

A wide landscape view of a mountain valley. In the background, a large, rugged mountain with rocky peaks and some snow patches rises against a clear blue sky. The middle ground shows a valley with a river flowing through it, surrounded by green and brownish-yellow fields and scattered trees. Several small, dark-colored houses are visible in the valley. The foreground is filled with tall, green grass and some evergreen trees.

aktiv.

A close-up view of a wooden cabin on a grassy hill. The cabin is made of dark wood and has a black roof. It features a large window and a small balcony. The cabin is surrounded by tall, green grass and some evergreen trees. In the background, a steep, rocky mountain rises under a clear blue sky.

Åbødalen, 4200 SAUDA

**Åbødalen - Nydelig beliggende
hytte med innlagt strøm og
helårsvann - Stor selveiet tomt til
elva**



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sauda
Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 100,-
Total ink omk.: Kr 2 000 100,-
Selger: Erling Espevik
Ingfrid Espevik Wormstrand

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 58/70 kvm
Tomtstr.: 3237 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 142
Oppdragsnr.: 1402250067

Åbødalen - Nydelig beliggende hytte med innlagt strøm og helårsvann - Stor tomt

Sjelden anledning i Åbødalen!

Dette er kanskje en av de flotteste tomtene en finner i dalen, med over 3 måls tomt (med 60m til elva) og nydelig utsikt.

Hytta ble oppført på 1970-tallet og påbygd i 2016. Innlagt strøm og helårsvann (vann fra elv med pumpe og varmekabel. Gråvannstank). Svært godt vedlikeholdt og flott opparbeidet rundt hytta. Tak skiftet i 1990. Vinduer i god stand, de fleste av nyere dato.

Påbygd del: Romslig gang med kjøkkeninnredning/vask, bad med dusjkabinett og Jetz vakuumtoalett. Original del: Stue med spiseplass og sofagruppe, kjøkkeninnredning og to soverom. Hemsrom (lav takhøyde). Krypjkjeller med noe lagringsplass.

Uthus/bod for vedlagring og redskaper etc.

Badeplasser like ved og et eldorado med turløyper hele året.

Ca. 500m fra p-plass. Ca. 3,5km fra vinterparkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	28
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	50
Eiendomsrapport	55
Kommunale gebyr	58
Eiendomskart	60
Skylddelingsforretning	62
Utslippstillatelse	67
Byggeløyve uthus	70
Planopplysninger	74
Kommuneplankart	75
Reguleringsplankart	77
Formuesverdi	78
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 75 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang 2

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m²

Bod/Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 84 m².

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

Areal på hems er 14 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Hemsens høyde er ikke godkjent for rom med varig opphold. Vindu på hems er ikke godkjent for rømning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3237 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 600 kvm (sirkel). Oppgitt areal fra selger/skylddelingsforretning viser areal er 3.237 kvm. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell fremtidig oppmåling med grunnlag i skylddelingsforretning kan gi avvik i både areal og grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet nede ved elven. Fantastisk utsikt!

På motsatt side har en Kuvestølnuten, Nonskiljenuten, Storaheinuten, på 1.200-1.300 m.o.h.

Tur og skiløype går like ved hytta. Vintertid parkerer en ved Jeskedalen og går inn langs veien, på vest eller østsida av elva - det er ca. samme avstand, 3,5 km.

Fossdalsvatnet er en fin, barnevennlig tur, med muligheter for å fiske. Her ligger det også båt tilgjengelig (Sauda Jeger og fisk).

Åbødalen er av lokalbefolkningen kåret til Saudas vakreste dal. Her er det et nydelig turterreng med stort løypenett både vinter- og sommertid. Det ligger flere nuter på ca 900 - 1.300 m.o.h for dagstur med oppstart fra hytta.

Få minutter i fra ligger Klovsteintjødna/Storemyr. Dette er en populær badeplass både for lokalbefolkningen og for alle hytteiere i Åbødalen.

Fra enden av veien, ved Buer, kan en gå inn på sti til jettegrytene. Det finnes flere jettegryter i området, av ulik størrelse og passer perfekt for bading for småbarn.

Hytteforeningen har lagt godt tilrette ved Klovsteintjødna med både grillplass, toaletter, sandvolleybane, flytebrygge og sandstrand. Her har en også det tradisjonelle påskerennet langfredag.

Dersom en går på jakt er det salg av jaktkort for områder i Åbødalen med småvilt, i regi av Sauda Jeger og fiskeforening.

Se ut.no for oversikt over merket turløyper, samt visitsauda.no for nærmere info .

Adkomst

Fra Sauda sentrum følger en Espelandsvegen helt opp til Jeskedalen/vinterparkering. Følg veien oppover dalen i ca 3 km til du får parkeringsplass med stien ned mot hytta på venstre hånd (før ferist). Se skilt. Det er ca. 500m ned fra parkeringsplass til hytta.

Ca. 1,4 km til Klovsteintjødna langs stien ved elva/myra.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1972 og påbygd i 2016.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16.09.25 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Arbeid utført av Steinar Espeland, Asbjørn Håheimsnes, Sauda Varme og Bad, Sauda installasjon. Beskrivelse: Arbeid med nybygg; oppført av Espeland og Håheimsnes. Innvendig egeninnsats med tak og vegger . Gulv Olav Oustad. Rør ; Varme og bad. Elektrisk: egeninnsats med Sauda Installasjon som godkjenning.

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

Ja. Beskrivelse: sprekke i pipe/pussen (godkjent av feier)

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Egeninnsats: Terrasse og skiftet deler av tak (eldre del), samt uthus satt opp ved egeninnsats.

Inngjerdet parkeringsplass deles sammen med hytte (Roy Inge Hansen) som ligger til veien (grunneier Karl Gustav

Lofthus) . Det er 2 plasser tilhørende hytta, men ingen skriftlig/tinglyst avtale.

Innhold

1. Etasje: Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang 2 Bod

Hems: Lekerom

Krypkjeller.

Uthus/bod, vedbod, utedo.

Standard

En meget godt vedlikeholdt hytte.

Første delen ble bygd tidlig på 70-tallet. Den inneholder stue m/kjøkken og 2 stk soverom samt en hems.

Nåværende eier kjøpte hytten i 1985. Det ble skiftet tak i 1990 fra eternitt til aluminium inkl. takrenner.

Kledning ble skiftet på to sider samt 2 stk vinduer. Senere er alle vinduer skiftet, senest 3 stk vindu på soverom i år.

I 2016 ble hytta bygd på med bla. nytt inngangsparti, gang og bad. Det ble då lagt inn strøm i hele hytta. Det ble lagt inn vann og søkt om godkjent avløp på gråvann og Jetz vakuumtoalett. Samtidig ble den overflater i den gamle delen renoveret.

Hytten fremstår i dag som meget godt vedlikeholdt.

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:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

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

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for takteking og undertak på den gamle delen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledningen mangler lufting og museband på 2 sider fra byggeår. Ellers er tilstanden på kledning god.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket ble bygget i 2016, da gjeldende krav til høyde var 100 cm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 15 mm høydeforskjell i hele den gamle delen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

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

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.

De fleste møbler/inventar/redskap vil stå igjen, men enkelte møbler, pyntegjenstander og personlige eiendeler vil selger ta med seg. Selger har rett til å ta med seg det en ønsker før overtakelse og det som står igjen overtas av kjøper.

Hvitevarer

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

Parkering

Eier har avtale med hytte ved veien om 2 p-plasser i inngjerdet område. Det er ikke skriftlig/tinglyst avtale men har blitt praktisert i lang tid. Ellers er det benyttet gjesteparkering i lomme ved veien.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 2 392

Kommunale avgifter år

2025

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

Formuesverdi primær

Kr 146 365

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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 32, bruksnummer 142 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/32/142:

10.06.1937 - Dokumentnr: 782 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:32 Bnr:1

10.06.1937 - Dokumentnr: 782 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:32 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:32 Bnr:899

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger tegninger som samsvar med dagens bruk. Tegninger er bestilt fra kommunen og vil vedlegges 1. oktober.

Vei, vann og avløp

Vann fra elv pumpes inn, med varmekabel vintertid.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert til LNFR-område samt båndleggingssone Åbødalsvassdraget. Se kommuneplanens arealdel for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

50 100 (Omkostninger totalt)

66 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 016 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 018 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 100

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 49.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 250 Digital annonsering

3 000 Fotograf

3 190 Kommunale opplysninger

5 900 Oppgjørsvederlag

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 81 430

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 18.750 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kurt Inge Nybru

Eiendomsmegler

kurt.nybru@aktiv.no

Tlf: 915 23 026

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204

Skulegata 13, 4200 Sauda

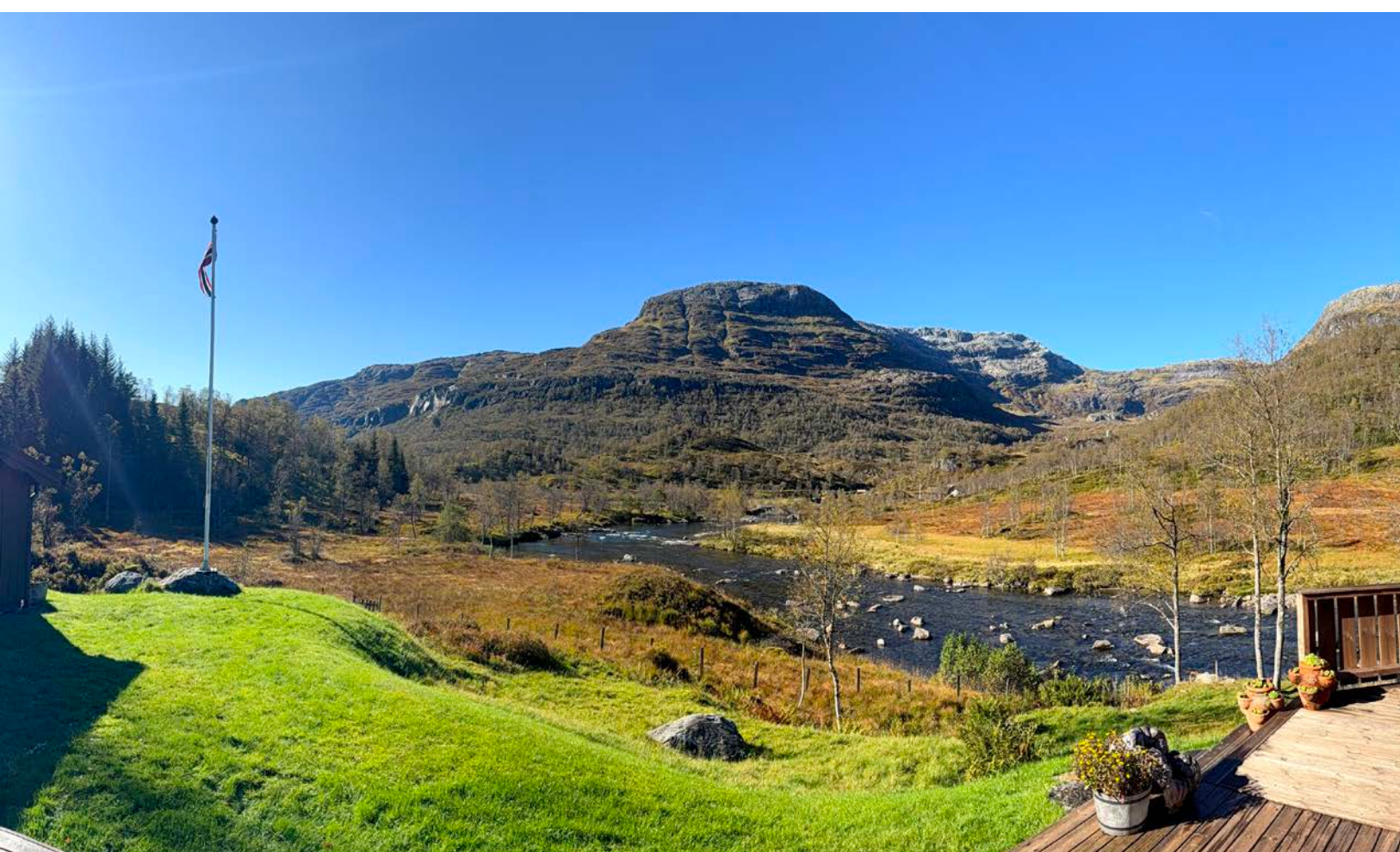
Salgsoppgavedato

26.09.2025











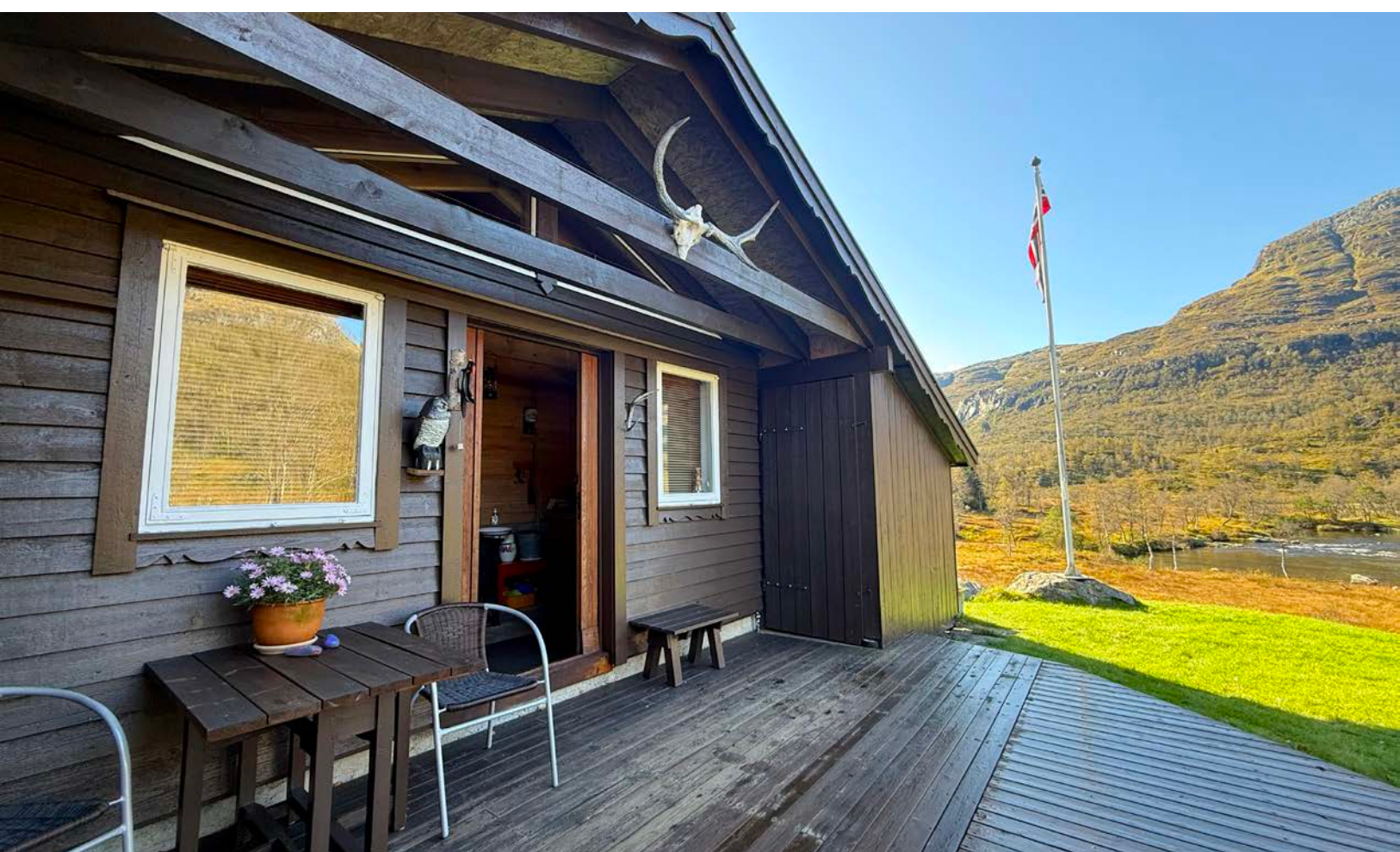














Nabolagsprofil

1135-32/142/0/0

Høyde over havet

408 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	89 km
🚍 Toppadalen Linje 150	12 min 🚗 8.5 km
🚍 Nordelv bru Linje 150	12 min 🚗 8.5 km

Avstand til byer

Sauda	12 min 🚗
Odda	1 t 15 min 🚗
Stavanger	3 t 6 min 🚗

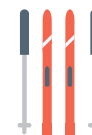
Ladepunkt for el-bil

🚗 Sauda	12 min 🚗
🚗 Sauda	12 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 43 m
- 32 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 20 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

