

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 64 292,-
Total ink omk.: Kr 1 954 292,-
Selger: Jon Erik Rafdal

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA/P-rom: 242/177 m²
Tomtstr.: 1129.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1402230086

Enebolig med barnevennlig beliggenhet - Stor garasje med hobbyrom - Rolig område

Enebolig innredet over tre plan. Oppført i 1986 og garasje oppført i 2007.

Boligen er modernisert i ulike omganger og holder en brukbar standard, men våtrom anbefales renovert.

Innhold:

1. etg: Entrè, to soverom, bad, bod, vaskerom.

2. etg: Stue, kjøkken, soverom og bad.

Loft: To loftrom

Svært romslig terrasse med utgang fra kjøkkenet; ca. 90 kvm som. Delvis overbygd.

I tillegg har en overbygd balkong ut fra stuen. Gode solforhold.

Garasjen er på 56 kvm, med hobbyrom. Elektrisk port.

Svært barnevennlig beliggenhet; ingen gjennomgangstrafikk og turløyper like ved.

Vinterstid har en Lyngmyr skianlegg med oppkjørte løyper og lysløype. 5 min kjøring til skitrekke i Svandalen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	57
Tidligere eiers egenerklæringsskjema	59
Bilder	74
Kommunale opplysninger	75
Kartutsnitt	77
Matrikkelrapport	78
Plankart	86
Reguleringsbestemmelser	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 177 m²

BRA: 242 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 73 kvm

2. etasje: 83 kvm

3. etasje: 30 kvm

Primærrom

1. etasje: 64 kvm Entrè, vaskerom, bad, 2 soverom

2. etasje: 83 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad

3. etasje: 30 kvm Loftsstue , hobbyrom

Sekundærrom

1. etasje: 9 kvm Bod

Garasje

Bruksareal

1. etasje: 56 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 56 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1129.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten strekker seg et stykke bak huset , men det er bratt fjell og vanskelig areal å utnytte.

Beliggenhet

Rolig og barnevennlig beliggenhet. Storflåt er en blindvei opp fra Sandvikdalen. Her ligger det 7 eneboliger, uten gjennomgangstrafikk.
Populær tursti fra enden av Storflåt og oppover.

Gode solforhold; midtsommers har en sol fra 9-10-tiden på morgen til 20-21-tiden.

Lyngmyr skianlegg ligger like ved, her kan en ta ski med seg og gå til oppkjørte skiløyper - også lysløype! Fra Lyngmyr har en turløype oppover mot Nordstøldalen og videre til Hovlandsnuten og andre nuter. Sauda skisenter i Svandalen er kun 5 minutters kjøring.

Inn til Sauda sentrum er det ca 5 km.

Adkomst

Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Risvoll barneskole. Leabøen barnehage

Skolekrets

Risvoll

Bygningssakkyndig

Kvala Takst AS; Lars Strand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1986.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 25.09.23 av Kvala takst AS v/ Lars Strand for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger bor i eiendommen, men sitter i rullestol og har derfor i begrenset grad kunne holde kontroll / besiktige alle deler av eiendommen. Selger har eid og bodd i boligen siden 2014.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Rullestol rampe og heiser vil bli fjernet etter avtale med Nav/hjelpemiddelsentralen. Det vil etter demontering være skruehull og bruksmerker fra installasjoner. Det er installert en heis fra bod 1.etasje til soverom 2. etasje, som betyr at det vil være ca. 1,7*1,4 m av rommet som mangler gulv/tak/etasjeskille. Kjøper må selv sørge for tetting av etasjeskille.

Selger har ikke utført arbeid på eiendommen i hans eiertid (siden 2014).
Selger har vedlagt egenerklæring fra forrige eier.

Innhold

1. etg: Entrè, to soverom, gang, bad, vaskerom og bod.
2. etg: Stue, kjøkken, soverom og bad. Utgang til balkong og terrasse.
Loft: To loftsrom

Garasje med hobbyrom.

Standard

Familievennlig bolig i rolig område.
Boligen er oppgradert i ulike omganger og holder en brukbar standard. Iflg tilstandsrapport er det behov for oppgradering av våtrom og enkelte utskiftninger - se rapport for detaljer.

1. etasje:

Overbygd inngangsparti.
Romslig gang, flislagt med varmekabler. To soverom med belegg på gulv og malt panel på vegger.
Flislagt bad (har ikke vært i bruk). Vaskerom er grovinnredet/betong. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Bod har heissjakt, med heis opp til soverom 2.etasje.

2. etasje:

Parkett i stue og laminat på kjøkken. Kjøkkeninnredning fra 2006, med integrerte hvitevarer. Stort kjølehorn.
Bad med belegg på gulv (med varmekabler) og baderomsplater. Hjørnebadkar.
Soverom med heissjakt. Det vil være en åpning mellom etasjene etter heisen blir demontert.
Stor terrasse, ca 90 kvm , her er det lagt terrassebord over betong.

3.etasje/loft; innredet med to loftsrom, med panel på vegger og tak. Laminatgulv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom > Generell > Vaskerom

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Utvendig > Taktekking

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er råteskader i vindskiene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

Det er avvik: Det er registrert råde i takpanel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Det er ikke påvist avvik men som følge av alder kan det oppstå skjult svikt som punktering og svekkelser i pakninger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Trappa er ikke fagmessig utformet.

Innvendig > Radon

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

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

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

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

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

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Rørgjennomføringer i veggen ved

badekaret er ikke tette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er avvik: Det er utglidning av masser under muren.

Dette gjelder støttemur på baksiden av huset.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Trimutstyr i garasjen medfølger om ønskelig (og øvrig etter avtale).

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken og kjølehjørne medfølger, samt fryseboks i bod 1. etasje.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox-fiber innlagt.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos kommunen på at innredet areal på loft er søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette. Dette gjelder rom er innredet til oppholdsrom/soverom, som på kommunens tegning er oppført som disponibelt. Konferer megler ved spørsmål.

Selger bor i eiendommen, men sitter i rullestol og har derfor i begrenset grad kunne holde kontroll / besiktige alle deler av eiendommen.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Rullestol rampe og heiser vil bli fjernet etter avtale med Nav/hjelpemiddelsentralen. Det vil etter demontering være skruerull og bruksmerker fra installasjoner. Det er installert en heis fra bod 1.etasje til soverom 2. etasje, som betyr at det vil være ca. 1,7*1,4 m av rommet som mangler gulv/tak/etasjeskille. Kjøper må selv sørge for tetting av etasjeskille.

Selger har eid og bodd i boligen siden 2014, men har ikke utført større arbeid/utskiftninger i hans eiertid.

Selger har vedlagt egenerklæring fra forrige eier.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad 2.etg og gang 1. etasje.

Varmepumpe og vedovn i stue. Ellers elektrisk.

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 040

Kommunale avgifter år

2021

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 575 759

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 072 732

Formuesverdi sekundær år

2021

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

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig?

Kontakt en av våre rådgivere i Hjelmeland Sparebank for et tilbud på;

oBoliglån

oLivs- /gjeldsforsikring

oForsikring

oSparing

Telefon: 51 75 44 00

E-post: post@hjemmelandsparebank.no

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 205 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:

07.12.1982 - Dokumentnr: 7209 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:6

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for «Storflåt» Gnr 18 Bnr 6 i Sauda, datert 23.03.1982.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.06.1986.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos kommunen på at innredet areal på loft er søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette. Dette gjelder rom er innredet til oppholdsrom/soverom, som på kommunens tegning er oppført som disponibelt. Konferer megler ved spørsmål.

Det foreligger tegninger, men ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på garasjebygg.

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 skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,00))

64 292,- (Omkostninger totalt)

1 954 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 292

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 14.900. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 13.892,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

03.10.2023

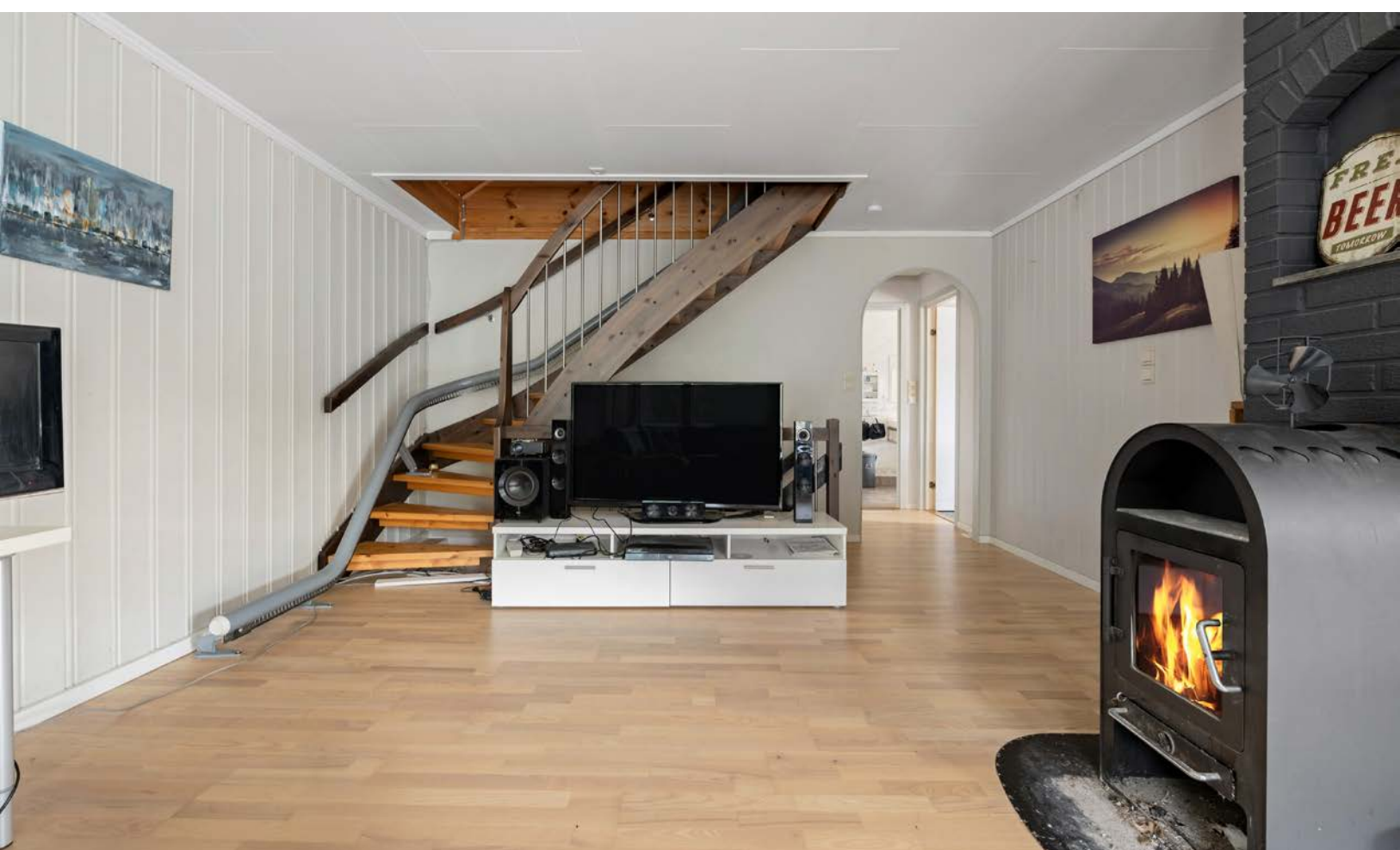
















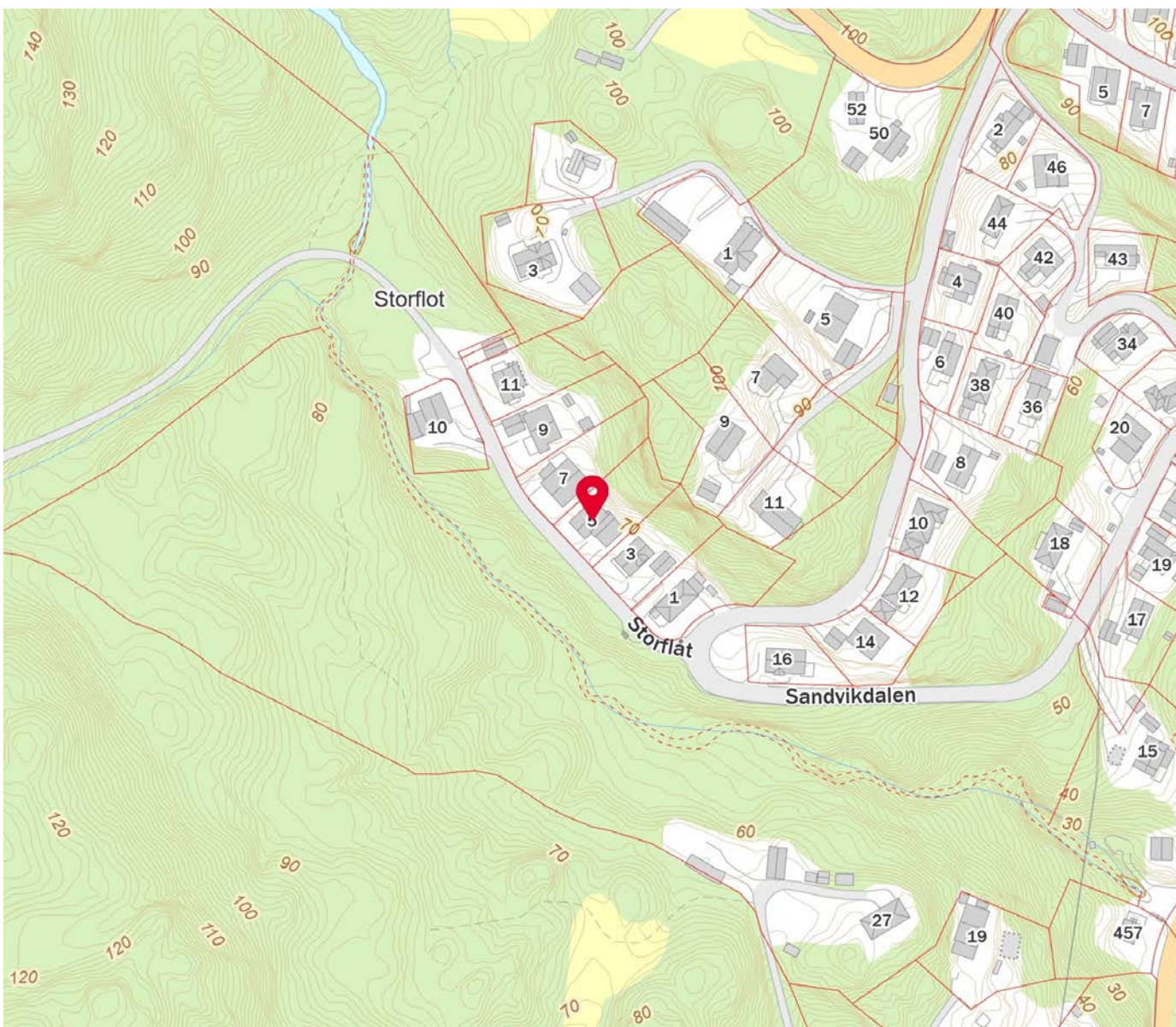












Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet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

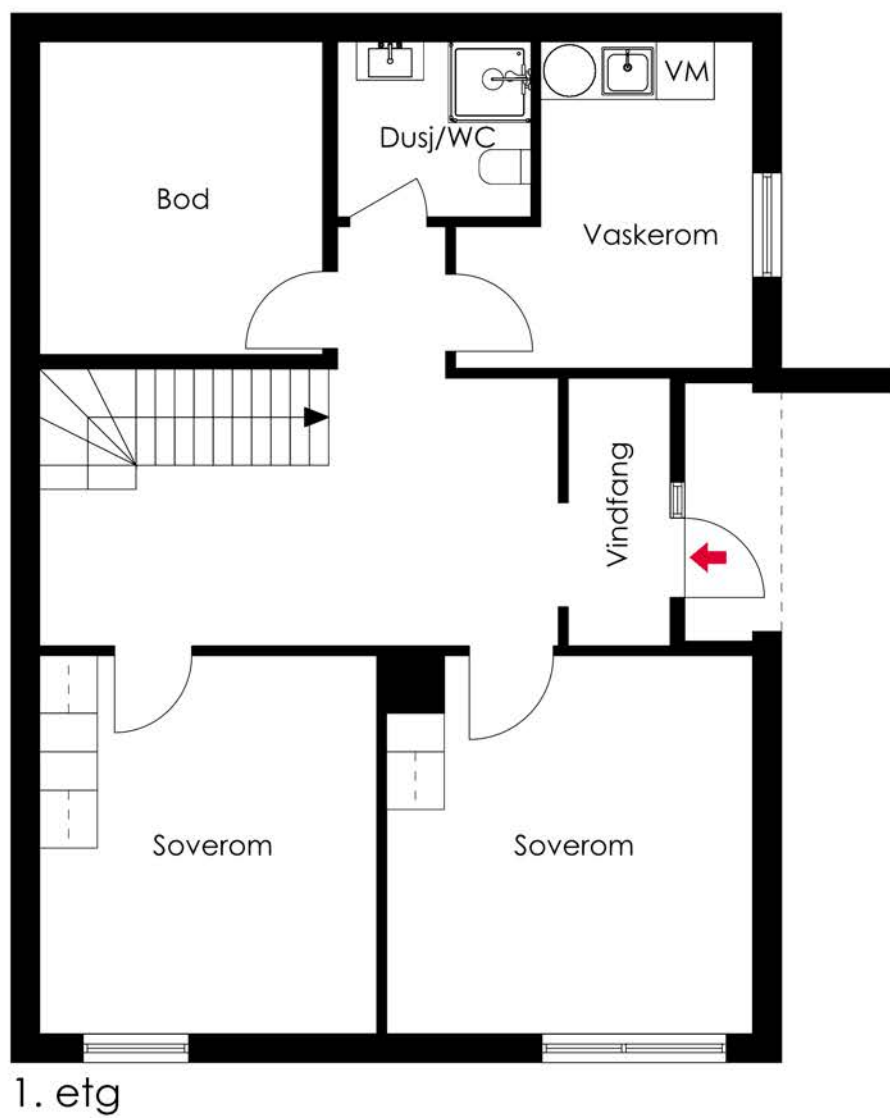


1. etg

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

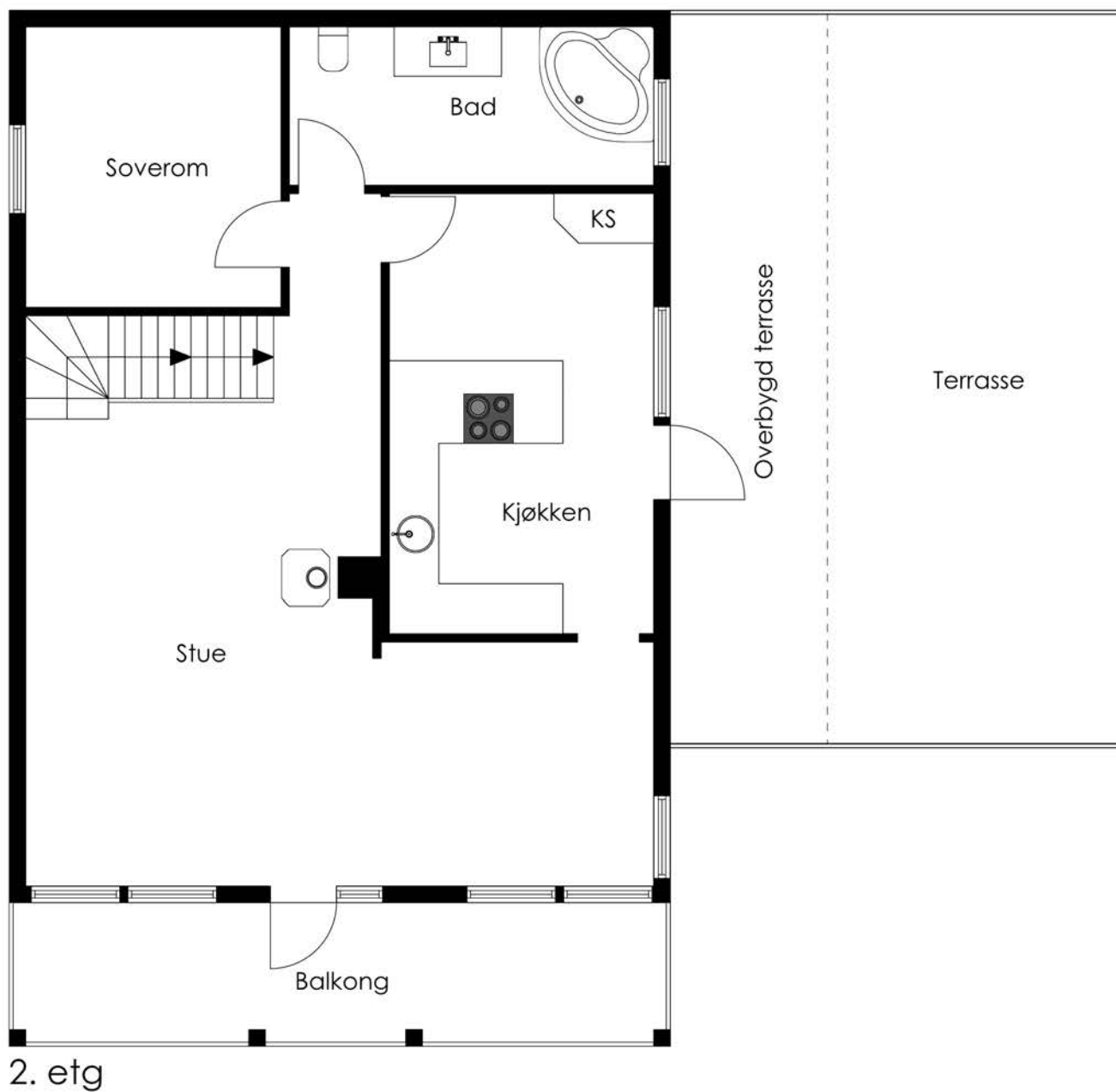


2. etg

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

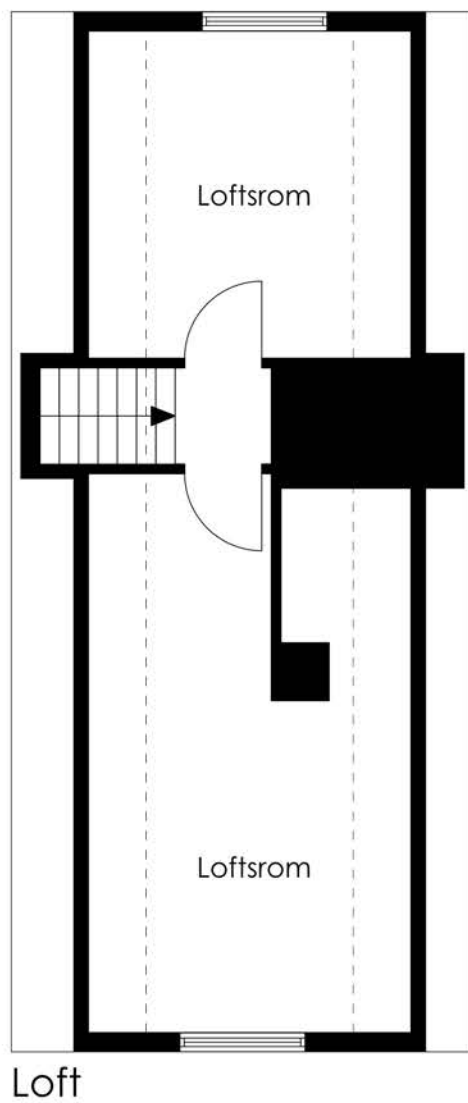


Loft

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

Storflåt 5

Nabolaget Saudasjøen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sandvik snuplass 4 min
Linje 150 0.3 km

Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.) 27 min
98 elever, 7 klasser 1.9 km

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 8 min
189 elever, 9 klasser 5.2 km

Sauda vidaregåande skule 10 min
374 elever 5.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

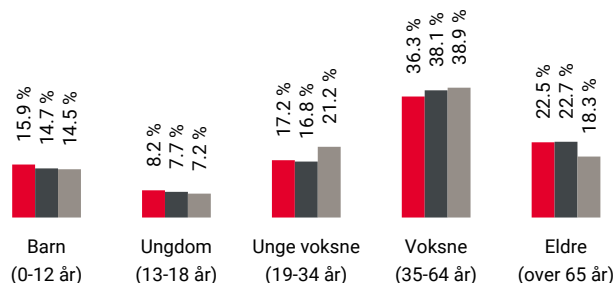
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saudasjøen	923	478
Sauda kommune	4 525	2 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leabøen barnehage (1-5 år) 23 min
41 barn 1.7 km

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 10 min
57 barn 5.9 km

Brakamoen barnehage (1-5 år) 11 min
60 barn 7 km

Dagligvare

Bunnpris Sauda 7 min
PostNord 4.6 km

Kiwi Sauda 8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



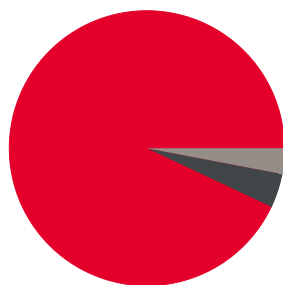
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Risvoll skole	28 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	2 km
⚽ Sauda vgs og ungdomsskole	8 min 🚗
Ballspill, sandvolleyball	5.2 km
🏃 Frisk & Rask Treningssenter	9 min 🚗

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 4% rekkehus
■ 3% annet

Varer/Tjenester



Apotek 1 Sauda

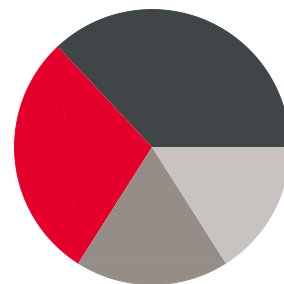
8 min 🚗



Sauda Vinmonopol

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

■ Saudasjøen
■ Sauda kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Tilstandsrapport

📍 Storflåt 5, 4208 SAUDASJØEN

📖 SAUDA kommune

gnr. 18, bnr. 205

Areal (BRA): Garasje 56 m², Enebolig 186 m²



Befaringsdato: 25.09.2023

Rapportdato: 29.09.2023

Oppdragsnr.: 11297-1226

Referansenummer: CF1789

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Strand

Vår ref: Nybru



KvalaTakst

Medlem av

Norsk takst

Gyldig rapport
29.09.2023

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

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppetre 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.

Kvala Takst AS og Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstopppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest. De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.



Rapportansvarlig

Lars Erik Strand
Uavhengig Takstingeniør
lars@kvala.no
916 97 234

Kvala Takst

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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

Enebolig med underetasje, hovedetasje og loft. Boligen har et normalt vedlikehold og det er registrert avvik som er beskrevet i rapporten. Det må påregnes fornying av våtrommene. Garasje oppført i betong i god stand.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	56	0	56
Sum	56	0	56
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	30	30	0
Etasje	83	83	0
Kjeller	73	64	9
Sum	186	177	9

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegning ikke framvist.

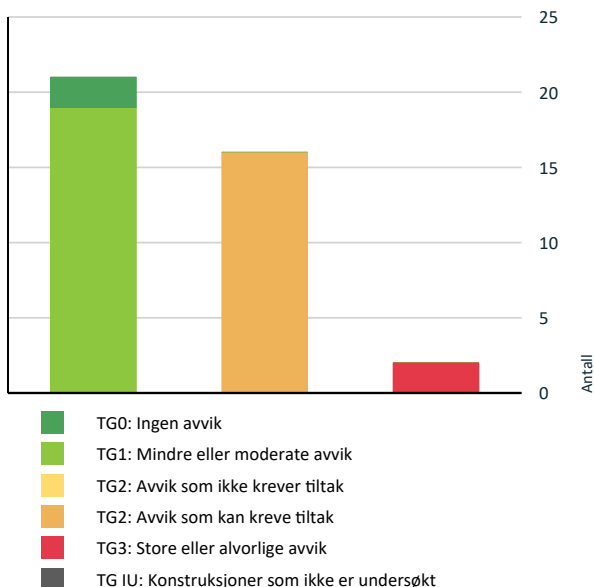
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegning ikke framvist

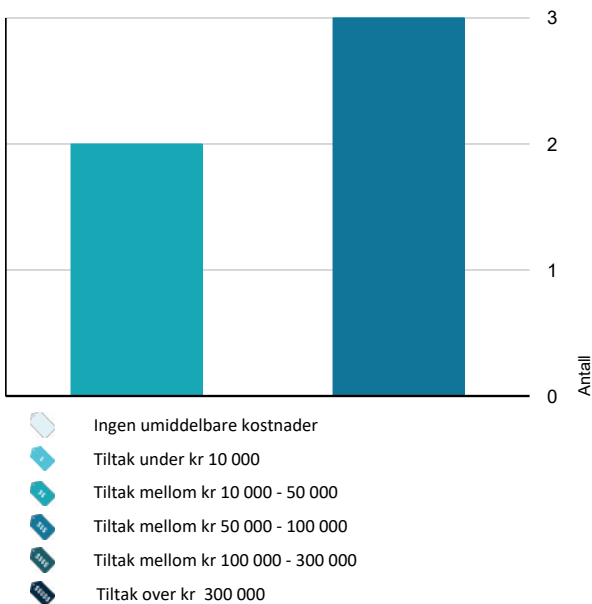
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er basert på visuell befaring.

Kunden/revirenten bes lese nøye gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringen selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er råteskader i vindskiene.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert råte i takpanel.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist avvik men som følge av alder kan det oppstå skjult svikt som punktering og svekkelser i pakninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er utglidning av masser under muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappa er ikke fagmessig utformet.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Rørgjennomføringer i veggen ved badekaret er ikke tette.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Spyling av takpannene og rensing av takrenner.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig tekket med trekledning. Det er ikke registrert skader i kledningen pga tett luftespalte.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er råteskader i vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG 2

Tak over altanen



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte i takpanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadde konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjon av sperr.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist avvik men som følge av alder kan det oppstå skjult svikt som punktering og svekkelser i pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige men det må påregnes at vinduene må skiftes ut i nær framtid.

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Altan på 13 m² i impregnerte trematerialer. Altan på 90 m² med overflate av terrassebord på dekke av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Høyde på rekkverk skal være 1m.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa er ikke fagmessig utformet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappa bør

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har trepanel og plater. Innvendige tak har trepanel og takplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate mot grunnen.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soveromsvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.5.



Innvendige trapper

TG 1

Trapp til loft og kjeller.

Innvendige dører

TG 1

Innendig har boligen malte finerdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Gulv av ubehandlet betong.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Vurdering av avvik:

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

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Gulv og vegger tekket med fliser. Det er ikke registrert membran i gulvsluken.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må fornyes for å hindre fuktskader i tilliggende rom.

ETASJE > BAD

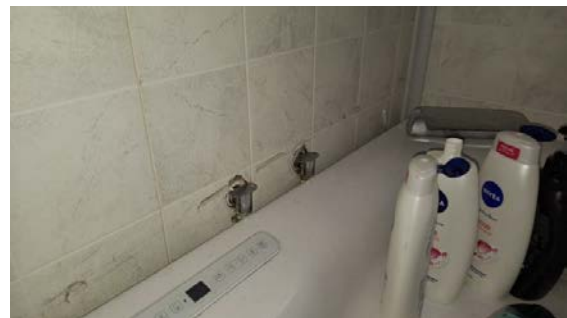
Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Rørgjennomføringer i vegg ved badekaret er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det må påregnes fornying av veggene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har toalett, massasjebadekar og vask.

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte i veggventil.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkenvegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 12.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 2

Luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen har behov for service.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhengingslova (tryg bolighandel) §2-18 innholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndigheter (det lokale tilsyn) 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.

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

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat, vannslange og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmur

TG 2

Forstøtningsmur er av betong.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utglidning av masser under muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Understøping av muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Tomten er i skrånende terreng.

God parkeringsplass på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering for bil og verksted.

Byggeår

2007

Kommentar**Standard**

Konstruksjonsmessig som fra byggeåret

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	56	0	56		Garasje
Sum	56	0	56		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegning ikke framvist.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	30	30	0	Loftstue , Hobbyrom	
Etasje	83	83	0	Stue m/trapp , Kjøkken , Soverom , Bad	
Kjeller	73	64	9	Entré , Vaskerom , Bad , 2 Soverom	Bod
Sum	186	177	9		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegning ikke framvist

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2023	Lars Erik Strand	Takstingeniør
	Jon Erik Rafdal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	18	205		0	1129.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Storflåt 5							
Hjemmelshaver Rafdal Jon Erik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Storflåt i Saudasjøen.

Adkomstvei

Offentlig vei fram til eiendommen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gode parkeringsmuligheter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	26.09.2023		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF1789>

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.	
1402230086	
Selger 1 navn	
Jon Erik Rafdal	
Gateadresse	
Storflåt 5	
Poststed	Postnr
SAUDASJØEN	4208
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1402230086

Dokumenter

[Egenerklæringskjema Bjerga \(1\).pdf](#)

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Rullestol rampe og heiser vil bli fjernet etter avtale med Nav/hjelpemiddelsentralen. ved legg er gammel egenerklæring fra forrige eier

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

PROTECTOR
forsikring

Alle spørsmål som besvares med "ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, røte eller soppskader?
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: *Feil fall til sluk på bad i kjeller*
1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
☒ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: *Rasmussen har bortelet + fagman belys. Etter selvgjort*
1.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Kommentarer: *ca 2009 Belysning, plater, innredning, badlebadlin*
1.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: *Plater på vegg*
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skørstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
☒ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: *Selvgjort*
3.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Kommentarer: *Brunnerepangs og drenering rundt garasje*
3.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: *3.2*
4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak / fasade?
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: *Leilings i terrassedekket over garasje*
6.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
☒ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: *AS Jørsholm*
6.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: *10 garasje benkser over*
6.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☒ JA ☐ NEI Kommentarer: *100 diagonalt forment fasette ved stoping*
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer: *Garasje i kveleppipe*
7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn.
☒ JA ☐ NEI Hvis faglært, hvem: *Spigefan som er delbetalt* FORELIGGER SAMSVARERKLÆRING? JA ☐ NEI ☐
- 7.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Kommentarer:
7.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ JA ☐ NEI Kommentarer:
8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
☐ JA ☒ NEI Hvis faglært, hvem:
8.2. Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Kommentarer:
8.3. Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ JA ☐ NEI Kommentarer:
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
12.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer:
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
☐ JA ☒ NEI Kommentarer:
14. Er det innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig bygggear?
☒ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: *Garasje og loft*
14.1. Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ JA ☐ NEI ☐ VET IKKE Kommentarer: *Garasje en skilt og godkjent. 1kk skilt on loft*

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRA):

Side 2 av 3

INITIALER SELGER:

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat.

☐ JA ☒ NEI

Kommentarer

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 17 og 18 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ JA ☐ NEI

Kommentarer

18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

☐ JA ☐ NEI

Kommentarer

Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?

(Avkrysningsmulighetene på s.2 og s.3 er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskapet)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

Firma

Avdeling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

TEGNING AV EIERSKIFTEFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-10

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for eierskifteforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. BSR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar. Dersom BSR ikke fornyes oppnås ikke rabatt.

SETT KRYSS

☒ Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre nærstående, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.

☒ Jeg er kjent med at selskapets ansvar bortfaller dersom kravet til BSR ikke er oppfylt, jf. vilkårenes pkt. 5.

☒ Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2014 og brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 4 måneder fra signering av kontrakt til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

☐ Nei, jeg tegner ikke eierskifteforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne eierskifteforsikring.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring dersom det er avkrysset for "annet". Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre nærstående, eller når selget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet.

Dato

27/2-14

Sted

Sandviken

Selger (1) underskrift

Ruth Nina Bjerga

Selger (2) underskrift

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

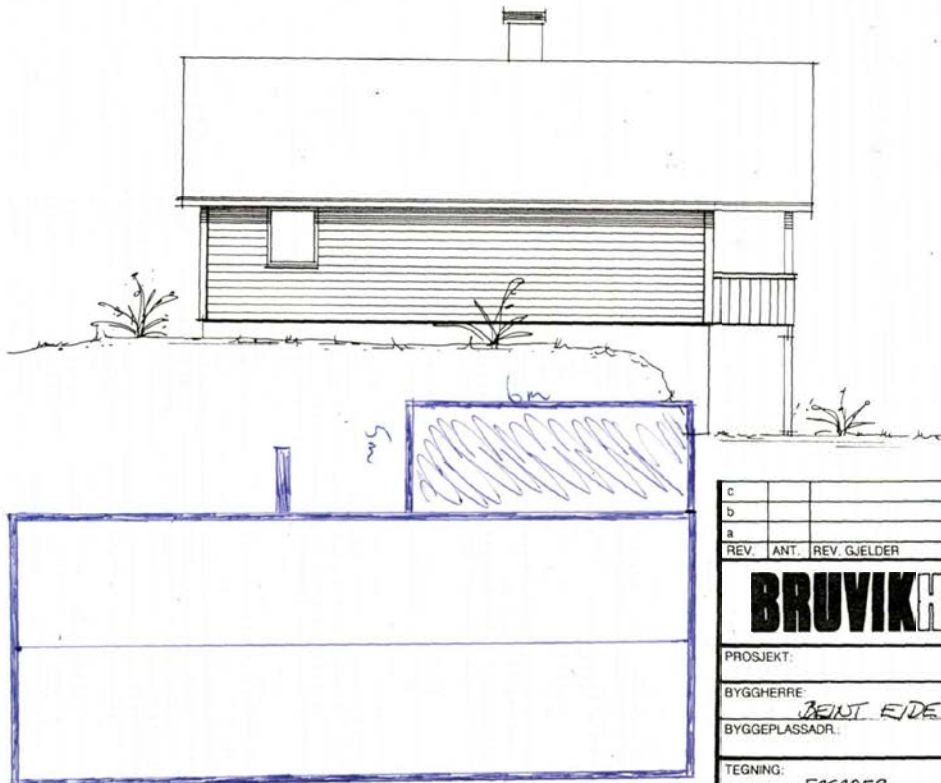
Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 1.januar 2014



2"7 plank
ovre
Søyler 05 skiver
Ramme/
terase
HED 120
stål

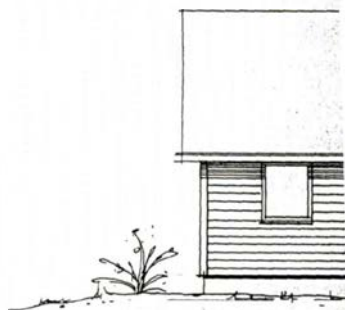
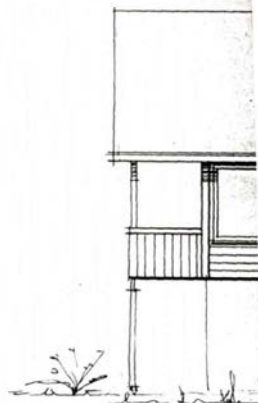
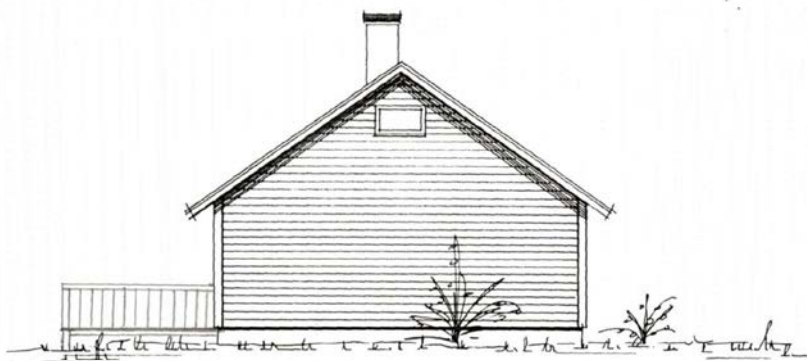


vest



Godkjendt til oppføring på betingelser som meddelt i
brev av 8.9.94
SAUDA BYGNINGSRÅD
BYGNINGSJEFF

c			
b			
a			
REV.	ANT.	REV.	GJELDER
BRUVIKHUS			AKSEL BRUVI V. TORVGT. 1 5000 BERGEN TLF. (05) 32 01
PROSJEKT:			
BYGGHERRE: <u>BEINT EIDE OLSEN</u>			BYGGESAKSNR:
BYGGEPLASSADR:			KOMMUNE:
TEGNING: <u>FASADER</u>			

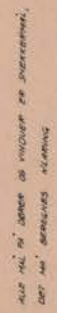


Godkändt till uppförande på betingelser som meddelat i

8.9.94

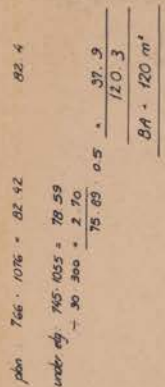
SAUDA BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET

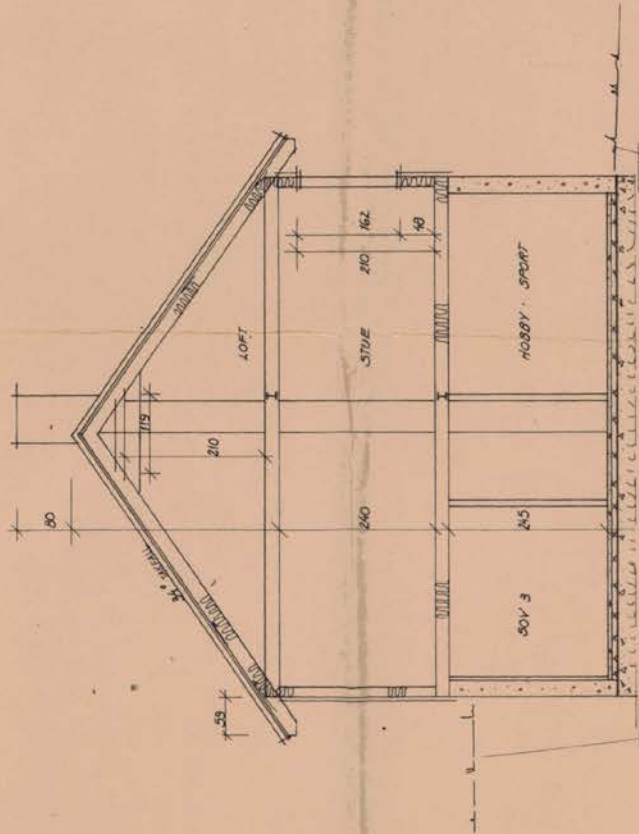


100: Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

BYGGINGSJEF.
EJDA BYGGINSGRAD



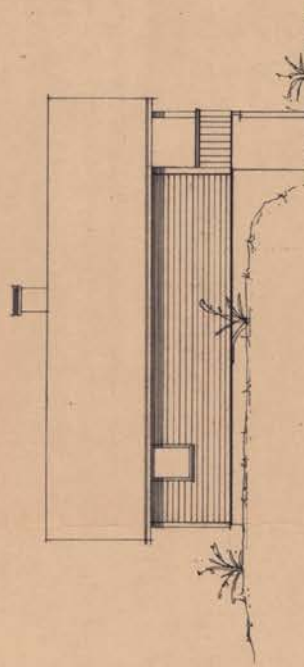
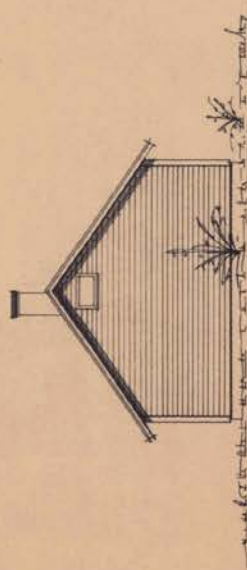
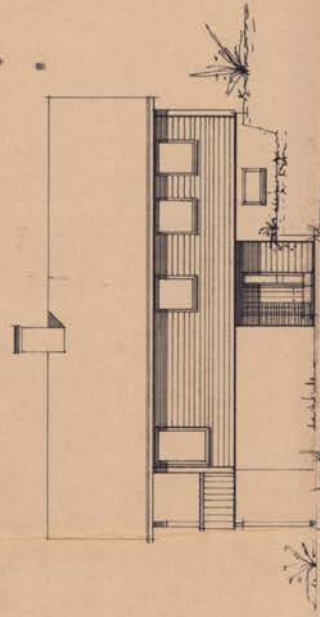
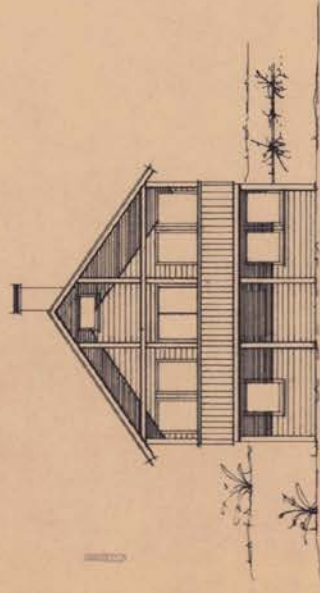
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



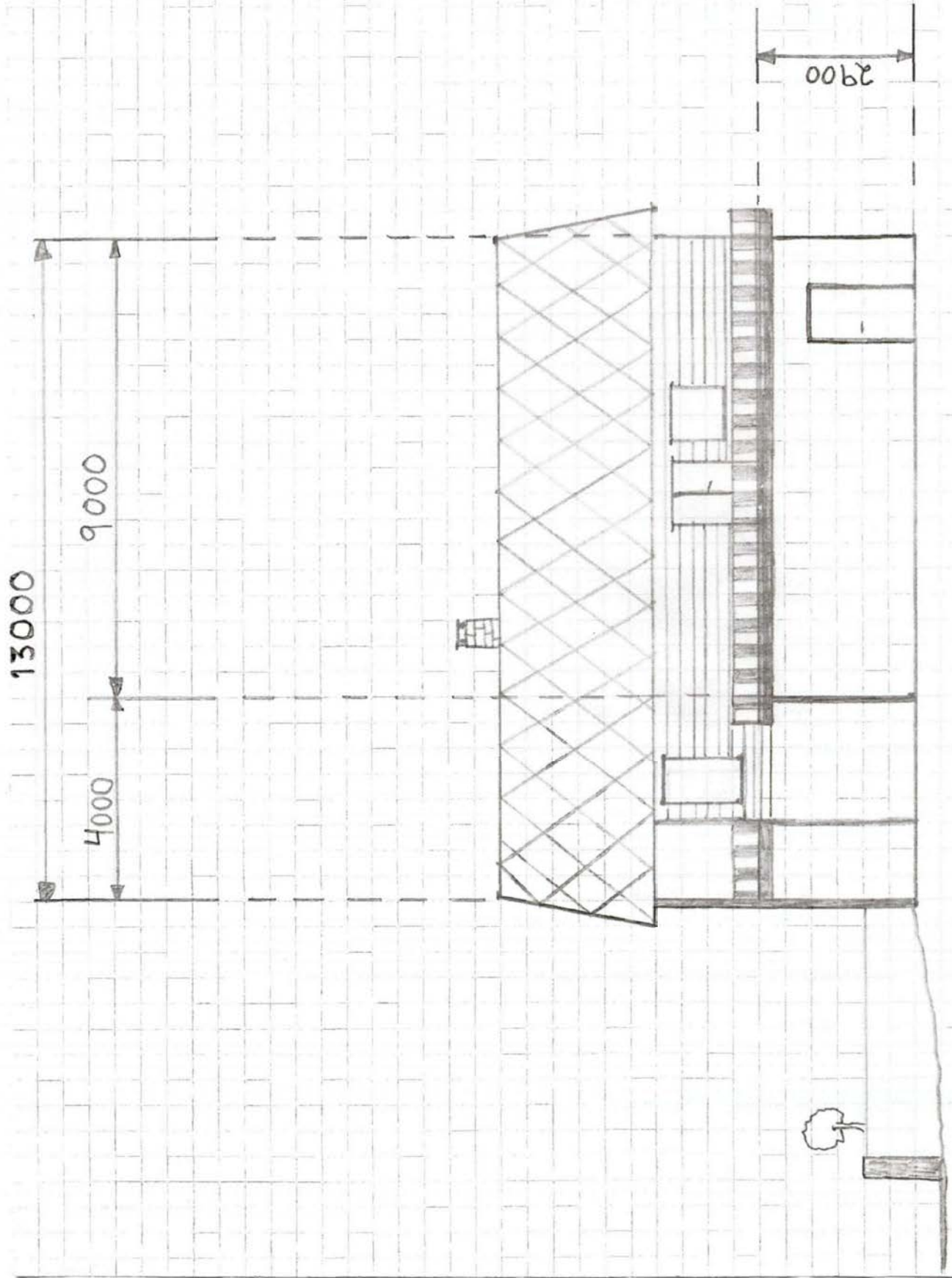
20 cm ISOLATION 1 HINLING
 15 cm " 1 YESGER
 20 cm " 1 GULV
 3 lags BOLERGLASS

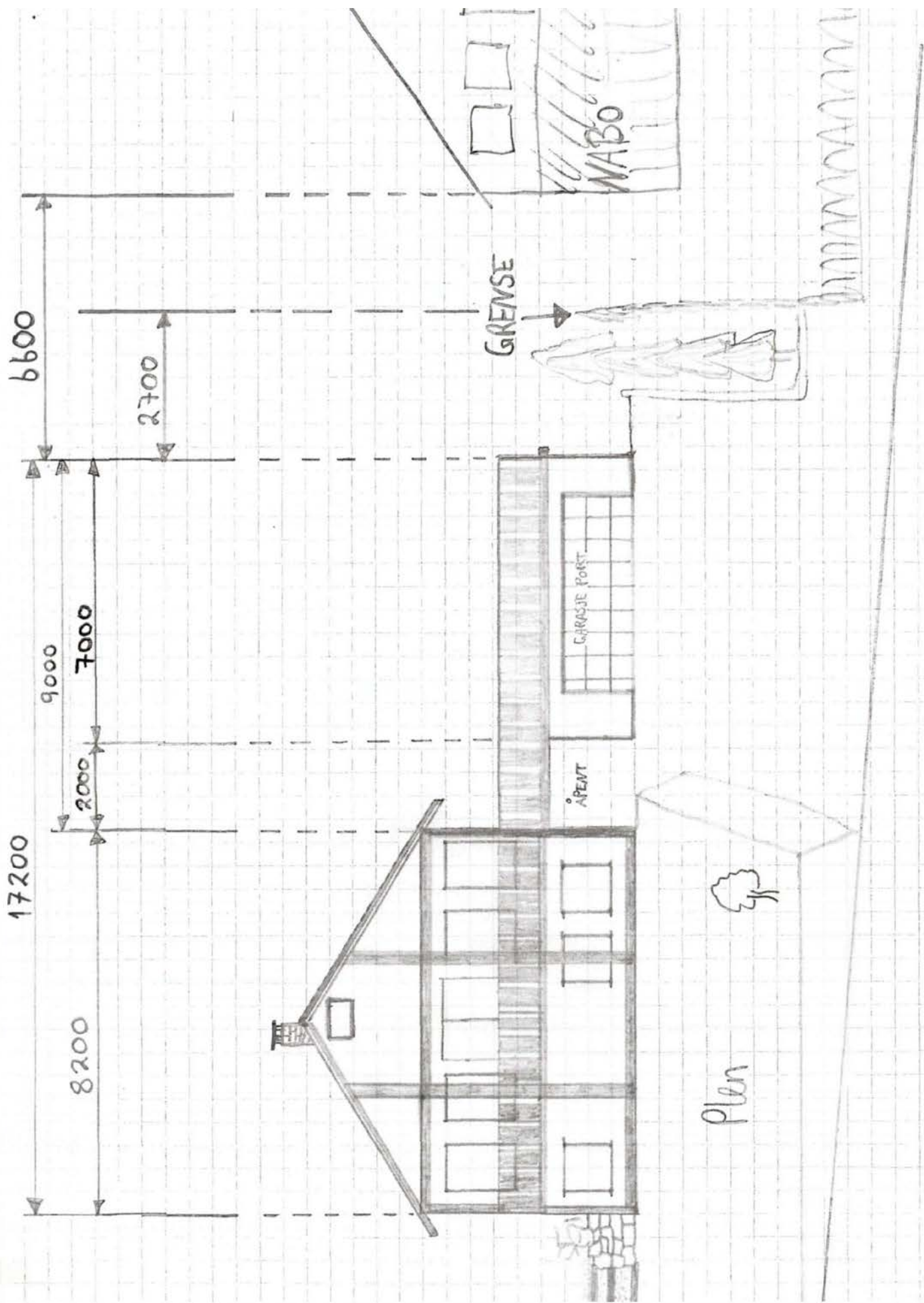
BRUVIKHUS TYPE	BELT EIDE OLSEN	SVIT
		mid. 1.50
		REGN
Dato: _____		
Dette tegning kan kun benyttes i forbindelse med materiellevering fra firma AKSEL BRUVIK		

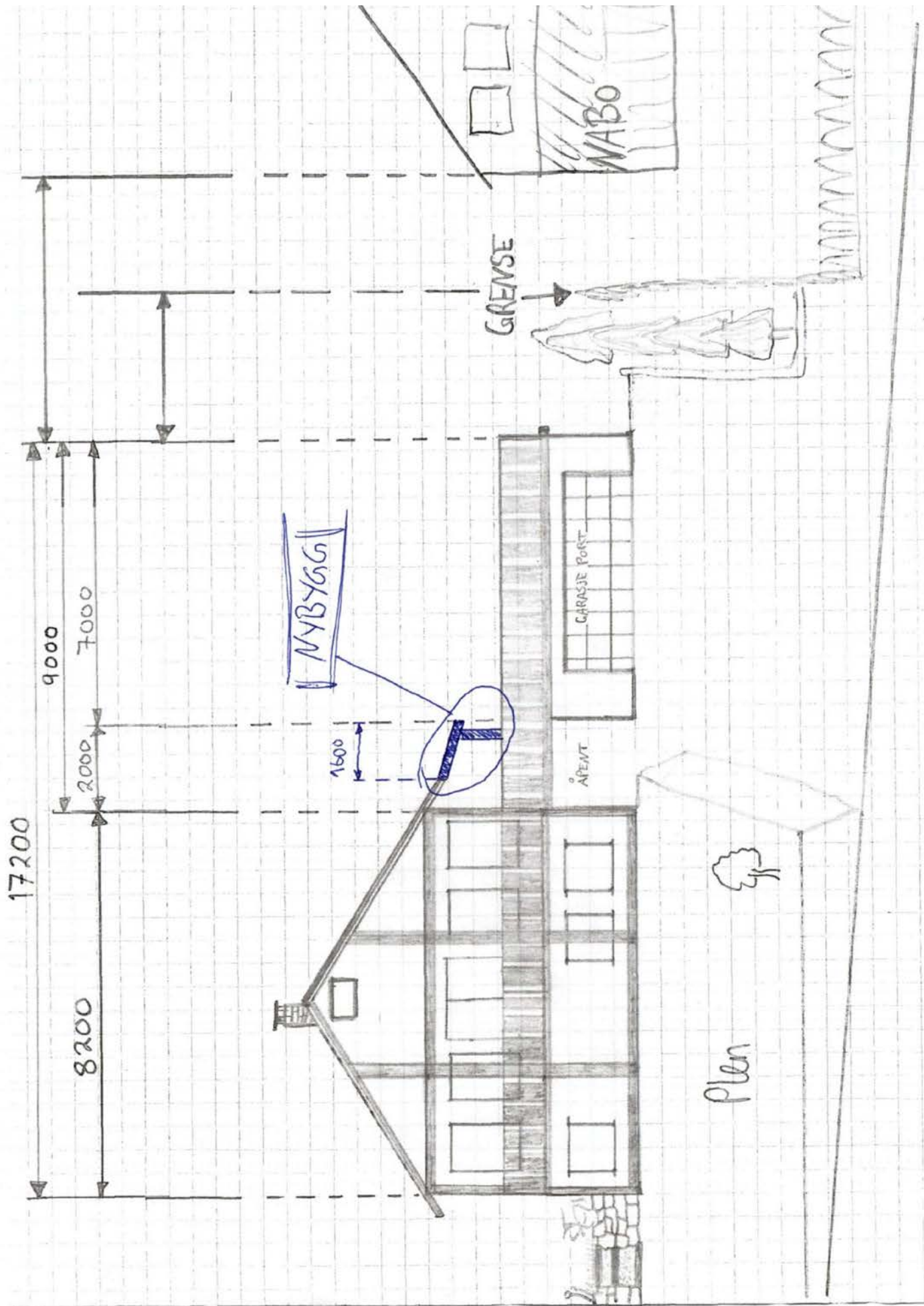
8-2

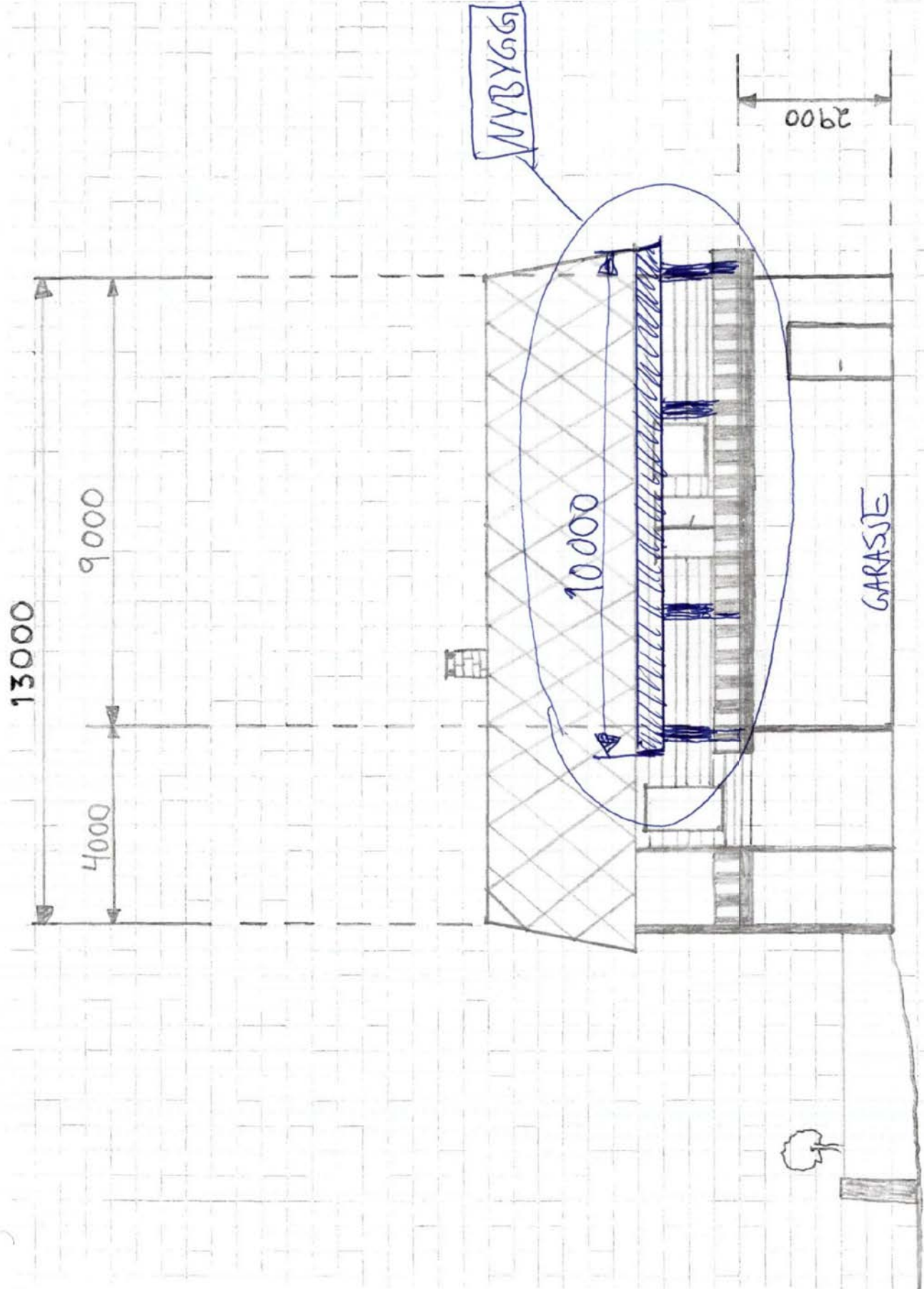
[illegible]









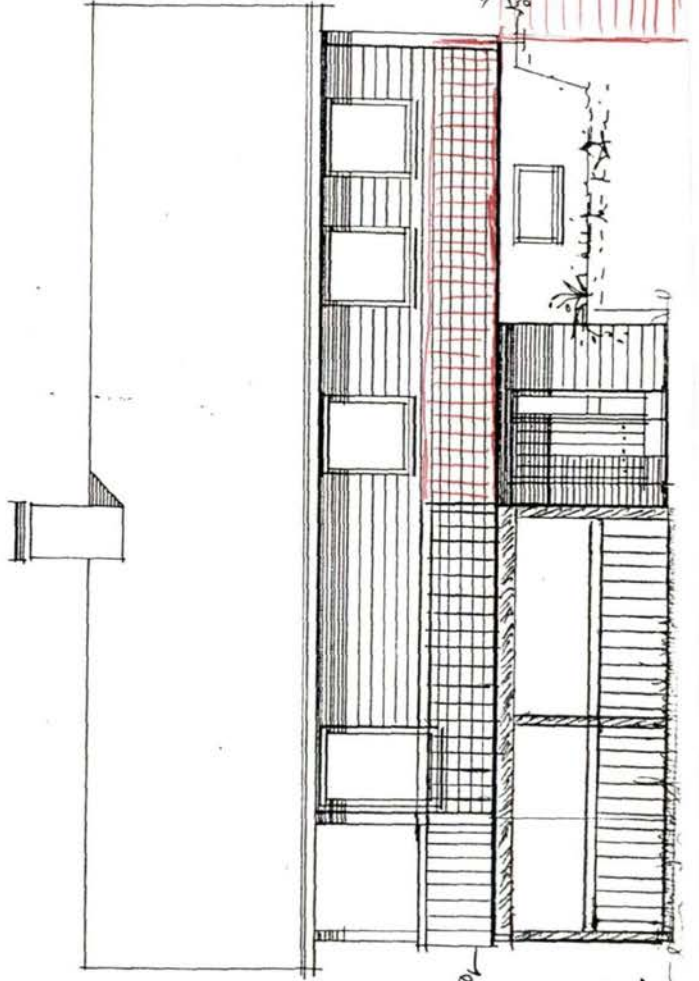


Godkjendt til oppførelse på betingelser som meddelt i.

Brev av

SAUDA BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET



2nd 7 plank opp.
Søyler og skap
Rammehjørner
H=120
stål

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 19.06.85.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Storflot			18	205	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedta-		
Nybygg	Boligbygg	05.06.85	dato 27.06.85	sak	158/85
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bent Eide Olsen		4208 Saudasjøen			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Aksel Bruvik A/S		Finnås			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
- " -		- " -			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sauda, den 24.06.86

Rolf Bakke
for bygningssjefen

Gjenstående:

1. Paneling i et kjellerrom
2. Utomhusarbeidene.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐





Megleropplysninger

SAUDA KOMMUNE

Postboks 44, 4201 SAUDA

Telefon 52 78 62 00

Ordrenr.: 741400

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse	
18	205	0	0	Storflåt 5, 4208 Saudasjøen	

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

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

Type	Navn	Adresse	Postnr. / Sted
H	Jon Erik Rafdal	Storflåt 5	4208 Saudasjøen

*) Personen er død

Merknader:

Vedlagte kopier og utskrifter:

Papir Digital

Matrikkelrapport: ____ X__

Situasjonskart: ____ X__

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

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

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

Konsesjon og Regulering

Eiendommer er konsesjonsfri fordi:

____ Eiendommen er ubebygd og mindre enn 2 dekar

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

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

Eiendommen er godkjent brukt til:

Bolig: ☒ Fritid: ☐ Næring: ☐

Gjeldende reguleringsplan/utbyggingsplan som gjelder for eiendommen:

Plannavn	Godkjent dato
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for «Storflåt» gnr.18 bnr.6 i Sauda	17.12.82

Merknader: jfr. arealplaner.no

Bygninger på eiendommen:

Opplysninger oversendt så langt de finnes i vårt arkiv:

	Papir	Digitalt
Plantegninger for bygningen	☐	☒
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	☐	☒

Merknader:

Vann, avløp og adkomst:

Vann

Privat: ☐ Offentlig: ☒

Avløpsanlegg:

Privat: ☐ Offentlig: ☒

Adkomst:

Privat: ☐ Offentlig: ☒

Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter siste kvartal: kr. 5.760,05

Termin pr. år	Avg.beløp inkl. m.v.a. pr. kvartal	Avgift
4	kr. 5.760,05	Feie- og tilsyn, renovasjon, vann- og kloakkavgift uten måler og eiendomsskatt.

Merknader: : Det er ingen restanser.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.09.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





For matrikkelenhet:

Kommune: 1135 - SAUDA
Gårdsnummer: 18
Bruksnummer: 205

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.09.2023 kl. 12:07
Produsert av: Torkel Risvoll

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Tomt 7
Etableringsdato: 26.11.1982
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 18 / 205	1 129,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260478	RAFDAL JON ERIK		STORFLÅT 5 4208 SAUDASJØEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6613706	347492		1 129,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Endre egenskap	20.12.2018				1135rit 20.12.2018
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1135 - 18/205	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	26.11.1982				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1135 - 18/6	-793	
		Mottaker	1135 - 18/205	793	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Storflåt	1220	5		Grunnkrets: 0104 Saudasjøen		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 2 Risvoll		
			6613697	347482	Kirkesokn: 06110301 Sauda		
					Postnr.område: 4208 SAUDASJØEN		
					Tettsted: 4661 Sauda		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	9 312 323	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	194	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	27.06.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.08.1985
	Nord: 6613697 Øst: 347482	Bruksareal totalt:	194	Avløp:		Tatt i bruk:	25.06.1986
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	33	0	33	0	0	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1220 Storflåt 5	H0101	Bolig	194	4	Kjøkken	2	2	18/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OLSEN BENT EIDE		BREKKE 4200 SAUDA

Bygningsnr: 9 312 323 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 30 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 08.09.1994
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 01.10.1994
 Nord: 6613697 Øst: 347482 Bruksareal totalt: 30 Avløp: Tatt i bruk: 01.01.1995
Bygningsendringskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	30	0	30	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1220 Storflåt 5		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	18/205

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OLSEN BENT E		

Bygningsnr: 24 565 025 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 12.11.2007
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 45 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 15.11.2007
 Nord: 6613693 Øst: 347490 Bruksareal totalt: 45 Avløp: Tatt i bruk: 01.12.2007
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	18/205

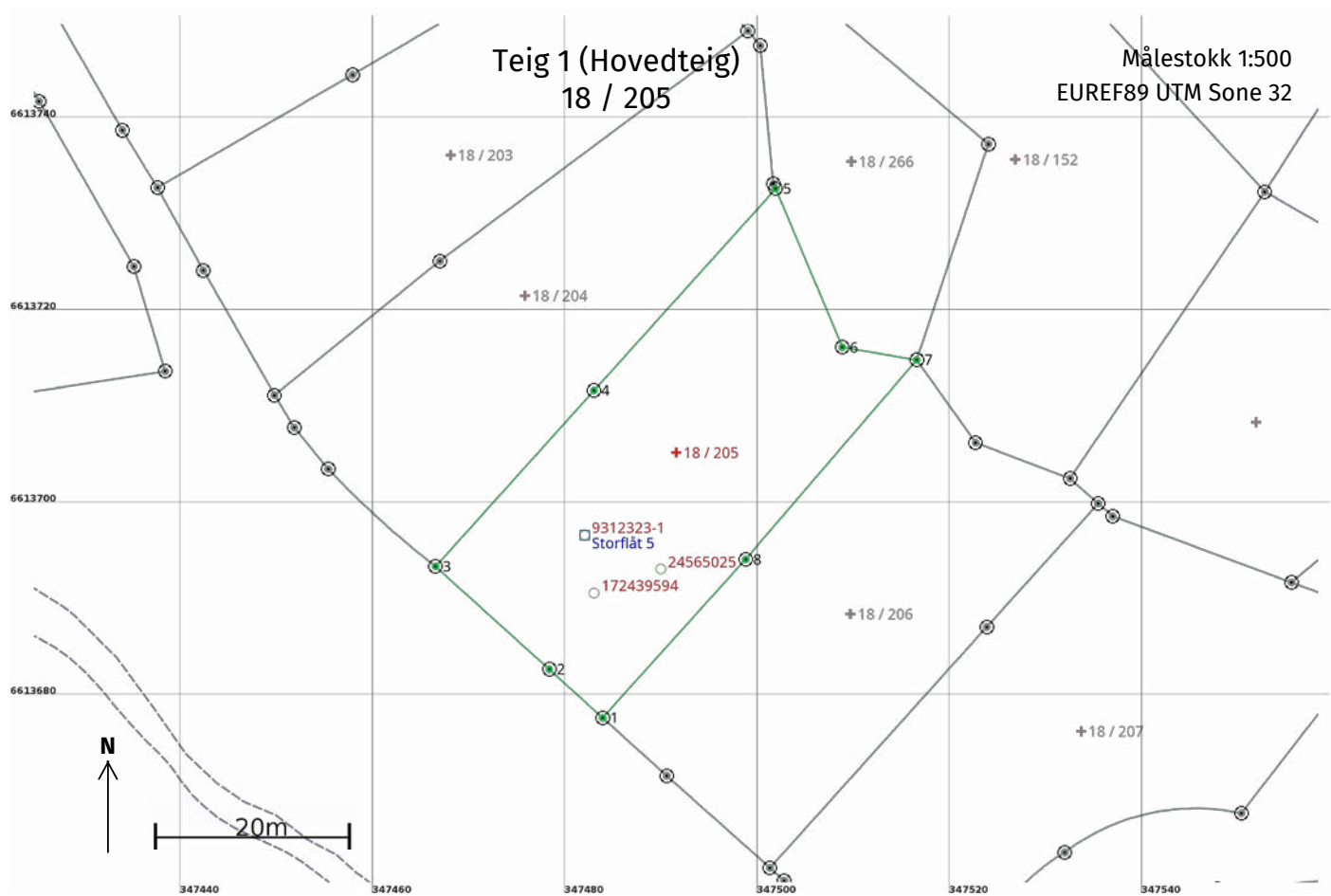
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BJERGA TOR SVERRE		

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	172 439 594	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6613691 Øst: 347483	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	18/205	



Areal og koordinater

Areal: 1 129,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6613706 Øst: 347492

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6613678,02	347483,90	7,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6613683,07	347478,34	15,93	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6613693,75	347466,52	24,61	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6613712,03	347482,99	28,20	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
5	6613732,98	347501,86	17,87	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
6	6613716,51	347508,80	7,84	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
7	6613715,21	347516,53	27,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
8	6613694,48	347498,75	22,17	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	



18/205

Dato: 28.09.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Reguleringsplan-Felles for PBL 1985
Regulerings- og bebyggelsesplaner
Planens begrensning
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelt
Godkj. Nybygg
Godkj. Bygningsending

Reguleringsplan 1988-1990

Regulerings- og bebyggelsesplaner:

Planens begrensning

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelt

Godkj. Nybygg

Godkj. Bygningsendring



SAUDA KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØRKONTORET
4200 Sauda
ChS/GB1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR "STORFLÅT" GNR. 18 BNR. 6 I SAUDA

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Område for bebyggelse.

§ 2

I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bygningsrådet kan også tillate bolig i 2 etasjer.
Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3

Bygningenes grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

§ 4

- a) Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- b) Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m².
- c) Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense, eller som tilbygg til bolighuset.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

- d) I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til en bil pr. leilighet.

§ 5

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.



SAUDA KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØRKONTORET
4200 Sauda

Fellesbestemmelser.

§ 6

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.
- b) Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Eksisterende vegetasjon skal vernes om.
- d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor de viste frisisiktlinjer i vegkryss skal det være friskt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f) Etter at reguleringsbestemmelsen er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- g) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sauda kommune.



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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storflåt 5
4208 SAUDASJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru**Oppdragsnummer:** 1402230086**Telefon:** 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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:

03.10.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre