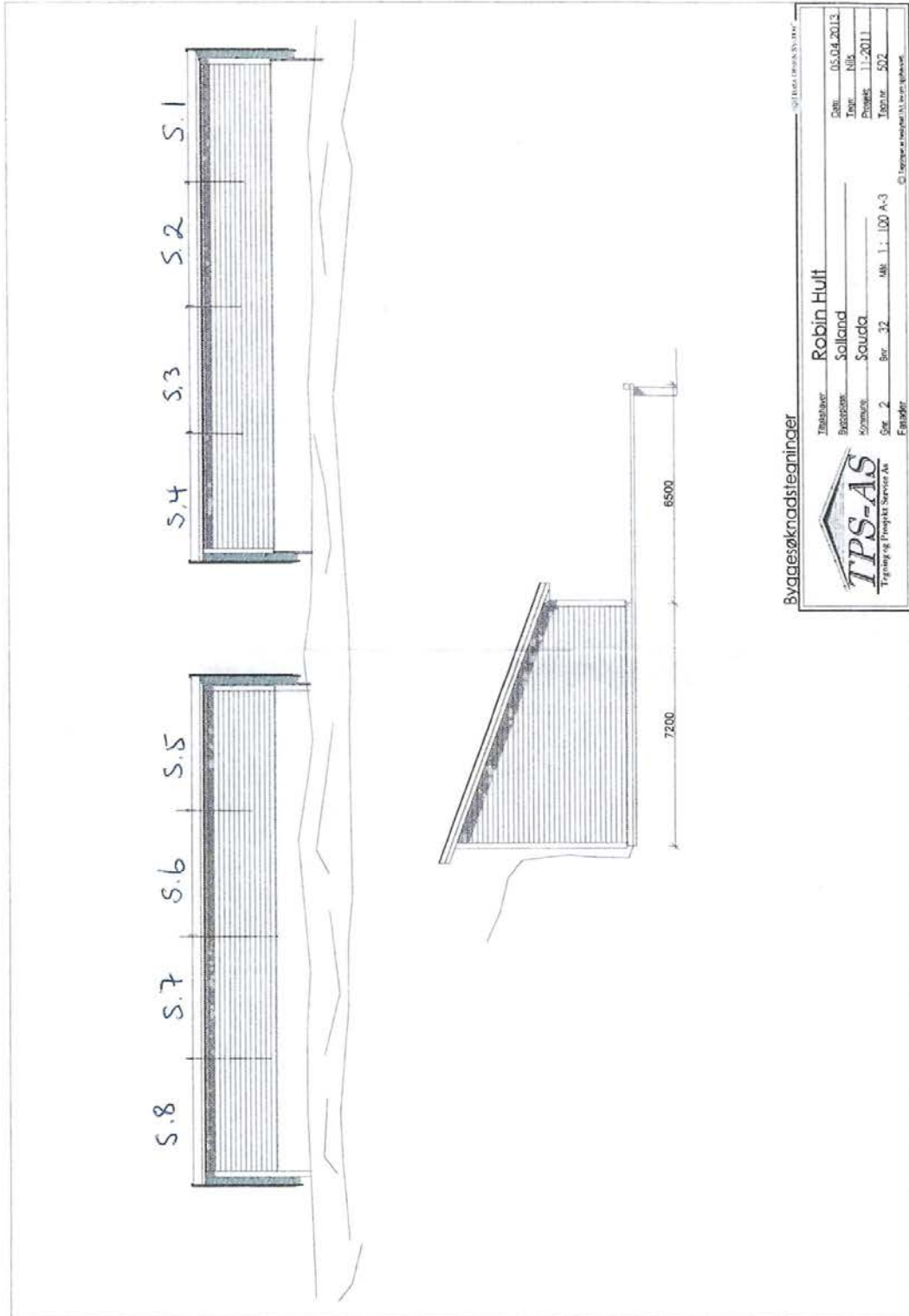
Dato	Partenes underskrift	SIDE 3 AV 3
27.07.2013		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING




Situasjonsplan - Seksjonering
Gnr. 2 bnr. 98
20.11.2013
Målestokk 1:200







Byggesøknadstegninger

Byggesøknadstegninger		Sjølundeveien 11, 1310	
Tilstander:	Robin Hult	Dato:	05.04.2012
Besøker:	Solland	Tegn:	Nils
Sjømann:	Saada	Prosjekt:	11-2011
Gr. 2	Br. 32	Tegnr.:	502
Firma:		© Tegninger utarbeidet av autoriserte arkitekter	
		MAK 1:100 A-3	
Tegning og Prosjekteringsfirma AS			



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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: Solland 12
4208 SAUDASJØENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Oppdragsnummer: 1402240031

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:

30.05.2024

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