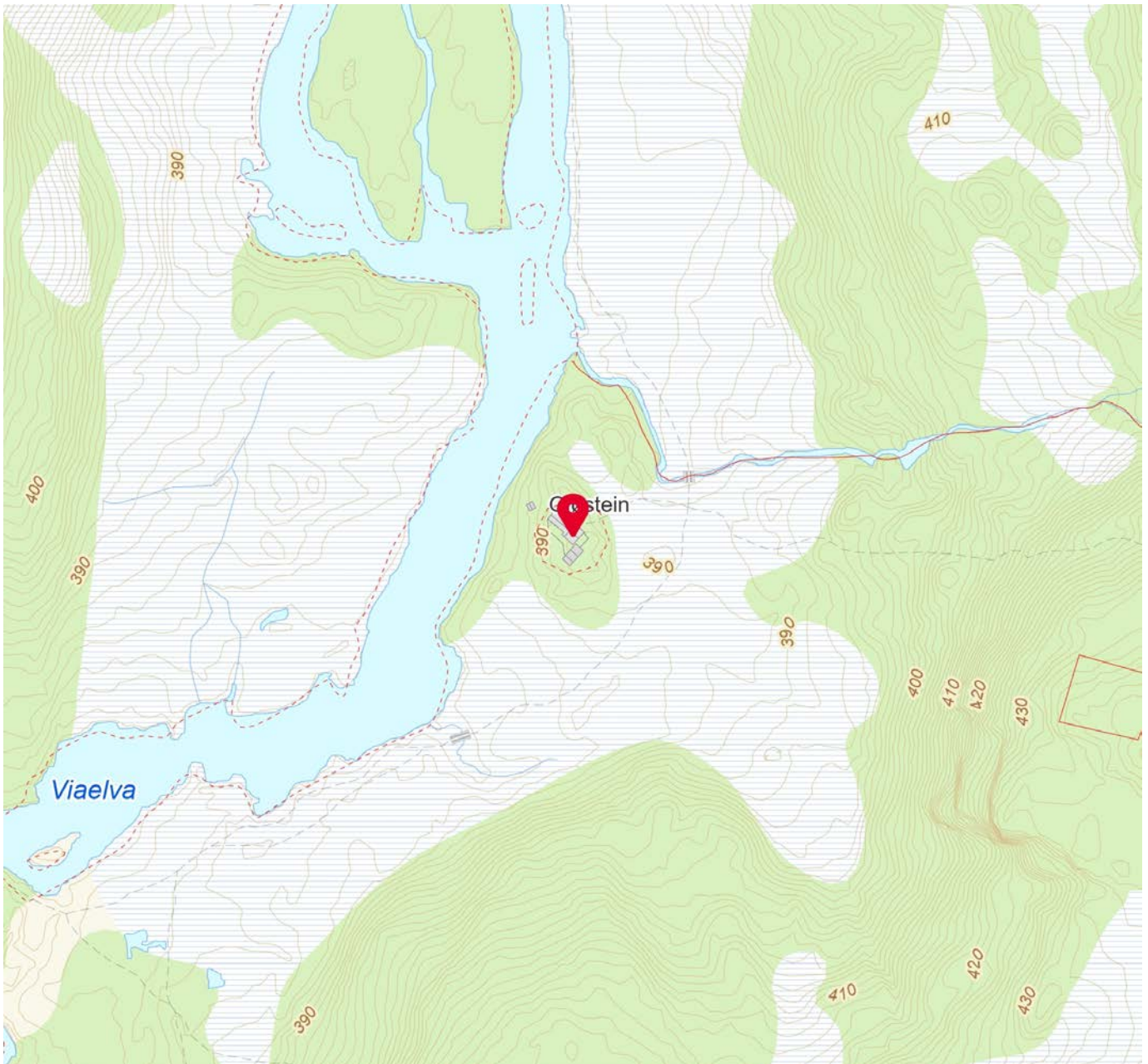
Saudahallen - badeanlegg	12 min 🚗
Sauda kommunale kino	12 min 🚗
Sauda Golfklubb	16 min 🚗
Eikehaugen aktivitetsleir	16 min 🚗
Sauda Motorkrossbane	17 min 🚗
Sinkgruvene i Allmannajuvet	19 min 🚗

Sport

⚽ Sauda vgs og ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	12 min 🚗 8.2 km
⚽ Turnhallen Aktivitetshall	12 min 🚗 8.3 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	12 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Sauda	12 min 🚗
Coop Extra Sauda Post i butikk	12 min 🚗 8.6 km



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 0,
 SAUDA kommune
 gnr. 32, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 20159-1428

Referansenummer: UC4032

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En meget godt vedlikeholdt hytte.
Første delen ble bygd tidlig på 70-tallet. Den inneholder stue m/kjøkken og 2 stk soverom samt en hems.
Nåværende eier kjøpte hytten i 1985. Det ble skiftet tak i 1990 fra eternitt til aluminium inkl. takrenner.
Kledning ble skiftet på to sider samt 2 stk vinduer. Senere er alle vinduer skiftet, senest 3 stk vindu på soverom i år.
I 2016 ble hytta bygd på med bla. nytt inngangsparti, gang og bad. Det ble då lagt inn strøm i hele hytta.
Det ble lagt inn vann og søkt om godkjent avløp på gråvann og Jetz vakuuttoilet.
Samtidig ble den overflater i den gamle delen renoveret.
Hytten fremstår i dag som meget godt vedlikeholdt.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Den gamle delen har aluminiumsplater fra 1990. Tilbygget har plater fra 2016.
Tilstanden ser bra ut.
Det er plastrenner på den gamle delen fra 1990. Den nye delen er plastrenner fra 2016.

Det er 4" reisverk isolert. Kledningen er av god kvalitet. 2 sider er ikke skiftet på den gamle delen. Denne delen er fra byggeåret, som er 1972. På denne delen mangler det lufting og museband.
Takkonstruksjon loft er ikke undersøkt, da konstruksjonen er gjenkledd og derfor ikke kan undersøkes (taket er panelt).
3 vinduer på soverom er skiftet i 2025.
Vinduer på kjøkken, stue og tilbygg er skiftet i 2016. To vinduer fra 1985, her er tilstanden meget god.
Gang tilbygg er fra 1995, her er tilstanden god.
To dører. Hoveddør fra 1995 og boddør fra 1990. Tilstanden på dørene er god.
Inngangspartiet har en balkong på 11 m2. Den har rekkverk. Rekkverket er for lavt, det er 77 cm. Kravet sier 100 cm.
I tillegg er det plattinger rundt hytta på 66 m2. Disse er på bakkenivå. Den ene plattingen har terrassebord av 2x4.
To-trinns trapp til inngang. Det er ikke krav om rekkverk. Ingen avvik.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater. Tilstanden er god. Tilbygget er fra 2016. Hele gamle delen har nytt laminatgolv og det er godt vedlikeholdt.
Bjelkelaget ligger på bunndragere som hviler på peler som står på leire og grusblanding. Bjelkelaget består av bjelker med x-finerplater. Tilstanden på plater ok.
Det ble utført befarig under hytten. Det var god lufting og tørt og fint under hytten.

Utførte målinger med laser viste et maks avvik i hele stuedelen på 15 mm og tilbygget på 10 mm.
Elementpipe og vedovn, Jøtul peis 8 fra 1985. Leca-pipa er fra 1970. Det ble avdekket en sprekk på pipa i stua, Den er godkjent ok fra feier i 2022, etter feiing.
Feieluken er bare 3 cm over golv, skal være 30 cm. Det må legges inn ildfast plate under.
Det er en liten krypkjeller på ca. 10 m² under den gamle delen, med en høyde på ca. 1,80 m. Krypkjelleren har jordgolv, 1 meter tykke natursteinsmur med god lufting, samt x-finerplater under bjelkelaget.
I tillegg finnes det et vannpumperom og en tank til Jetz-toiletet. Hemsstige til hems.
Malte furudører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Golvbelegg på badet. Trepanel på vegger og tak, som er behandlet. Baderomsservant fra 1995, varmtvannstank fra 2016, Jetz-toilet fra 2016 og dusjkabinett fra 2016.
Trepanel er ikke godkjent i våtsoner, som er bak og ved siden av dusj- og baderomsmøblement. Det er panel på både vegger og tak.
Vinylbelegg på golv. Stråleovn er varmekilde. Golvbelegg har god oppbrett 45 mm rundt hele badet sine vegger og opp under dørteskel.
Golvbelegg er brettet ned i sluk under klemring.
Vakuuttoilet (toalettet spyles med noen dl vann og avfallet pumpes ned i beholder under hytta).
Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg. Mangler tiluft under dørblad.
Ved hulltaking utført i kjøkkenskap på gang og inn i baderomsvegg, ble det ikke avdekket unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er to kjøkkeninnredninger, der en står i stuen og en står ute i gangen. Den som er i gangen har tilgang til vask. Inne i stuen er det en større innredning med komfyr og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt. Skapene er fra 1995, som er gjenbrukt fra annet hus, og satt inn i hytta. Innredningen har lite slitasje. Hvitevarene er frittstående og er dermed ikke vurdert.
Ventilator er fra 2016 med avtrekk ut fungere fint..

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Utenpåliggende vannledninger fra 2016 på bad. Stive kobberør. Avløpsrør fra 2016. Ingen avvik. Avløpet går til en gråvannstank. Avløpet er godkjent fra kommunen.
Ventiler i vegger og vindu.
Varmtvannstanken er fra 2016. Ok sluk og kobling.
Alt elektrisk nytt i 2017. El-tilsynsrapport foreligger fra 2017.
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat fra 2023.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggemassen er leire/elvegrus.
Naturlig drenerende masser rundt hytta.
Pillarblokker av betong under tilbygg. Pillarblokker av eternitt og betong under den gamle delen.
Naturlig fall rundt hytta.
Vann pumpes fra elva. Det er en sugepumpe som står under hytta, suger vann inn fra elva.
Vann ut går til en gråvannstank, som er omsøkt og godkjent.

Beskrivelse av eiendommen

Toalett vann går i Jetz-toalett tank under hytta.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

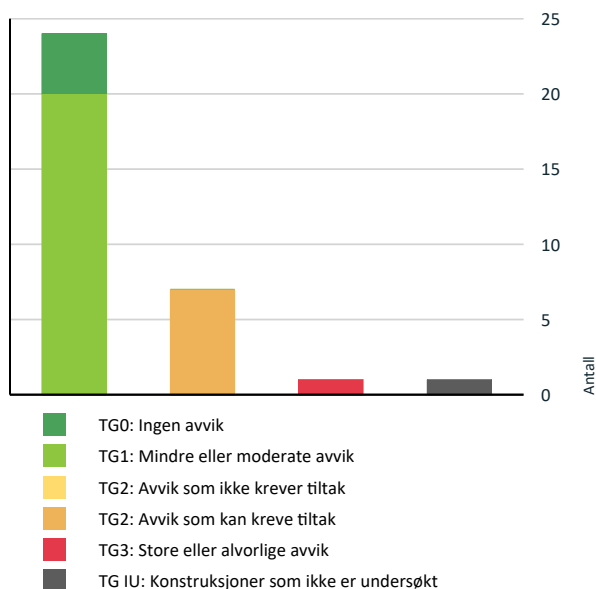
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

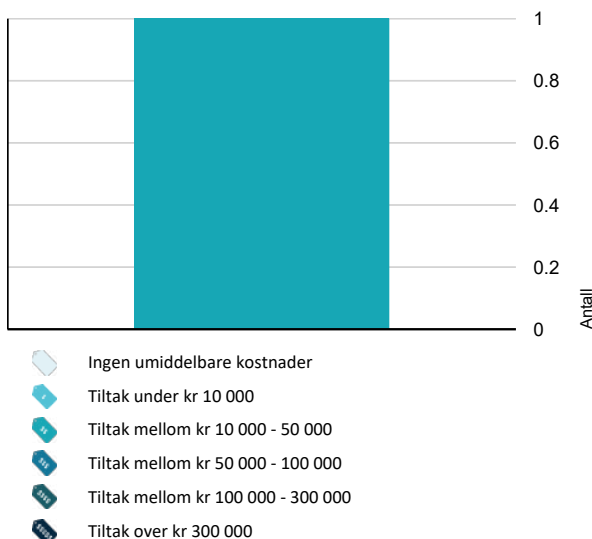
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
- Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet, lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
- Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
- Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
- Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur
- Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

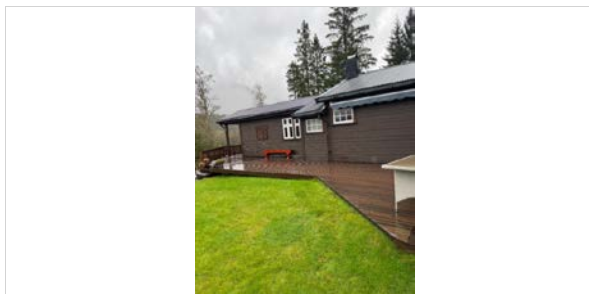


Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Bygd på i 2016

Anvendelse
Hytte

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Gang og bad	Bad og stor gang
------	-------------	------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Den gamle delen har aluminiumsplater fra 1990. Tilbygget har plater fra 2016.
Tilstanden ser bra ut.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for taktekkning og undertak på den gamle delen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Nedløp og beslag

Det er plastrenner på den gamle delen fra 1990. Den nye delen er plastrenner fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Det er 4" reisverk isolert. Kledningen er av god kvalitet. 2 sider er ikke skiftet på den gamle delen. Denne delen er fra byggeåret, som er 1972. På denne delen mangler det lufting og museband.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen mangler lufting og museband på 2 sider fra byggeår. Ellers er tilstanden på kledning god.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Kledningen bør få etablert bedre lufting og musebånd på to sider for å sikre tilstrekkelig tørking av konstruksjonen og hindre inntrenging av skadedyr.

Manglende lufting kan føre til oppfukning og råteskader på kledning og veggkonstruksjon, mens fravær av musebånd øker risikoen for at mus og andre skadedyr får tilgang til bygningen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/loft er ikke undersøkt, da konstruksjonen er kledd inn og derfor ikke kan inspiseres (taket er panelt).

Vurdering av avvik:

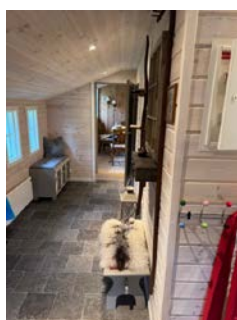
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er derfor ikke mulig å sjekke hvordan taket er luftet og isolert. Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan tak-konstruksjon er oppbygd i ny og gammel del. Dårlig lufting kan føre til mugg og soppskader



TG 0 Vinduer

3 vinduer på soverom er skiftet i 2025.

Årstall: 2025

TG 1 Vinduer - 2 - fra 2016

Vinduer på kjøkken, stue og tilbygg er skiftet i 2016. To vinduer fra 1985, her er tilstanden meget god.
Gang tilbygg er fra 1995, her er tilstanden god.

Årstall: 2016

TG 1 Dører

To dører. Hoveddør fra 1995 og boddør fra 1990. Tilstanden på dørene er god.

Årstall: 1995

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangspartiet har en balkong på 11 m2 bygd i 2016. Rekkverket er for lavt, det er 77 cm. Krav er 100 cm.

I tillegg er det plattinger rundt hytta på 66 m2. Disse er på bakkenivå. Den ene plattingen har terrassebord av 2x4.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket ble bygget i 2016, da gjeldende krav til høyde var 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Utvendige trapper

To-trinns trapp til inngang. Det er ikke krav om rekkverk. Ingen avvik.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater. Tilstanden er god. Tilbygget er fra 2016. Hele gamle delen har nytt laminatgolv og det er godt vedlikeholdt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelaget ligger på bunndragere som hviler på peler som står på leire og grusblanding. Bjelkelaget består av bjelker med x-finerplater. Tilstanden på plater ok.

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

Utførte målinger med laser viste et maks avvik i hele stuedelen på 15 mm og 10 mm i gangen på tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15 mm høydeforskjell i hele den gamle delen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe og vedovn, Jøtul peis 8 fra 1985. Leca-pipa er fra 1970. Det ble avdekket en sprekk utvendig på pipa i stua. Den er godkjent ok fra feier i 2022, etter feiing.

Pipa er pusset.

Feieluken er bare 3 cm over golv, skal være 30 cm. Det må legges inn ildfast plate under.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under feieluken for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brannspredning ved eventuell glød eller askeutslipp. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for brannskader på gulvet og omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Krypjkjeller

Tilstandsrapport

Det er en liten krypkjeller på ca. 10 m² under den gamle delen, med en høyde på ca. 1,80 m. Krypkjelleren har jordgulv, 1 meter tykke natursteinsmur med god lufting, samt x-finerplater under bjelkelaget.

I tillegg finnes det et vannpumperom og en tank til Jetz-toalettet.

TG 1 Innvendige trapper

Hemsstige til hems.

TG 1 Innvendige dører

Malte furudører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Golvbelegg på badet. Trepanel på vegger og tak, som er behandlet. Baderomsservant fra 1995, varmtvannstank fra 2016, Jetz-toalett fra 2016 og dusjkabinett fra 2016.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel er ikke godkjent i våtsoner, som er bak og ved siden av dusj- og baderomsmøblement. Det er panel på både vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Stråleovn er varmekilde. God oppbrett 45 mm rundt hele badet sine vegger og opp under dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Golvbelegg er brettet ned i sluk under klemring.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannstank, vakuum toalett (toalettet spyles med noen dl vann og avfallet pumpes ned i beholder under hytta). I tillegg til servant (fra 1995) og dusjkabinett.

Årstall: 2016

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved hulltaking ble det ikke avdekket unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er to kjøkkeninnredninger, der en står i stue og en står ute i gangen. Den som er i gangen har tilgang til vask. Inne i stuen er det en større innredning med komfyr og kjøleskap. Skapene er fra 1995, som er gjenbrukt fra annet hus, og satt inn i hytta. Innredningen har lite slitasje. Hvitevarene er frittstående og er dermed ikke vurdert.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er fra 2016.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Utenpåliggende vannledninger fra 2016. Stive kobberør.

Årstall: 2016

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra 2016. Ingen avvik. Avløpet går til en gråvannstank. Avløpet er godkjent fra kommunen.

Årstall: 2016

! TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegger og vindu.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2016. Ok sluk og kobling.

Årstall: 2016

! 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Alt elektrisk nytt i 2017. El-tilsynsrapport foreligger fra 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2017

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er røykvarsler og brannslukkingsapparat fra 2023.

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

Vann hentes fra elva. Det er en sugepumpe som står under hytta, suger vann inn fra elva.
Vann ut går til en gråvannstank, som er omsøkt og godkjent.
Toalett vann går Jetz-toalett tank under hytta.

Årstall: 2016

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggemassen er leire/elvegrus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Naturlig drenerende masser rundt hytta.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pillarblokker av betong under tilbygg. Pillarblokker av eternitt og betong under den gamle delen.

TG 0 Terrenghforhold

Naturlig fall rundt hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig bod.

Boden er oppført i bindingsverk, ikke isolert, utvendig trekledning.

Stålplater på taket.

God tilstand.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	58	2		60	75		60
Hems						14	14
Krypkjeller						10	10
SUM	58	2			75	24	84
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang 2	Bod	
Hems	Lekerom		
Krypkjeller		Krypkjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Hemsene har ikke høyde som er godkjent for rom med varig opphold. Vindu på hems er ikke godkjent for rømning.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	58	2
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Ingfrid Espevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	32	142		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

0

Hjemmelshaver

Espevik Erling, Wormstrand Ingfrid Espevik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fetå i Åbødalen. Stor tomt på 2,7 mål helt ned til elven.

Adkomstvei

Kommunal bilveg til p-plass. Deretter sti ned til hytta.
Vinterstengt i Jeskedalen.

Tilknytning vann

Vann blir pumpet inn fra elva.

Tilknytning avløp

Snurredass og privat avløp.

Regulering

Området er regulert til LNF (Landbruk, natur og fritid)

Om tomten

Stor tomt på ca 2,7 mål som grenser helt ned til elven.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser er tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UC4032>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402250067	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingfrid Espevik Wormstrand	Erling Espevik
Gateadresse	
1135-32/142/0/0	
Poststed	Postnr
SAUDA	4200
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1984
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	41
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Framtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1402250067

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid med nybygg; oppført av Espeland og Håheimsnes. Innvendig egeninnsats med tak og vegger . Gulv Olav Oustad. Rør ; Varme og bad. Elektrisk: egeninnsats med Sauda Installasjon som godkjenning
Arbeid utført av	Steinar Espeland, Asbjørn Håheimsnes, Sauda Varme og Bad, Sauda installasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt i 2016
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sendt kommunen
-------------	----------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	sprekk i pipe/pussen (godkjent av feier)
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har ikke sett mus på flere år.
-------------	--------------------------------

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	Kun ny installasjon i 2016
Arbeid utført av	Sauda Installasjon AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats: Terrasse og skiftet deler av tak (eldre del), samt uthus satt opp ved egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inngjerdet parkeringsplass deles sammen med hytte (Roy Inge Hansen) som ligger til veien (grunneier Karl Gustav Lofthus) . Det er 2 plasser tilhørende hytta, men ingen skriftlig/tinglyst avtale.

Document reference: 1402250067

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingfrid Espevik Wormstrand	d14e0649ace67e708d2c ec79f244343bf611dfea	26.09.2025 07:08:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Espevik	3400726468e8265db4ab c59f6efc27be2923b6d1	26.09.2025 07:12:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1402250067

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	600.1
Etablert dato	10.06.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ 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 Annen forretningstype	06.07.2011 06.07.2011			32/1, 32/142
Skylddeling Skylddeling	10.06.1937			32/1, 32/142

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622577.7	350516.1		Ja	600.1	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ESPEVIK ERLING F051051*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYRABAKKEN 18 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)
WORMSTRAND INGFRID E F110754*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sjøen 35 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Matrikeladresse: 32/142/0/0

Adressetilleggsnavn: Åbø

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	204 Espeland-Bakka	Tettsted	
Valgkrets	3 Øyra		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172420214		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	172420214	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	31.05.2016
3	9317066		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 172420214: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
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	1135-32/142/0/0	H0101	32/142	35	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 172420214-1: Tilbygg, lgangsettingstillatelse 31.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	27
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	31.05.2016	31.05.2016
Igangsettingstillatelse	31.05.2016	31.05.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/142	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

3: Bygning 9317066: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.01.1998	05.02.1998
Igangsettingstillatelse	01.07.1998	28.09.1998
Tatt i bruk	01.09.1998	28.09.1998
Bygning revet/brent		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/142	-	-	-	-	-

Etasjer

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



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 23.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	142	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	806,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	1 071,00 kr
Sum	2 351,30 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 St	1159.00	1/1	0 %	1 159,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	221200 prom	4.00	1/1	0 %	885,00 kr
Feie/tilsyn - hytter	0%	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr
					Sum	2 392,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

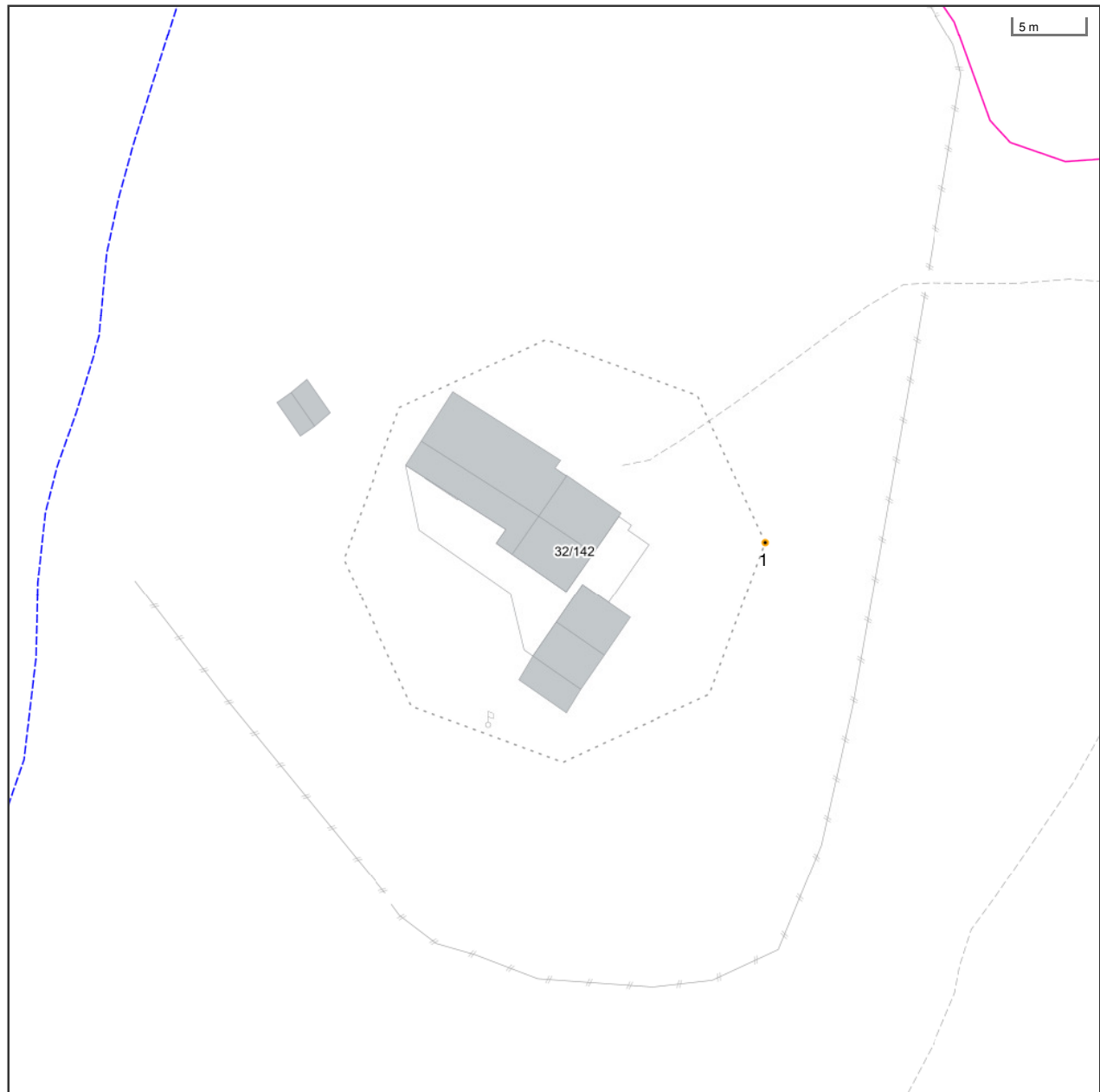
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 1135 - 32/142//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	600,10 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6622577,7	Øst	350516,1	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6622577,7	350530,66	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	(Punkt)	

10. 6. 1937

329

Dokument nr. 782-19 32
Kystlykke sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Tirs dag den **25/5** 19 **37** holdt undertegnede av lensmannen opnevnte
menn skylddelingsforretning over gården **Åbø**
g.nr. **32** br.nr. **1** av skyld mark **1,13** i **Sanda**
herred. Forretningen er forlangt av **Anders K. Åbø enke**

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

Ved forretningen møtte:³⁾ **Kjøper og selger**

Naboer var det unødvendig å varsle

Mennene valgte til formann **Andr. Fløgstad**

Over deⁿ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Den utskildte parsel er beliggende i Åbødalen på en utslåtte
som kalles Kåsen. Skiftelinjen begynner ved en huggen kross i
en stor sten som ligger ved elvekanten i skiftet mellom selge-
rens og Åbø gårdenes felles eiendomme, følger derfra dette
skiftet i øst sydøst 32,5 m. til nedsatte stener, går så i syd
sydøst 20 m. til nedsatte stener, går herfra i syd sydvest 60 m.
til huggen kross i en gjordfast sten og videre i vest 7,5 m.
til huggen kross i en jordfast sten, går så vest nordvest 20 m.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan 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 hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter 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 8).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiendomme ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter 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? **ja**
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? **nei**

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **ja**

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? **nei**

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? **nei**

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? **Hyttetomt**

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Det har fraskilt delene ikke samtykket, og det er ikke~~

~~Kan benyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling-utjelling.~~

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

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til **mark 0,01**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **mk. 1,12**

Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ **Kåsen**

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Kjøperen betaler omkostningene.

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 1923 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.

til nedsatte stener, går derfra i nordvest 37 m. til huggen
kross i en stor sten ved elvekanten, følger så langs elven
i nord nordøst 49 m. til utgangspunktet.

Kjøperen har rett til vei over selgerens eiendom.

Vedtatt:

A. Sabø

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i hens hold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at **formannen**
skal besørge forretningen ~~for~~ (sendt) til tinglysing.

And. Fjelland
A. Rasmussen
Gjendland

Antatt til tinglysing

19

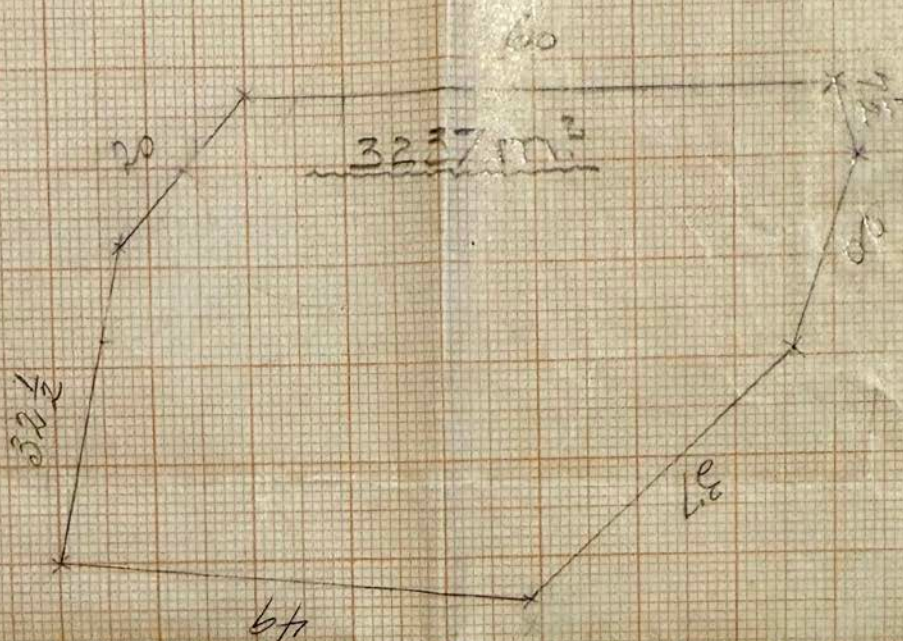
Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.

Areal av Kontorjef Væpning hyttetomt i
Åbødalen. 3237 m².

Sända 15-VII-37.

Nikolaus





Sauda Varme & Bad AS
Nesøyra 20
4208 SAUDASJØEN

Deres ref.	Vår ref./Saksbehandler	Arkivkode:	Dato:
	16/989-2/16/11441/Mari Sævereide Aartun	GNBR - 32/142, Navn - ESPEVIK, ERLING	31.10.2016

**SVAR PÅ SØKNAD OM UTSLIPP AV SANITÆRT AVLØPSVANN FRA HYTTE PÅ GNR.
32 BNR. 142 - ABØDALEN**

Vi viser til søknad mottatt av Sauda kommune 06.10.2016.

Søknaden gjelder:

Eiendom: 32/142
Eier: Erling Espevik
Innlagt vann: Ja
Type utslipp: Svartvann og gråvann til infiltrasjonsgrøft

Leverandør: Jets Vacuum AS og Vera Miljø AS
Driftsansvarlige: Sauda Varme og Bad AS
Ansvarlig søker: Sauda Varme og Bad AS

Dokumenter i saken:

Søknadsskjema: Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra hus og hytter
Øvrige dokumenter: Produktbeskrivelse
Snitt av infiltrasjonsgrøft – tegning
Monteringsanvisning for slamfilter
Nabovarsel
Situasjonskart

Aktuelle lover og forskrifter:

Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)
Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)
Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra hus, hytter og andre bygninger i Sauda

Vurdering:

Avløpsanlegg mindre enn 50 pe skal tilfredsstill § 12 i forurensingsforskriften og må være tilsvarende kommunes krav som er fastsatt i "utslipp fra mindre avløpsanlegg – retningslinjer for saksbehandling" (vedtatt i Sauda kommunestyre 5.6.2003). I henhold til § 20 -1 i plan og bygningsloven er arbeid søknadspliktig.

Det søkes i dette tilfelle om utslipp av gråvann til infiltrasjonsgrøft. Vannet ^{søkes} ledes gjennom Vera gråp vannsfilter før det går til infiltrasjon. Når det gjelder toalettløsning søkes det om Jets Vacuum og biotank. Avfallet blir kompostert i biotanken og overskuddsvæske går til infiltrasjon.

Vedtaket

Det gis utslippstillatelse for Jets Vacuum toalett med biotank. Kunde tømmer pose selv og overskuddsvæske går til infiltrasjon. Det gis også tillatelse til utslipp av gråvann fra vera gråp vannsfilter til infiltrasjon.

Utslippstillatelse gis på følgende vilkår:

1. Forurensingsloven med forskrifter og vedtekter samt gjeldende må følges.
2. Avløpsanlegg må være tilsvarende kommunes krav som er fastsatt i 'utslipp fra mindre avløpsanlegg – retningslinjer for saksbehandling' (vedtatt i Sauda kommunestyre 05.06.2003).
3. Arbeidet er søknadspliktig iht. plan og bygningsloven § 20. Før arbeid settes i gang skal det iht. Plan og bygningsloven §20-1 sendes inn søknad om tillatelse av tiltak, godkjenning av foretak og ansvarsrett.
4. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
5. Infiltrasjonsanlegg skal prosjekteres etter VA-miljøblad 59.
6. Eier av anlegget skal ha gyldig serviceavtale. Dersom serviceavtalen sies opp skal det inngås ny avtale med fritt valgt servicefirma som kan dokumentere tilfredsstillende kvalifikasjoner for drifting av prefabrikkerte renseanlegg. Melding om skifte av servicefirma eller driftsansvarlige skal sendes til Sauda kommune for godkjenning.
7. Eier av anlegget skal overlevere dokumentasjon om hvordan infiltrasjonsgrøften for gråvann er bygd opp, informasjon om mengde masse, og bilder av anleggsarbeid med dato og beskrivelse.
8. Anlegget skal utføres med hensyn til drikkevannsbrønner i området.
9. Anlegget skal bygges og drives i tråd med opplysninger gitt i søknad og i samsvar med krav og vilkår som er beskrevet i dette brev.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år (se forurensingsforskrifter § 12 - 5). Innsendt dokumentasjon returneres ikke, men arkiveres hos kommunen. Det forutsettes at tiltaket gjennomføres i tråd med mottatt dokumentasjon og gitt tillatelse.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til forurensingsforskrifter Kap 12-15. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges

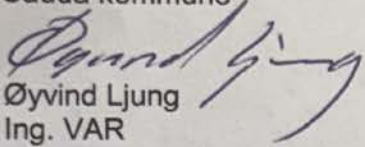
Gebyr

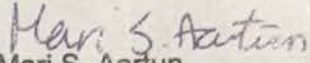
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Beskrivelse	Antall	Beløp	Sum
Søknad om utslippstillatelse	1	1650,-	1650,-
Totalt			1650,-

Faktura for saksbehandlingsgebyr blir utstedt av Sauda kommune.

Med hilsen
Sauda kommune


Øyvind Ljung
Ing. VAR


Mari S. Aartun
Sekretær teknisk

Kopi til:

Erling Espevik

Myrabakken 18

4208

SAUDASJØEN



☒ Søknad om byggeløyve for arbeid etter plan og bygningslova, jfr. pbl § 93		Stempel Godkjendt til oppførelse på betingelser som meddelt i brev av.....12.1.98..... SAUDA BYGNINGSRÅD for <i>Dagfinn Skare</i> BYGNINGSSJEF.	
Melding om arbeid etter plan- og bygningslova ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☐ - mindre byggearbeid på bustadeigedom, § 86a		☐ Søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet etter Arbeidsmiljølova (AML), § 19	
Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar) <i>Sauda Kommune</i>		Til Arbeidstilsynet i: (eit eksemplar av søknad m. vedlegg vert sendt av byggherren til Arbeidstilsynet)	

Søknaden/meldinga gjeld

Eigedom/ byggestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	<i>32 142 Egetomt</i> Adresse <i>Åbødalen 4200 Sauda</i>			
Type arbeid	☒ Nybygg	☐ Endring	☐ Anna	- spesifiser
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	<i>Utthuss</i>
Type bygg	☐ Bustad	☐ Bygg med arbeids- plassar	☐ Naust/ sjøbu	- spesifiser
	☐ Garasje	☒ Fritidsbustad	☐ Drifts- bygning	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i: Grunngjeving for dispensasjon på eget ark	☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter	☐ Plan ☐ Forskrifter til AML	Dispensasjonen gjeld
AML				

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☒ Gjenpart av nabovarsel
	Situasjonsplan påført namna til naboar/gjenbuarar
	☒ Fasadeteikningar
	☒ Etasjeplan m. romfunksjon
	☐ Snitt
	☐ Statistiske utrekningar
	Rapport om grunnundersøkingar
Fråsegnar/samtykke frå andre off. styremakter	
Andre vedlegg	

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjeld bygg med arbeidsplassar)

F. best nr 324	☐ Situasjonsplan
	☐ Etasjeplan m. romfunksjon
	☐ Snitt
	☐ Fasadar
	☐ Dokumentasjon klima
	☐ Dokumentasjon støy
	☐ Fråsegn frå AMU/verneombod
Andre vedlegg	

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegnar i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhøyrande føresegnar og anna lovgjeving.

Byggherre			Søkar/meldar		
Namn <i>Erling Espævik</i>			Namn <i>Dagfinn Skare</i>		
Adresse <i>Myrabekken 18</i>			Adresse <i>4201 SAUDA</i>		
Postnr. <i>4208</i>	Poststad <i>Saudasjøen</i>	Tlf. <i>52781379</i>	Postnr.	Poststad	Tlf.
☐ Enkeltperson	☐ Offentleg verksemd				
☐ Selskap/lag/sameige					
Dato <i>17/12-97</i>	Underskrift <i>Erling Espævik</i>		Dato <i>18/12-97</i>	Underskrift <i>Frode Sævi</i>	

Opplysninger til søknaden/meldinga

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlninga

Byggetomt og busetnad

1. Regulert område	☐ Ja ☒ Nei	Tillatt utnyttingsgrad	
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 3237 m²	
3. Avstandar pbl § 70 BF 87 kap. 30 Veglova	Minste avstand frå det planlagde bygg til:		Nabogrense ca 20m Vegmidte — Annan bygning 1m
Avstanden er målsett på situasjonsplan	☐ Ja ☒ Nei		
Går det høgspent kraftlinje/kabel over, eller i nærleiken av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		
4. Tilkomst Veglova pbl §§ 66, 67	Tomta har tilkomst til følgende veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel		Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold?
☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefen sitt avkjøringsløyve gjeve?	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunen sitt avkjøringsløyve gjeve?	☐ Ja ☐ Nei	
☐ Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn?	☐ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☐ Fjell ☐ Sand ☐ Anna	- spesifiser Morene	
	☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?		
6. Fundament	☒ Grunnmur ☐ Pelar ☐ Anna	- spesifiser Støpt plate	
	☐ Bankett/såle		
7. Vassforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytta		- spesifiser
☐ - offentlig vassverk	☐ - privat vassverk	☐ - anna privat vassforsyning, innlagt vatn	
☐ - anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentleg avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det install. vassklosett? ☐ Ja ☐ Nei Er utslepps-løyve gjeve? ☐ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☒ Sjølv-drenering ☐ Kultgreft ☐ Rør	Drensvatn vert ført til: ☐ Avløps-system ☒ Terreng	
10. Overvatn	Takvatn/over-vatn vert ført til: ☐ Avløps-system ☒ Terreng		
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblem? ☐ Ja ☐ Nei	Fløytestøyproblem? ☐ Ja ☐ Nei	Konferer med dei kommunale byggingssstyremakter
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, vert eigen søknad krevd	
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjar	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Antall brukseiningar (NS 3940)		
	Bruksareal (NS 3940)	m2	m2
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)	m2	m2
		12	12
14. Byggematerialar	Materialar i bærekonstruksjon (utgjer minst 25 % av konstruksjonen)		Materialar i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)
	- vertikale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)
Oppvarming	☒ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Tegl ☐ Anna	☒ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Anna	☒ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Tegl ☐ Anna
			Oppvarming (maks. 1 kryss)
			0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 2 Oljefyrd eldstad ☐ 3 El. ☐ 4 Oljefyr-anl./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved ☐ 6 Oljefyrd eldst./el. ☐ 7 Oljefyrd eldst./ved ☐ 8 El./ved ☐ 9 Anna

Byggeframstilling

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenterast i søknaden at krav i byggeforskriftene er oppfylde.
Vegg-/gulvkonstruksjonar framstillast innanfrå og ut/nedanfrå og opp.

Golv på grunn Golv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar Støpt plate
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar _____
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar 4" reisverk
Vindauge BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialar, konstruksjonar 2. lags isoler
Innvendige vegg BF 87 kap. 30:511, 52	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom husvære/brannceller) ingen
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom husvære/brannceller) ingen
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims sperr etter stedlige dim.
	Takets, loftets ventilasjon m.v. Ventiler i guler og kasse Taktekking ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Ivetallplater

OBS! Side 4 (på baksida, etter side A1 og A2) skal og fyllast ut.

Tekniske krav

OBS! Oppfylginga av dei tekniske krava skal dokumenterast.

15. BF 87 kap. 12	Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system? ☒ Ja ☐ Nei			
16. Brannvern BF 87 Del 3	Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☒ Ikkje krav			
	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?	
			- dokumentert i vedlegg/teikning nr.	
	- branncelleinndeling	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
	- rømmingsvegar	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
	- brannalarm/røykvarslar	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
- sløkkingsredskap	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei		
- brannventilasjon/sprinklar	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei		
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?	
		- dokumentert i vedlegg/teikning nr.		
- rom	☒ Ja	☐ Ja ☒ Nei		
" 23:2, 41 og 43:2	- å gjera det tilgjengeleg for funksjonshemma	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 42	- grunn og fundament	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei	
" 43	- bygningsdelar	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullande fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 48	- elektriske installasjonar og antenner	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 51	- bæreevne og sikring	☒ Ja	☒ Ja ☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tettleik	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	

Ansvarshavende

Øgreid Bygg A.S
4201 SAUDA

Byggen. Frode Juel



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 23.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	142	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

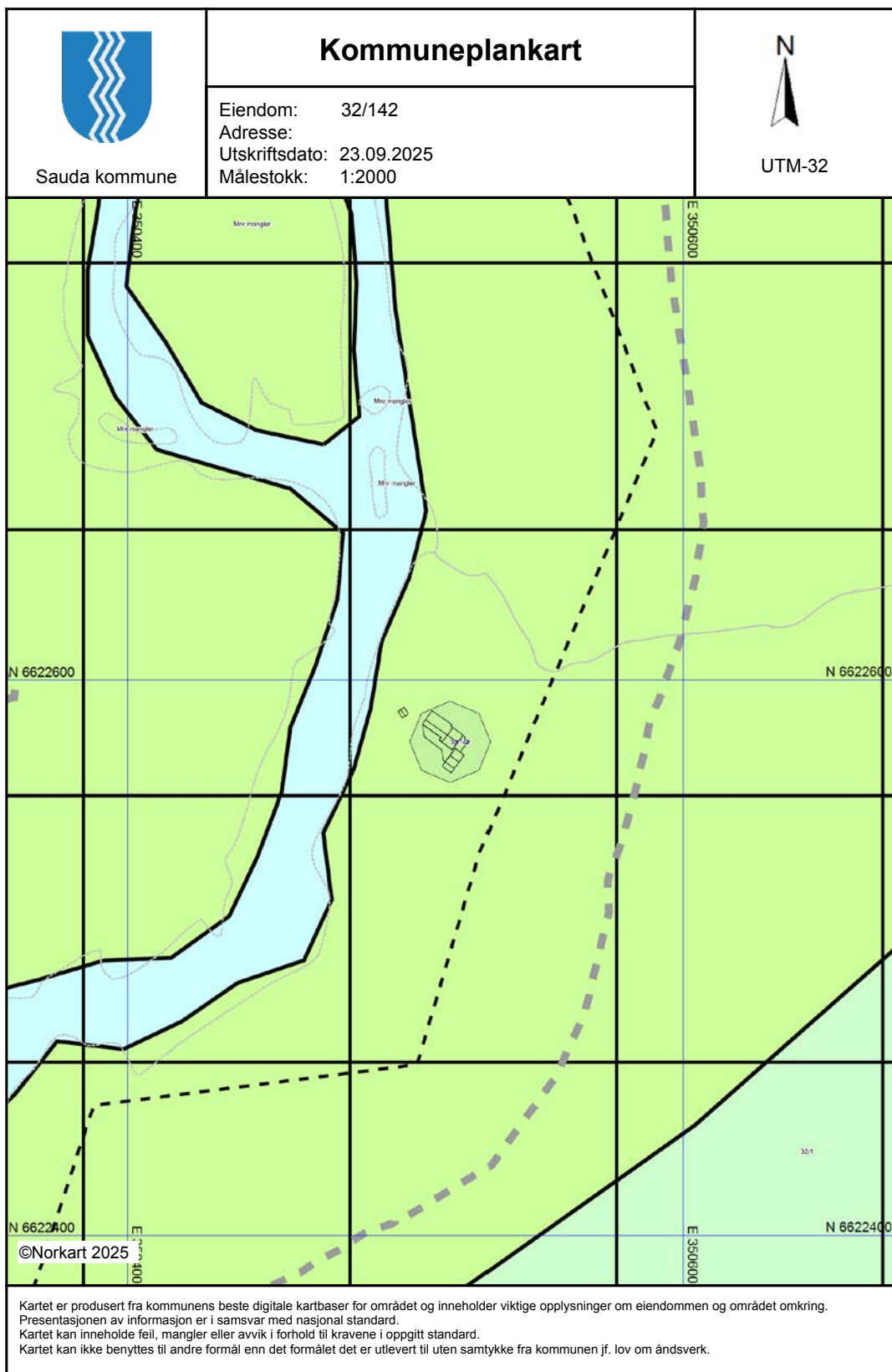
Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 600 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
	Delareal 600 m ² KPHensynsonenavn H740_8 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredtfritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

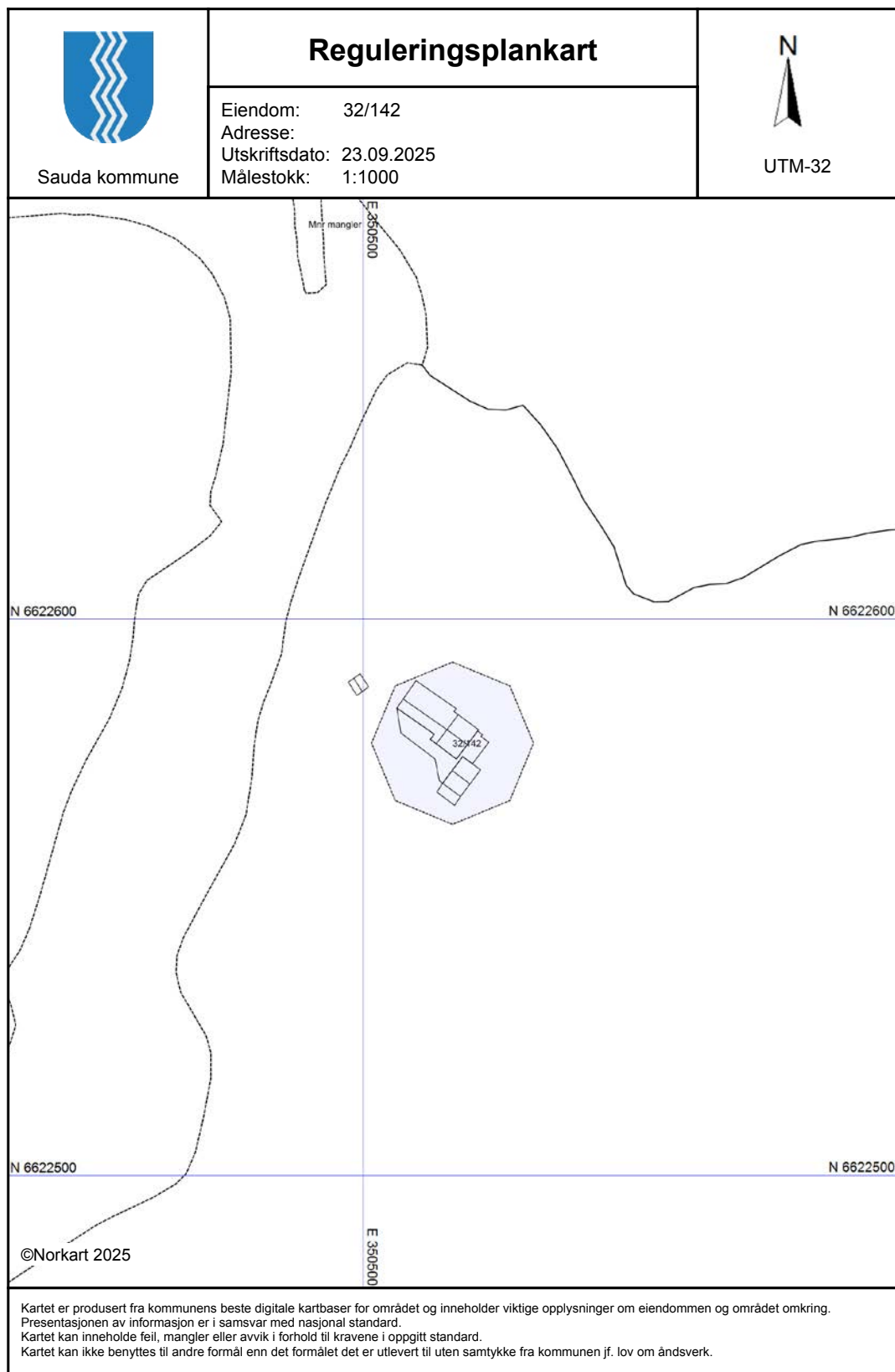
 Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende





Skatteetaten

Dato
23.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 32 Bnr 142 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

, 4200 SAUDA

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 146 365

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Åbødalen
4200 SAUDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre