




aktiv.



Svandalsvegen 94, 4208 SAUDASJØEN

Svandalen - Svært innholdsrik hytte med 13 sengeplasser - Få minutter fra skitrekket - Dobbel garasje



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 740,-
Total ink omk.: Kr 3 588 740,-
Selger: Sigbjørn Bjerga

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
P-rom/BRA: 226/295 m²
Tomtstr.: 1150.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 18

Oppdragsnr.: 1402230008

Svært innholdsrik hytte med 13 sengeplasser - Få minutter fra skitrekket - Dobbel garasje

Hytta er svært innholdsrik og innredet over tre plan, ca. 300 kvm. Her er det rikelig med plass for å samle storfamilien. I dag har en 13 sengeplasser fordelt på 5 rom, med muligheter for enda flere sengeplasser ved behov. To bad og gjestetoalett. Det er muligheter for å overta boligen ferdig møblert.

Dobbel garasje med direkte inngang til boligen.

Boligen er svært velholdt og har liten slitasje. Det er benyttet gode slitesterke materialvalg i innredningen. Boligen ble oppført med stil og innredning for fritidsbruk og har vært benyttet som hytte av selger helt siden byggeår.

Det er hovedsakelig ubehandlet panel på alle vegger og tak. Siljan panel som er tykkere og bredere enn vanlig panel. Ny parkett i hele hovedetasjen i 2011.

Beliggende med få minutter til skitrekket og skiløyper.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Nabolagsprofil	42
Bilder	44
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	67
Kommunale opplysninger	72
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 295kvm

P-rom 226kvm

Arealbeskrivelse

Bolig

Bruksareal

1. etasje: 145 kvm Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Badstue, Bod , Garasje , Bod 2, Bod 3

2. etasje: 114 kvm Stue , Kjøkken , Hall m/trapp , Vindfang , Wc , Soverom , Bad, Bod

3. etasje: 36 kvm Stue , Soverom

Primærrom

1. etasje: 76 kvm Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Badstue

2. etasje: 114 kvm Stue , Kjøkken , Hall m/trapp , Vindfang , Wc , Soverom , Bad

3. etasje: 36 kvm Stue , Soverom

Sekundærrom

1. etasje: 69 kvm Bod , Garasje , Bod 2, Bod 3

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1150.7 m²

Beliggenhet

Beliggende i Svandalen, like ved Åsane hyttefelt. Enkel adkomst fra hovedvei Svandalsvegen som gir få minutters kjøring opp til Svandalen, eller 10 minutter inn til sentrum.

Fra boligen har en nydelig utsikt oppover Svandalen og mot skitrekket. Gode sol- og

utsiktsforhold og naturen tett innpå.

Solforhold (estimert):

1. januar ca. kl. 11.00 - ca. 14.00

15. april ca. kl. 08.00 - ca. 19.30

15. juni ca. kl. 05.30 - ca. 20.00

Svandalen skisenter som er like ved dekker de fleste behov for slalomkjøring med 5 skitrek som tar deg 4 km til fjells, 850 moh.

Inntil skitrekket er det planlagt gondolbane. Her er det planlagt bane opp til Djuvsbotnen, ca 550 moh. Dette vil gi enda bedre/sikrere snøforhold, samt skape aktivitet/bruk året rundt, samt øke attraktiviteten til hytter og Svandalen.

I tillegg til skisenteret finner du oppkjørte langrennsløyper i Svandalen samt i de fleste øvrige dalstrøk i Sauda. Lyngmyr skistadion er få minutter kjøretur unna og har lysløype og løyper opp mot Nordstøldalen. Slettedalen ca 3 mil i fra har også lysløype. Det er milevis med oppkjørte langrennsløyper rundt i ulike dalstrøk i Sauda - her kan en ta nye utflukter hver dag!

Sommerhalvåret er det også uendelige fritidsmuligheter for turer til fjells, om det er like utenfor hytta eller til en av de mange turene/nutene en finner i Saudafjellet.

Ellers har Sauda mange fasiliteter og fritidsmuligheter for hele familien. Sentrum er bare rundt 10 minutters kjøring i fra. I sentrum har en bl.a. Saudahallen med inne- og utendørs badeanlegg, butikker, serveringssteder og kulturaktiviteter med bl.a. kino og Folkets hus. Sauda er unikt med nærheten til skitrek, fjord, fjell og sentrum.

Ladepunkt for el-bil finnes ved P-plass i sentrum og ved Coop Extra.

Dersom du er golfinteressert, er det også golfbane i Sauda; 9-hulls skogsbane ca 10. min kjøring fra hytta.

Avstand fra Stavanger er ca 2,5 time. Fra Haugesund i underkant av 2 timer og fra Stord like i overkant av 2 timer.

Adkomst

Boligen ligger på venstre hånd, 50m fra hovedvei, når en kjører opp Svandalsvegen. Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av bolig, fritid og landbruk.

Bygningssakkyndig

Bjørsvik Takst & Eiendom AS;

Type takst

Tilstandsrapport . Tilstandsrapporten er utløpt og må oppdateres før bud inngis.

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1986.

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.01.23 av Bjørsvik Takst & Eiendom AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

U.etg: Dobbel garasje, uinnredet rom, boder, vindfang, gang, bad, badstue, to soverom.

1. etg: Stue, kjøkken, gang, vindfang, wc, bad, soverom.

Loft: Loftsstue , soverom.

Standard

Boligen er svært velholdt og har liten slitasje. Det er benyttet gode slitesterke materialvalg i innredningen. Boligen ble oppført med stil og innredning for fritidsbruk og har vært benyttet som hytte av selger helt siden byggeår. Det er hovedsakelig ubehandlet panel på alle vegger og tak. Siljan panel som er tykkere og bredere enn vanlig panel. Ny parkett i hele hovedetasjen i 2011.

Solid, romslig bolig som tilfredsstillende det meste en ønsker om eiendommen skal benyttes for fritid- eller boligformål.

UTVENDIG

Takrenner og nedløp av plast. Taknedløp ledes i grunn til før videre løp.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med malt, liggende bordkledning. Salttakskonstruksjon av tre. Kneloft langs hver

takfot. Kneloft mot nord er innredet, kneloft mot syd står uinnredet og gir tilkomst til deler bærende konstruksjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Trebalkong mot vest og syd fra 1986. Terrasse tekket med sarnafil over garasje.

Sarnafil punktrepert og oppgradert i 2021 som følge av en mindre vanninntrengning.

INNVENDIG

Overflater innvendig varierer og består av parkett, furugulv, flis og beleg. Trepanel på vegger og innertak/himling, opprinnelig fra byggeår fra 1986 med stedvise oppgraderinger.

Elementpipe med forblending av tegl i alle etasjer. Ildsted i stue, første etasje.

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg. Tilkomst til bærende grunnmur via sluse i underetasje viser ingen tegn på vanntilslutning via grunn. Overflater på utlektede vegger mot grunn vitner ikke om avvik på drenering.

Heltre trapp mellom etasjer. Lakkert furu. Boligen har fyllingsdører av furu som innvendige dører.

VÅTROM

Underetasje:

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet har en enkel standard med dusjkabinett, servant/servantskap og vegghengt toalett.

Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak.

Flatt gulv uten fall. Det er registrert 2 cm oppbrett mot terskel for dør. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1999.

Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

Første etasje:

Teknisk forskrift 2010 var gjeldene ved utbedring av skader etter forsikrings sak i 2011.

Arbeidet omfattet riv og tilbakeføring av gulvkonstruksjon, varmekabler og tettesjikt på gulv. Øvrige overflater på vegg og innertak er fra 1986. Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak. Dør mot gang ligger i våtsonen i henhold til gjeldene byggeforskrift, dette var ikke et krav ved etablering av baderommet i 1986.

Vinylbelegg på gulv. elektriske varmekabler. Det er registrert 10 mm fall fra søndre yttervegg til sluk, da på en avstand på 2,86 m. Gulvet er uten fall 50 cm fra sluk. Differanse fra overkant sluk til overkant membran ved terskel er målt til 3 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1986.

Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

Trase for kaldtvann fra dusj til toalett går i det tilgjengelige området bak dusjkabinett.

Utførte målinger indikerer ikke fuktighet i overflater av panel.

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

KJØKKEN

Boligens kjøkken har heltre fronter og benkeplate med eksterne hvitevarer. Innredning fremstår med normal bruksslitasje. Parkett på gulv, trepanel på innertak og vegger.

SPESIALROM

Badstuen har våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegg, ubehandlet trepanel på vegger og innertak, og plassbygd innredning av tre.

50 mm isolert dør mot bad. innluft via hall utluft til det fri (defekt luke) og til bad.

Toalett i første etasje har parkett på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og innertak.

Rommet har kun ventil i vindu. Gulvstående toalett fra omkring 2010. Toalett med servant og gulvstående toalett.

Toalett fra omkring 2010.

Badstuen har elektrisk badstuovn fra 1999. Ikke funksjonstestet ved befarng.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør med plastkappe. Hovedinntak med lett tilgjengelig hovedstengeventil på bod, underetasje.

Boligen har avløpsrør av plast. Stakemulighet via sluk i underetasje og første etasje. Underetasje har varmekabler i gulv i alle rom fra 1999. Varmekabler på bad i hovedetasje fra 2011. Øvrige oppvarming består av elektrisitet og vedoven. Boligen har 200 liters varmtvannstank fra OSO. RS200.

TOMTEFORHOLD

Boligen er etablert på flat tomt sprengt ut i grunnfjell. Kotteplast lagt mot yttervegg, deretter steinsatt for hånd før drenerende masser. Kotteplast er ikke synlig over terreng. Stedstøpt betonggrunnmur. Stripecunderfundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen er etablert i bunn av slak vestvendt helling. Stikkledning for avløp via felles pumpehus med nabo før tilkobling til offentlig nett. Koblet til Åsane hyttegrens anlegg for tappevann. Begge installasjoner ble etablert i 2011

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 3.

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Byggeforskrift av 1985 setter krav til snøfangere på de deler av taket hvor snø- og isras kan medføre skade, altså hyppig frekventerte områder. Tekniske estimert levetid på takrenne og nedløp av plast er 15-30 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad

Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik: Pappskott er presset opp ved isolering av sperresjikt over bruksareal på loft, noe som kan føre til redusert luftutveksling i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert skader som et resultat av redusert luftutveksling.

Det er registrert moderate spor av mus i form av ekskrementer på kneloft mot syd. Eier

opplyser om at de hadde noen utfordringer med mus ved oppføringen av bygget, men at det ikke er registrert mus på loftene siden den gang.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne Registrerte avvik begrenser seg til vindu for uinnredet rom i underetasje har en liten slagskade og sprukket glass, Glassfeltet fremstår ikke som punktert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er avvik: Baderommet har begrenset tilluft. Det er ikke etablert spalte under dør, kun ventil over vindu.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik: Bad i underetasje har mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere lufteventiler nedre del av dørbladet for å øke graden av naturlig ventilasjon og luftutveksling.

Tomteforhold > Drenering

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Store deler av sarnafiltekkning over garasje var snødekt ved befaring. Dagens forskrift setter krav til rekkverkshøyde på 1 meter for balkonger o.l.

Rekkverk for balkonger mot syd og vest er 93 cm høye. For terrasse over garasje er rekkverket målt til 111 cm.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Åpninger mellom opptrinn er målt til 15 cm.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er avvik: Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999.

Gjeldene forskrift ved etablering setter krav til at overflater som blir utsatt for vann føres opp i fuktbestandige materialer. Det poengteres at baderommet fungerer med

dagens bruk, men forutsetter videre bruk av dusjkabinett.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er avvik: Teknisk estimert brukstid for baderomsbelegg er 10-30 år.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Det er avvik: Baderommet mangler tilluft via spalte i dør.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv på baderommet ble utbedret etter skade i 2011.

Fallforhold avviker fra gjeldene krav da tiltaket ble utført.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
El-tilkobling oppfyller krav ved monteringsstidspunktet.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje for to biler. Ellers parkering utfor boligen.

Diverse

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

Eier har benyttet parabol for TV. Det ligger klar fiberkabel Altibox ved veien.

Det må foretas en oppdatering av tilstandsrapporten før bud kan aksepteres, da vedlagte rapport er over 1 år.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue 1. etasje. Varmekabler i vindfang, gang/hall, soverom, bad og stue i underetasjen, samt på bad og vaskerom i 1. etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 17 615

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter feie- og tilsynsavgift, eiendomsskatt, renovasjonsavgift, kloakkavgift uten måler og Eiendomsskatt. 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 487 528

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 755 099

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis kr. 22.615,- for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger:

- Kommunale avgifter, kr. 17.615,-
- Brøyting, kr. 2.500,- (Brøyting pr sesong: Avtalen vil gjelde videre og ny eier tar kontakt med Øverland Tjenester v/Ola Martin Øverland. Kr. 2.500,- ink.mva for inntil 10 brøytinger. Kr. 250,- ink mva pr brøyting over det.
- Vann, kr. 2.500,- (vann er tilknyttet Åsane hyttegrend).

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 18 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/14/18:

20.10.1980 - Dokumentnr: 6198 - Bestemmelse om gjerde

22.09.1980 - Dokumentnr: 5561 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:14 Bnr:1

20.10.1980 - Dokumentnr: 6198 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:14 Bnr:1

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i 1.etg som er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstiller kravene til rømningsvei / vindusstørrelse. Rommet er forøvrig angitt som disponibelt rom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat vei (grunneier Øverland) opp til eiendommen. Grunneier benytter av og til veien forbi hytta ifm landbruksvirksomhet.

Vann fra Åsane hyttegrend.

Avløp kommunalt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Gjeldende reguleringsplan er "Reguleringsplan for hytteområde m.v. på del av Gnr 14 Bnr 1 - «Lindvoll» i Sauda kommune".

Det er ingen boplikt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 740 (Omkostninger totalt)

103 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 603 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 606 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 740

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 44.900,- for gjennomføring av salgsoppgaven. 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. 16.012,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

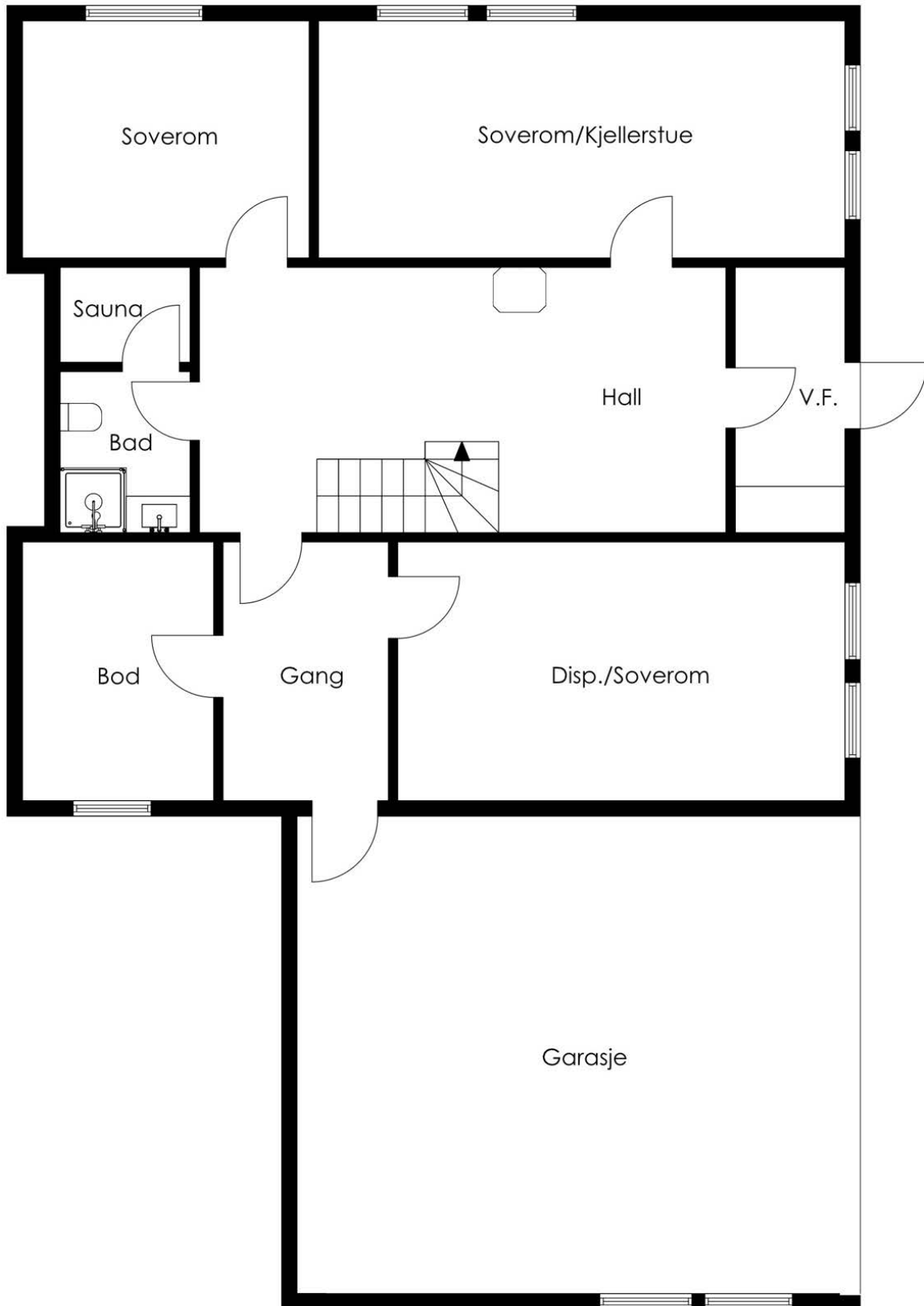
Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

15.10.2024







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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**



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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

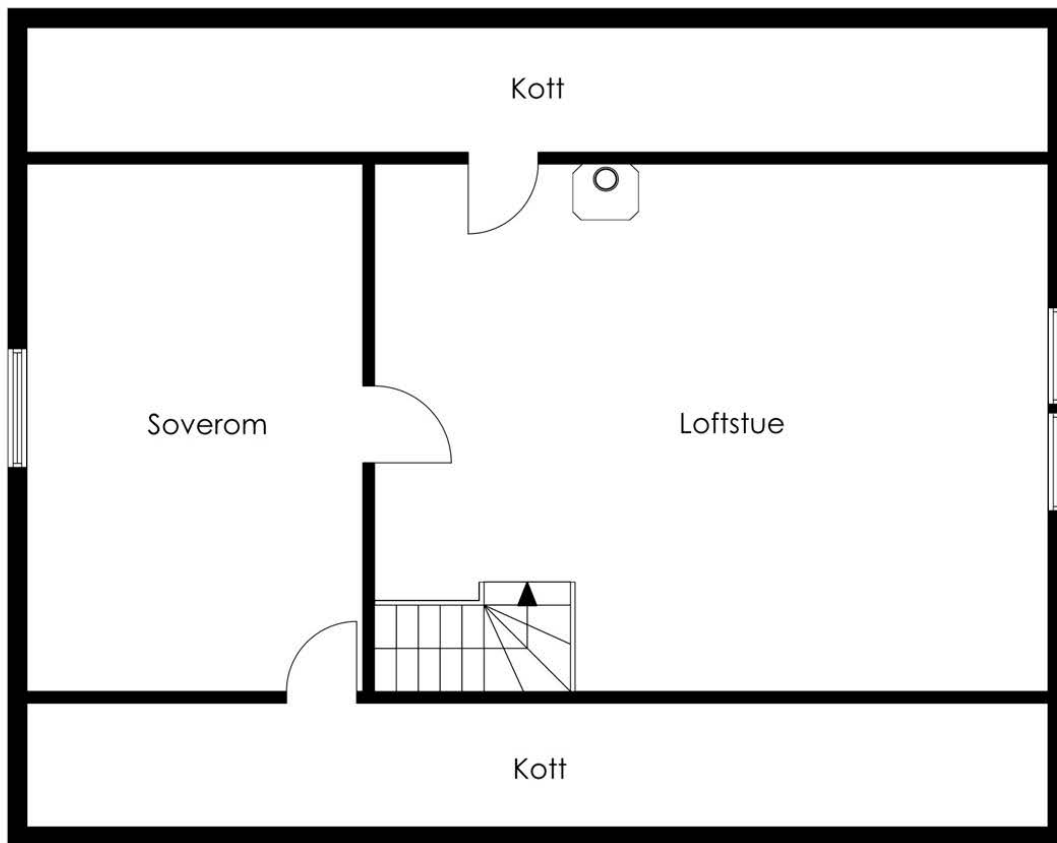
Produced by **DIAKRIT**



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

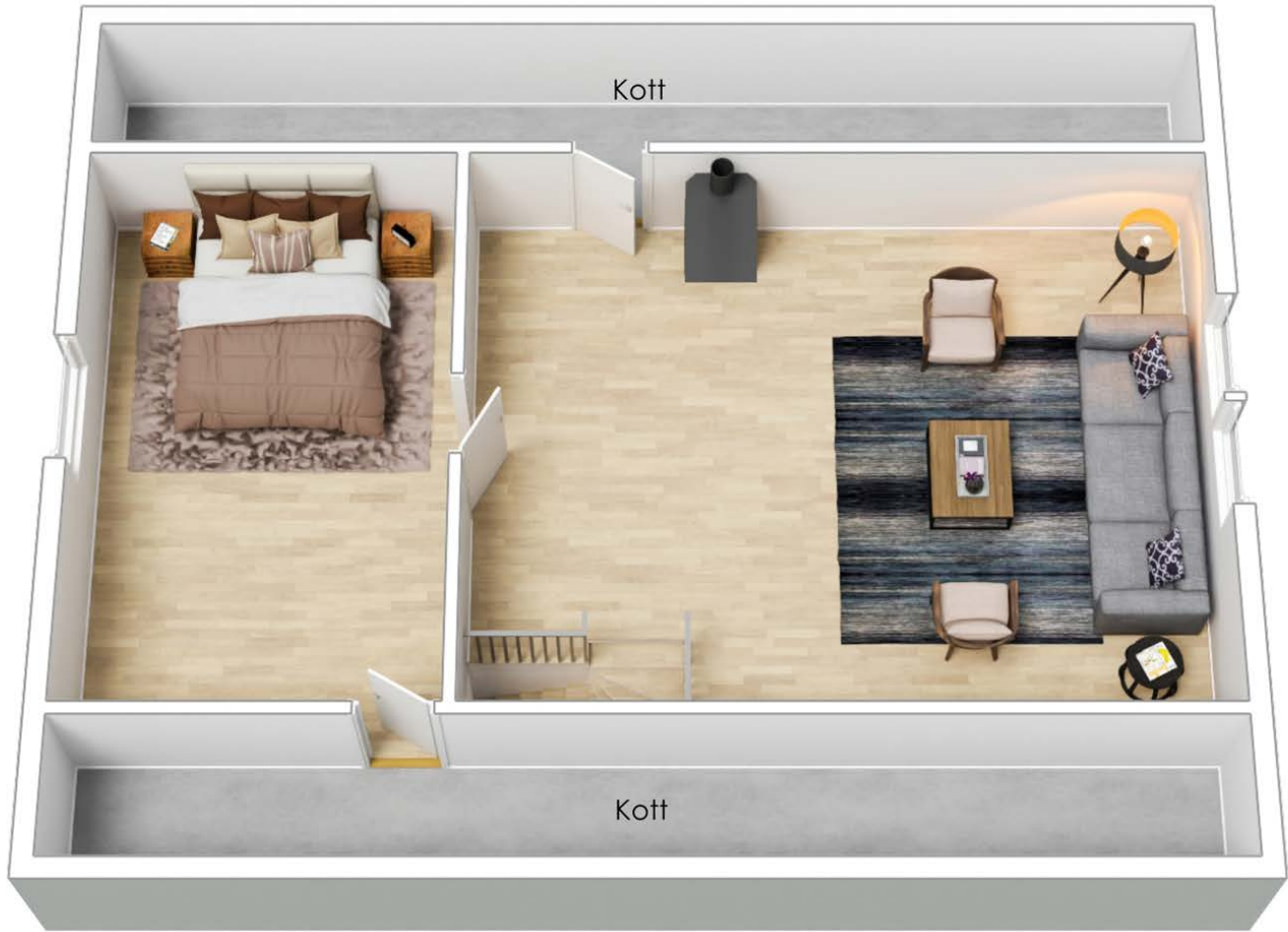


Loft

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**



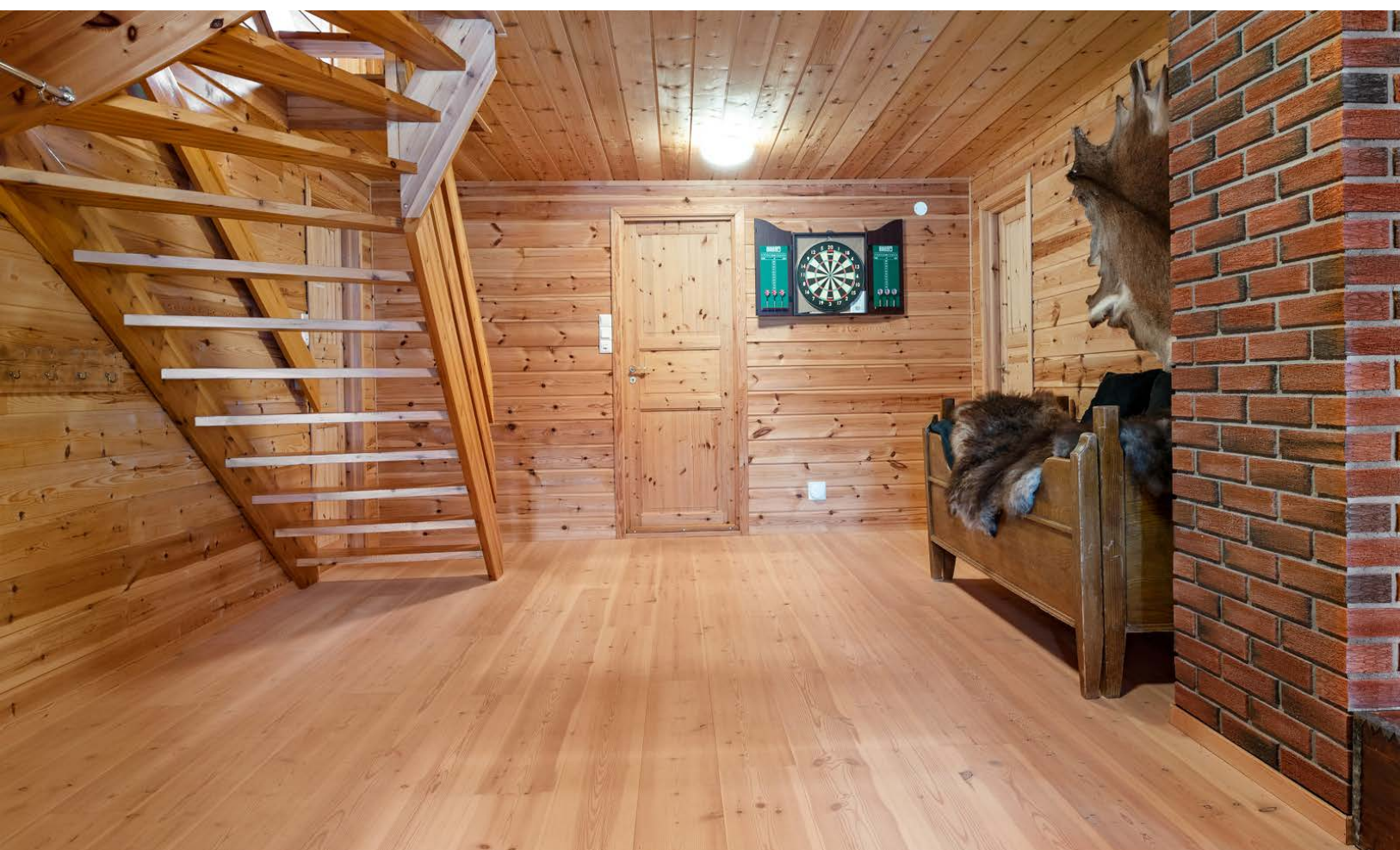
Loft

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**



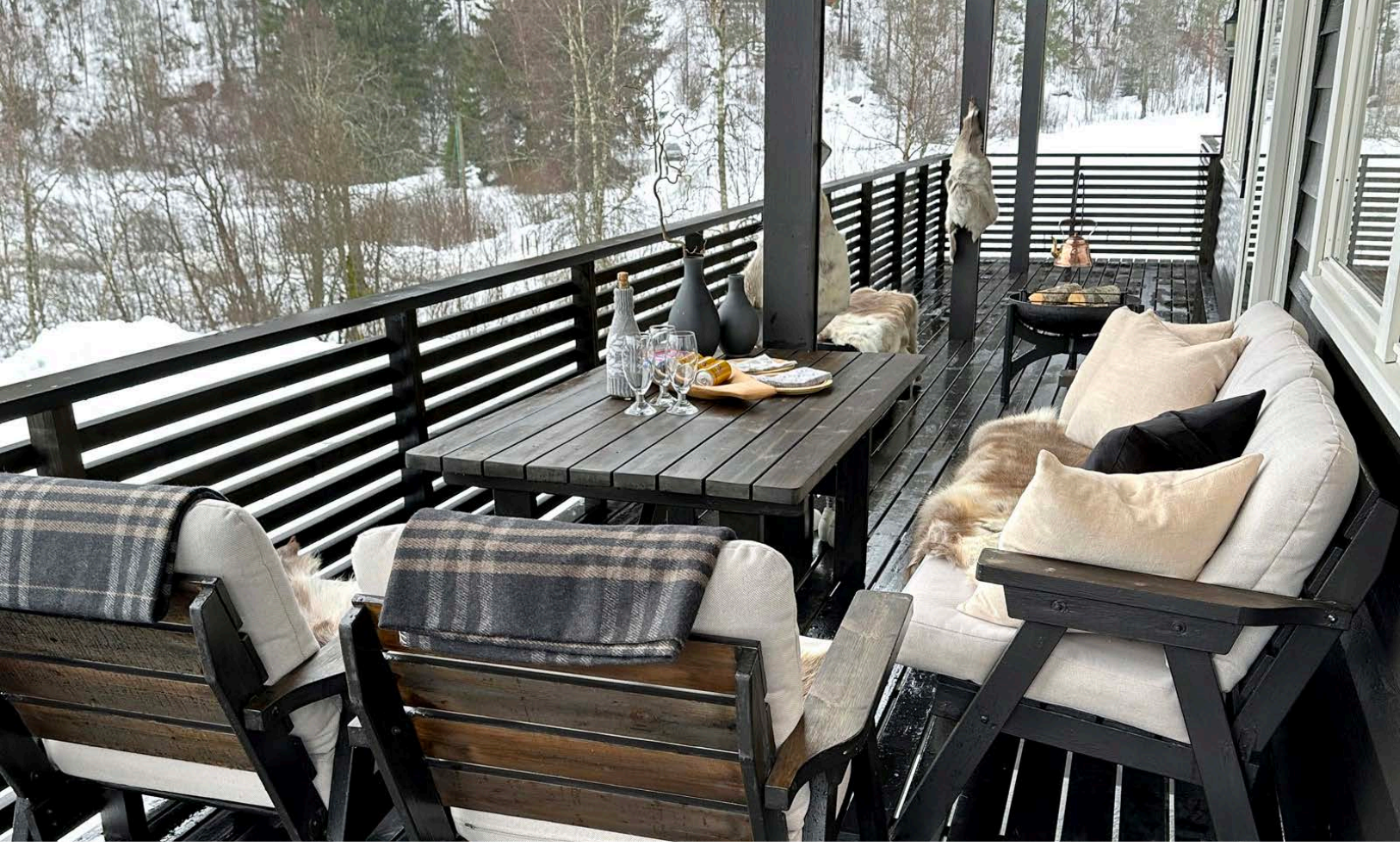


















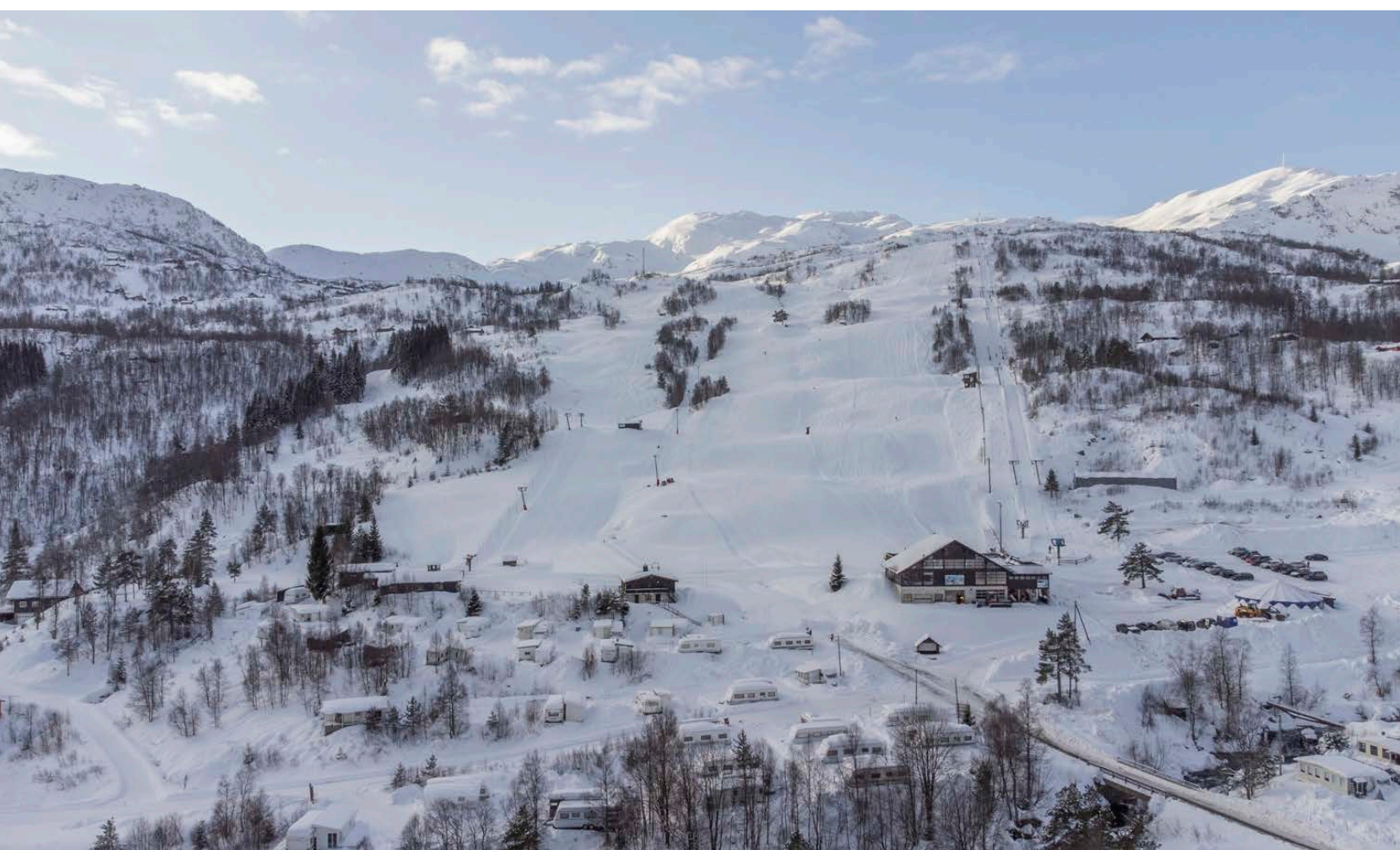










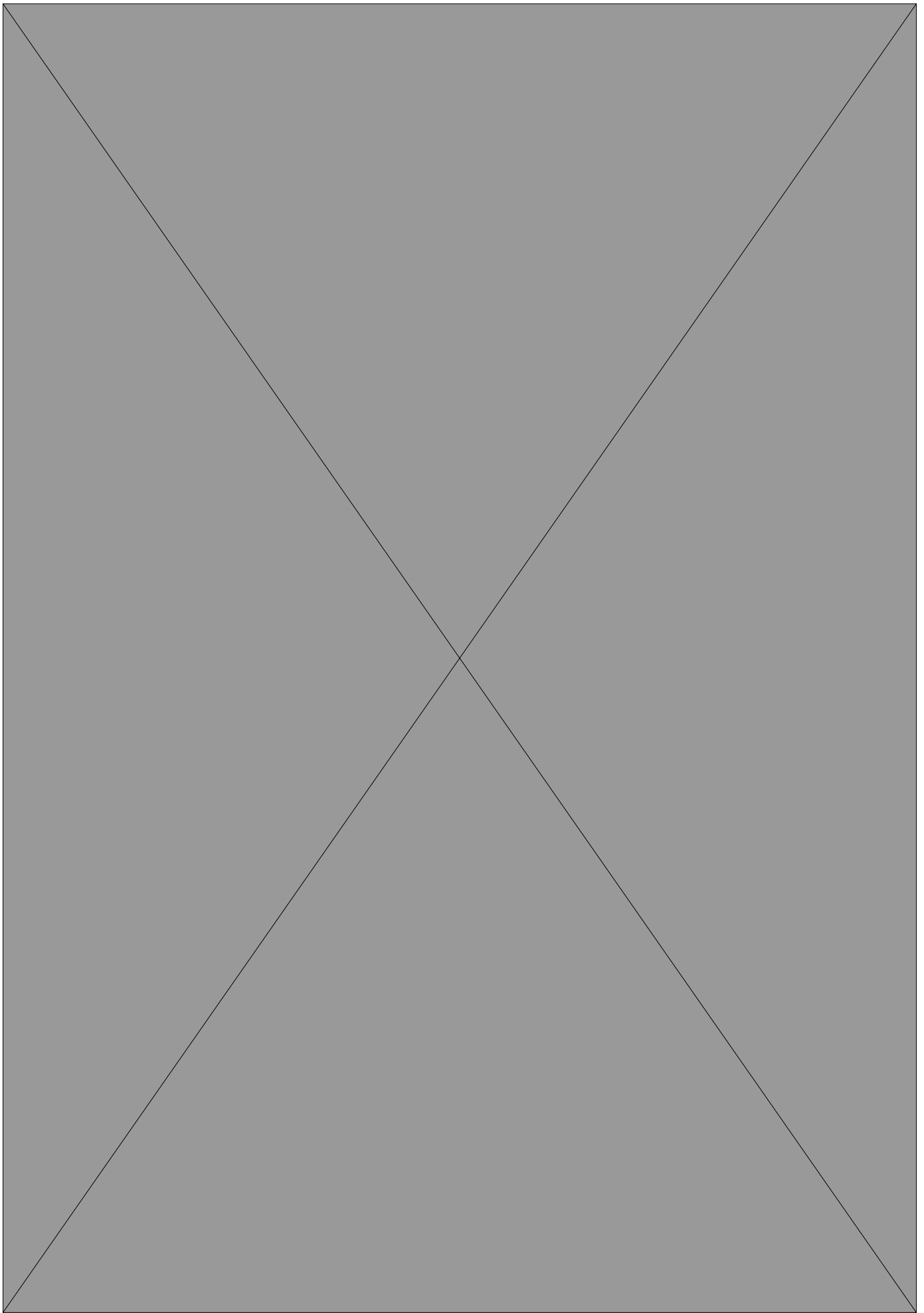












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Svandalsvegen 94, 4208 SAUDASJØEN

🏠 SAUDA kommune

gnr. 14, bnr. 18

Areal (BRA): Enebolig 295 m²



Befaringsdato: 09.01.2023

Rapportdato: 12.01.2023

Oppdragsnr.: 14627-1006

Referansenummer: IL4374

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



Gyldig rapport
12.01.2023

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.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS



Andreas Hurum
Uavhengig Takstingeniør
12.01.2023 | AKSDAL

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Rådhusvegen 45
00 00 00 00

Rapportansvarlig

Andreas Hurum
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bjorsviktakst.no
401 74 331

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løvsøre 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straksiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Godt vedlikeholdt bolig over tre etasjer. Bygget fremstår i god stand, men med naturlig elde og slitasje. Det er registrert et forhold som gir behov for nødvendige oppgraderinger i nærmeste fremtid.

Undertegnede anbefaler at hele rapporten leses.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Takrenner og nedløp av plast. Taknedløp ledes i grunn til før videre løp.

Salttakskonstruksjon av tre. Kneloft langs hver takfot. Kneloft mot nord er innredet, kneloft mot syd står uinnredet og gir tilkomst til deler bærende konstruksjon.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med malt, liggende bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass.

Trebalkong mot vest og syd fra 1986. Terrasse tekket med sarnafil over garasje. Sarnafil utbedret og punktrepert 2021 som følge av en mindre vanninntrengning.

Takrenner og nedløp av plast. Taknedløp ledes i grunn til før videre løp.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med malt, liggende bordkledning. Salttakskonstruksjon av tre. Kneloft langs hver takfot. Kneloft mot nord er innredet, kneloft mot syd står uinnredet og gir tilkomst til deler bærende konstruksjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Trebalkong mot vest og syd fra 1986. Terrasse tekket med sarnafil over garasje. Sarnafil punktrepert og oppgradert i 2021 som følge av en mindre vanninntrengning.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Overflater innvendig varierer og består av parkett, furugulv, flis og beleg. Trepanel på vegger og innertak/himling, opprinnelig fra byggeår fra 1986 med stedvise oppgraderinger. Elementpipe med forblending av tegl i alle etasjer. Ildsted i stue, første etasje.

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg. Tilkomst til bærende grunnmur via sluse i underetasje viser ingen tegn på vanntilsig via grunn. Overflater på utlektede vegger mot grunn vitner ikke om avvik på drenering.

Heltre trapp mellom etasjer. Lakkert furu. Boligen har fyllingsdører av furu som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Underetasje:

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet har en enkel standard med dusjkabinett, servant/servantskap og vegghengt toalett. Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak. Flatt gulv uten fall. Det er registrert 2 cm oppbrett mot terskel for dør.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1999. Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

Første etasje:

Teknisk forskrift 2010 var gjeldene ved utbedring av skader etter forsikrings sak i 2011. Arbeidet omfattet riv og tilbakeføring av gulvkonstruksjon, varmekabler og tettesjikt på gulv. Øvrige overflater på vegg og innertak er fra 1986.

Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak. Dør mot gang ligger i våtsonen i henhold til gjeldene byggeforskrift, dette var ikke et krav ved etablering av baderommet i 1986.

Vinylbelegg på gulv. elektriske varmekabler. Det er registrert 10 mm fall fra søndre yttervegg til sluk, da på en avstand på 2,86 m. Gulvet er uten fall 50 cm fra sluk. Differanse fra overkant sluk til overkant membran ved terskel er målt til 3 mm. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1986.

Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnnrør av kobber i veggen.

Trase for kaldtvann fra dusj til toalett går i det tilgjengelige området bak dusjkabinett. Utførte målinger indikerer ikke fuktighet i overflater av panel.

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Boligens kjøkken har heltre fronter og benkeplate med eksterne hvitevarer. Innredning fremstår med normal bruksslitasje. Parkett på gulv, trepanel på innertak og vegger.

[Gå til side](#)

SPEIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Badstuen har våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegg, ubehandlet trepanel på vegger og innertak, og plassbygd innredning av tre.

50 mm isolert dør mot bad. innluft via hall utluft til det fri (defekt luke) og til bad.

Toalett i første etasje har parkett på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og innertak. Rommet har kun ventil i vindu. Gulvstående toalett fra omkring 2010.

Toalett med servant og gulvstående toalett.

Toalett fra omkring 2010

Badstuen har elektrisk badstuovn fra 1999. Ikke funksjonstestet ved befarings.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør med plastkappe. Hovedinntak med lett tilgjengelig hovedstengeventil på bod, underetasje.

Boligen har avløpsrør av plast. Stakemulighet via sluk i underetasje og første etasje.

Underetasje har varmekabler i gulv i alle rom fra 1999. Varmekabler på bad i hovedetasje fra 2011. Øvrige oppvarming består av elektrisitet og vedoven.

Boligen har 200 liters varmtvannstank fra OSO. RS 200.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er etablert på flat tomt sprengt ut i grunnfjell.

Knotteplast lagt mot yttervegg, deretter steinsatt for hånd før drenerende masser. Knotteplast er ikke synlig over terreng.

Stedstøpt betonggrunnmur. Stripecfundamenter av betong under grunnmur.

Eiendommen er etablert i bunn av slak vestvendt helling.

Stikkledning for avløp via felles pumpehus med nabo før tilkobling til offentlig nett. Koble til Åsane hyttegrens anlegg for tappevann. Begge installasjoner ble etablert i 2011

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	36	36	0
Etasje1	114	114	0
Underetasje	145	76	69
Sum	295	226	69

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

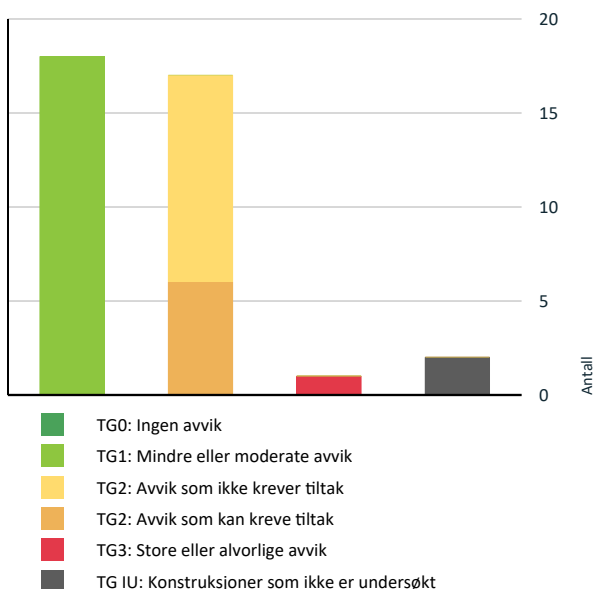
[Gå til side](#)

Enebolig

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

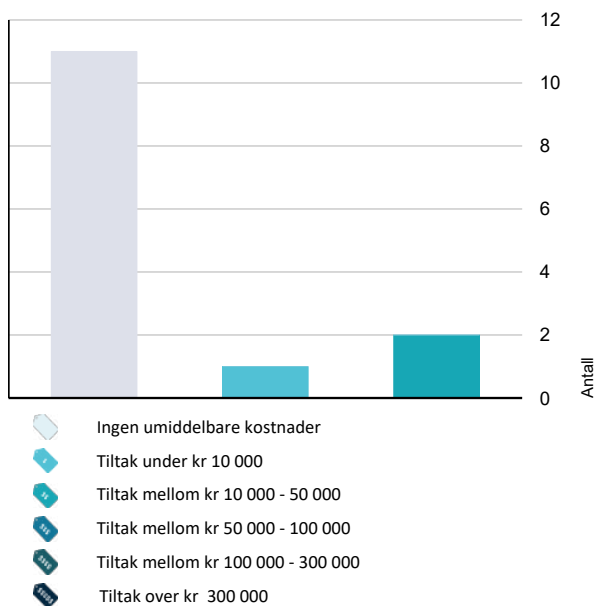
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Byggeforskrift av 1985 setter krav til snøfangere på de deler av taket hvor snø- og isras kan medføre skade, altså hyppig frekventerte områder. Tekniske estimert levetid på takrenne og nedløp av plast er 15-30 år.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)



Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik:

Pappskott er presset opp ved isolering av sperresjikt over bruksareal på loft, noe som kan føre til redusert luftutveksling i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert skader som et resultat av redusert luftutveksling.

Det er registrert moderate spor av mus i form av ekskrementer på kneloft mot syd. Eier opplyser om at de hadde noen utfordringer med mus ved oppføringen av bygget, men at det ikke er registrert mus på loftene siden den gang.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Registrerte avvik begrenser seg til vindu for uinnredet rom i underetasje har en liten slagskade og sprukket glass, Glassfeltet fremstår ikke som punktert.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderommet har begrenset tilluft. Det er ikke etablert spalte under dør, kun ventil over vindu.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er avvik:

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bad i underetaje har mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere lufteventiler nedre del av dørbladet for å øke graden av naturlig ventilasjon og luftutveksling.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Store deler av sarnafiltekkning over garasje var snødekt ved befaring. Dagens forskrift setter krav til rekkverkshøyde på 1 meter for balkonger o.l. Rekkverk for balkonger mot syd og vest er 93 cm høye. For terrasse over garasje er rekkverket målt til 111 cm.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom opptrinn er målt til 15 cm.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift ved etablering setter krav til at overflater som blir utsatt for vann føres opp i fuktbestandige materialer. Det poengteres at baderommet fungerer med dagens bruk, men forutsetter videre bruk av dusjkabinett.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

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

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.



! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er avvik:

Teknisk estimert brukstid for baderomsbelegg er 10-30 år.



! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødige skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.



! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderommet mangler tilluft via spalte i dør.



! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Gulv på baderommet ble utbedret etter skade i 2011. Fallforhold avviker fra gjeldene krav da tiltaket ble utført.



! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

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



! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Sammen drag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

El-tilkobling oppfyller krav ved monterings tidspunktet.



Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
1986

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Punkterparasjoner og oppgradering av PVC membran over garasje
2021	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasser
2011	Modernisering	Baderom renovert 2011
2013	Modernisering	Skiferkledd fasade
2011	Modernisering	Tilkoblet kommunalt avløp, tilkoblet felles vannverk for tappevann.
1999	Modernisering	Kjelleretasje innredet.
1988	Innredning	Loftsetasje innredet

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Boligens yttertak er tekket med profilerte aluminiumsplater. Yttertaket har en takvinkel på omkring 24 grader. Tekking besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner og nedløp av plast. Taknedløp ledes i grunn til før videre løp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Byggeforskrift av 1985 setter krav til snøfangere på de deler av taket hvor snø- og isras kan medføre skade, altså hyppig frekventerte områder. Tekniske estimert levetid på takrenne og nedløp av plast er 15-30 år.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Over halvparten av forventet brukstid for beslag, renner og nedløp er oversteget. Bygningsdelene fungerer per i dag, men oppgraderinger må forventes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, kledd med malt, liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Salttakskonstruksjon av tre. Kneloft langs hver takfot. Kneloft mot nord er innredet, kneloft mot syd står uinnredet og gir tilkomst til deler bærende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Pappskott er presset opp ved isolering av sperresjikt over bruksareal på loft, noe som kan føre til redusert luftutveksling i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert skader som et resultat av redusert luftutveksling.

Det er registrert moderate spor av mus i form av ekskrementer på kneloft mot syd. Eier opplyser om at de hadde noen utfordringer med mus ved oppføringen av bygget, men at det ikke er registrert mus på loftene siden den gang.

Tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Registrerte avvik begrenser seg til vindu for uinnredet rom i underetasje har en liten slagskade og sprukket glass, Glassfeltet fremstår ikke som punktert.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det anbefales å skiftet glassfeltet med tilsvarende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Trebalkong mot vest og syd fra 1986. Terrasse tekket med sarnafil over garasje. Sarnafil punktrepert og oppgradert i 2021 som følge av en mindre vanninntrengning. Rekkverk på balkonger og terrasser er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Store deler av sarnafiltekkning over garasje var snødekt ved befaring. Dagens forskrift setter krav til rekkverkshøyde på 1 meter for balkonger o.l. Rekkverk for balkonger mot syd og vest er 93 cm høye. For terrasse over garasje er rekkverket målt til 111 cm.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Eier opplyser om at sarnafil/PVC-membran ble punktrepert og oppgradert i 2021. Rekkverkshøyden for balkonger er lavere enn dagens krav og krever tiltak for å oppnå TG1.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater innvendig varierer og består av parkett, furugulv, flis og beleg. Trepanel på vegger og innertak/himling, opprinnelig fra byggeår fra 1986 med stedvise oppgraderinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe med forblending av tegl i alle etasjer. Ildsted i stue, første etasje.

Rom Under Terreng

TG 1

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg. Tilkomst til bærende grunnmur via sluse i underetasje viser ingen tegn på vanntilsig via grunn. Overflater på utlekkede vegger mot grunn vitner ikke om avvik på drenering.

Innvendige trapper

TG 2

Heltre trapp mellom etasjer. Lakkert furu.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom opptrinn er målt til 15 cm.

Innvendige dører

TG 1

Boligen har fyllingsdører av furu som innvendige dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Badet har en enkel standard med dusjkabinett, servant/servantskap og vegghengt toalett.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift ved etablering setter krav til at overflater som blir utsatt for vann føres opp i fuktbestandige materialer. Det poengteres at baderommet fungerer med dagens bruk, men forutsetter videre bruk av dusjkabinett.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Flatt gulv uten fall. Det er registrert 2 cm oppbrett mot terskel for dør.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Tiltak

- Tiltak:

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er avvik:

Teknisk estimert brukstid for baderomsbelegg er 10-30 år.

Tiltak

- Tiltak:

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Byggeforskrift av 1997 var gjeldene ved etablering av badet i 1999. Gjeldene forskrift setter krav til at eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet mangler tilluft via spalte i dør.

Tiltak

- Tiltak:

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1999. Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnrør av kobber i veggen.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

ETASJE1 > BAD

Generell

Teknisk forskrift 2010 var gjeldene ved utbedring av skader etter forsikringsak i 2011. Arbeidet omfattet riv og tilbakeføring av gulvkonstruksjon, varmekabler og tettesjikt på gulv. Øvrige overflater på vegg og innertak er fra 1986

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

TG 1

Panel/tømmer på vegg, panel på innvendig tak. Dør mot gang ligger i våtsonen i henhold til gjeldene byggeforskrift, dette var ikke et krav ved etablering av baderommet i 1986.

Overflater Gulv

TG 2

Vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler. Det er registrert 10 mm fall fra søndre yttervegg til sluk, da på en avstand på 2,86 m. Gulvet er uten fall 50 cm fra sluk. Differanse fra overkant sluk til overkant membran ved terskel er målt til 3 mm.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv på baderommet ble utbedret etter skade i 2011. Fallforhold avviker fra gjeldene krav da tiltaket ble utført.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Naturlig avtrekk via ventil i himling over dusjkabinett. Baderommet har begrenset tilluft. Det er ikke etablert spalte under dør, kun ventil over vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderommet har begrenset tilluft. Det er ikke etablert spalte under dør, kun ventil over vindu.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere ventil i yttervegg for å øke rommets luftutveksling.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Trase for kaldtvann fra dusj til toalett går i det tilgjengelige området bak dusjkabinett. Utførte målinger indikerer ikke fuktighet i overflater av panel. Badet er kun brukt med kabinett siden etablering i 1986. Hulltaking ikke foretatt med tanke på trykkesatte vavnrør av kobber i veggen.

KJØKKEN

ETASJE1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Boligens kjøkken har heltre fronter og benkeplate med eksterne hvitevarer. Innredning fremstår med normal brukslitasje. Parkett på gulv, trepanel på innertak og vegger.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via ventilator. Graden av tilluft i rommet kan med fordel økes.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstuen har våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegg, ubehandlet trepanel på vegger og innertak, og plassbygd innredning av tre. 50 mm isolert dør mot bad. innluft via hall utluft til det fri (defekt luke) og til bad.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Teknisk anlegg

TG IU

Badstuen har elektrisk badstuovn fra 1999. Ikke funksjonstestet ved befarings.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

ETASJE1 > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalett i første etasje har parkett på gulv, ubehandlet trepanel på vegger og innertak. Rommet har kun ventil i vindu. Gulvstående toalett fra omkring 2010.

Vurdering av avvik:

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

Teknisk anlegg

TG 1

Toalett med servant og gulvstående toalett. Toalett fra omkring 2010

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kobberrør med plastkappe. Hovedinntak med lett tilgjengelig hovedstengeventil på bod, underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør

TG 2

Boligen har avløpsrør av plast. Stakemulighet via sluk i underetasje og første etasje. Lifting for avløpsanlegget opplyses å være i pumpehuset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Bygningen har naturlig ventilasjon. Boder og et soverom i underetasje har ventil i yttervegg. Øvrige rom har ventiler i overkant vinduer. Det bør legges ventiler i nedre del av døren i rom med økt fukt påkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad i underetasje har mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere lufteventiler nedre del av dørbildet for å øke graden av naturlig ventilasjon og luftutveksling.

Tiltak

- Tiltak:

Varmesentral

TG 1

Underetasje har varmekabler i gulv i alle rom fra 1999. Varmekabler på bad i hovedetasje fra 2011. Øvrige oppvarming består av elektrisitet og vedoven.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 2

Boligen har 200 liters varmtvannstank fra OSO. RS 200.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

El-tilkobling oppfyller krav ved monteringsstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

El anlegget er primært fra byggeår. Det foreligger ikke samsvarerklæring for elektroarbeider i første etasje etter 1.1.1999 iht gjeldene regelverk. Basert på taksmannens kontrollpunkter er det ikke avdekket avvik, det anbefales likevel en gjennomgang av anleggets tilstand, av hensyn til alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1999 Sist oppdatert ved innredning av underetasje i 1999.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarerklæring.

Ja Siste tilleggsarbeider foretatt ved innredning av underetasje i 1999

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2011 Oppvarmet hovedledning for tappevann med varmekabler og varmekabler på bad lagt nytt i 2011.
 6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke opplyst. Det foreligger ikke kontrollrapporter.
 7. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
 8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
 9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
 11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
 12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
 13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
 14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
 15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei
- Samsvarerklæring for arbeider utført etter 1.1.1999 er ikke presentert.**

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Boligen er etablert på flat tomt sprengt ut i grunnfjell.

Drenering

TG 2

Knotteplast lagt mot yttervegg, deretter steinsatt for hånd før drenerende masser. Knotteplast er ikke synlig over terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Stedstøpt betonggrunnmur. Stripecfundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen er etablert i bunn av slak vestvendt helling.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Stikkledning for avløp via felles pumpehus med nabo før tilkobling til offentlig nett. Koblet til Åsane hyttegrens anlegg for tappevann. Begge installasjoner ble etablert i 2011

Årstall: 2011 Kilde: Egenerklæring

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	36	36	0	Stue , Soverom	
Etasje1	114	114	0	Stue , Kjøkken , Hall m/trapp , Vindfang , Wc , Soverom , Bad	Bod
Underetasje	145	76	69	Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Badstue	Bod , Garasje , Bod 2, Bod 3
Sum	295	226	69		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk 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
09.1.2023	Andreas Hurum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	14	18		0	1150.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svandalsvegen 94

Hjemmelshaver

Bjerga Sigbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet i Sauda kommune, med kort vei til Svandalen skitrek, omkring 6 kilometer fra Sauda sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra vannverket i Åsane hyttegrend, felles med andre.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i slakt hellende terreng. Tomten er opparbeidet til en forholdsvis flat tomt mot vest, øvre deler fremstår som naturtomt. Det er biloppstillingsplass foran hytta.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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/IL4374>

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.	
1402230008	
Selger 1 navn	
Sigbjørn Bjerga	
Gateadresse	
Svandalsvegen 94	
Poststed	Postnr
SAUDASJØEN	4208
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6883510

Document reference: 1402230008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SB

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradering etter feil på varmekabel.
Arbeid utført av	Sauda Rørhandel AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Gulv og sluk ble lagt nytt.
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Regner med at utøvende firma gjorde det som var formelt påkrevd.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkoplet kommunalt avløp. Tilkoplet felles vannverk i Åsane Hyttegrend for tappevann.
Arbeid utført av	Hustveit Ilistad Rødsås AS og Sauda Rørhandel.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Liten lekkasje i Sarnafildekke. Dette ble oppgradert og tettet av Einar Janson service som hadde lagt dekket.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hatt mus i garasjen. Under byggingen kom det mus inn på et av kneloftene. Ikke hatt mus inne etter at bygget sto ferdig.
-------------	--

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Beskrivelse	De første årene kom kontrollør og kontrollerte. Siden har det ikke vært utført før teknisk takstingeniør kontrollerte i forbindelse med teknisk tilstandsrapport.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt Royal rekkverk og oppgradering Sarnafildekke garasje.

Arbeid utført av

Ryfylke Bygg AS og Einar Jansen Service.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lofteetasjen innredet i 1988, og kjelleretasjen innredet i 1999.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Her er jeg litt i tvil. Har alltid tatt for gitt at firmaene som utfører arbeidene ordner med det formelle. Usikker på loftet, men når det gjelder kjeller vet jeg at det har vært diskutert om tegninger stemmer med det som er søkt om. Dette har megler oversikt over.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Fritidsboligen er bygget på tomt regulert til boligformål. I og med at det ikke er boplikt i kommunen fremholdt administrasjonen at det ikke var problem. Tvert i mot mente de at det var en fordel, da det ikke måtte søkes hvis vi noen gang ønsket å bo der permanent.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

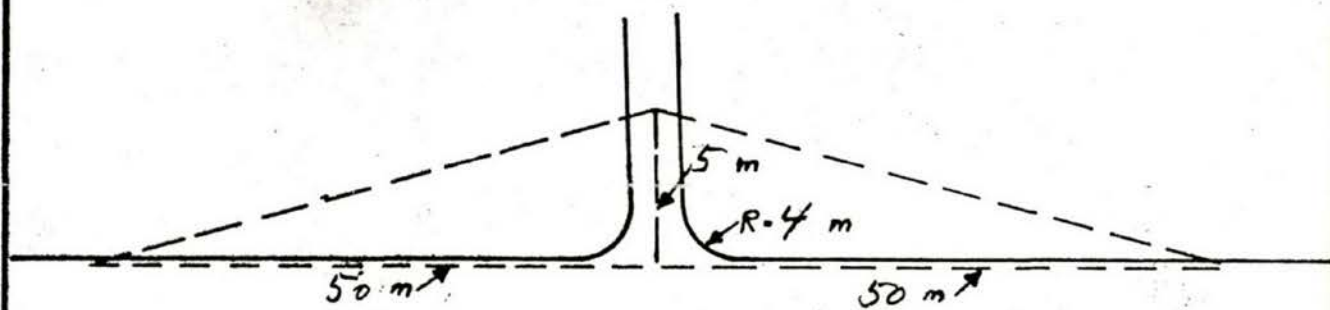
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigbjørn Bjerga	451f7927fe2bf87141faada1e 5f036f4f792da9d	19.04.2024 13:17:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

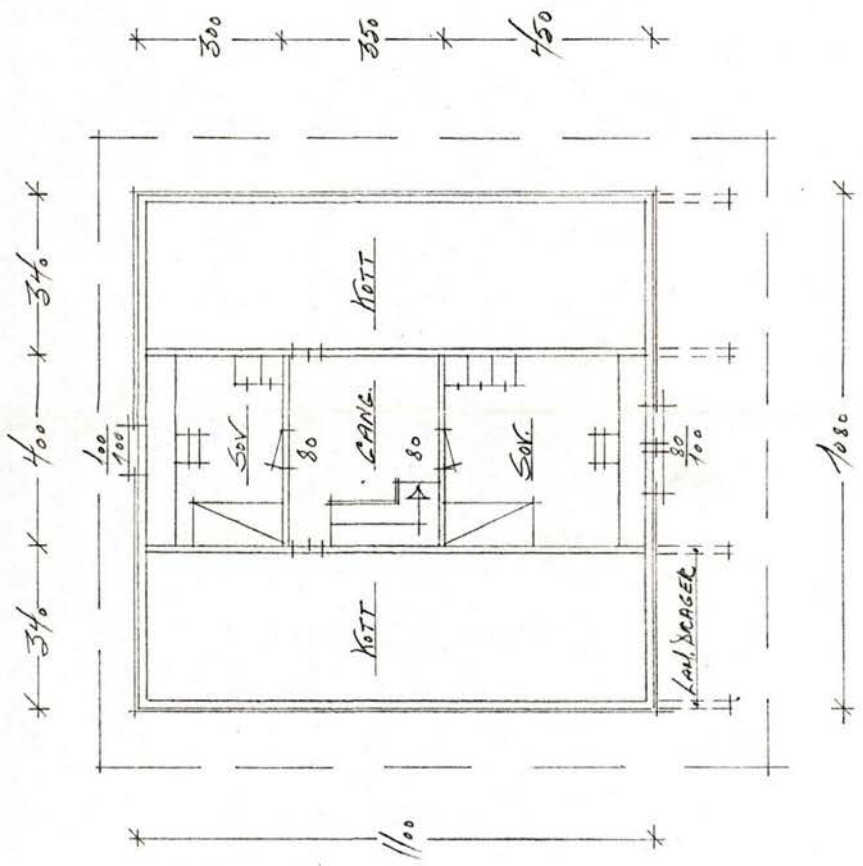
Document reference: 1402230008

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

Innenfor frisisiktsoner med sider 5 m inn i avkjørselen, målt fra vegkant, og 50 m i hver retning langs ~~riks~~-/fylkesvegen, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over avkjørselens og ~~riks~~-/fylkesvegens planum. Eventuelle busker og trær innenfor frisisiktsonene må fjernes. Nye må heller ikke plantes der.



Arkte:	Skuff nr.	Rom nr.	Plass nr.	Eske nr.
FRISIKTSONER			Målestokk:	Tegn.
				Trær.
				Kv.
VEGVESENET I ROGALAND			Ersatning for:	
Stavanger, den 22.11.76				
			Ersatt av:	



Godkännelse till upplärelse på befäringar som meddelat i
 brev nr. 02.06.84

SAUDA BYGGSÄMGRÅD
 BYGGINGSJEF.

FRAN LOFT.

BOLIG FÖRE
 SIGBJÖRN BJERGA
 SAUDA HÅR 1:0. F.O.F.



For matrikkelenhet:

Kommune: 1135 - SAUDA
Gårdsnummer: 14
Bruksnummer: 18

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.01.2023 kl. 15:04
Produsert av: Torkel Risvoll

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: LINDVOLL
Etableringsdato: 22.09.1980
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 14 / 18 1 150,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140454	BJERGA SIGBJØRN		SAUDAGATA 48 5522 HAUGESUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6613663	346413		1 150,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

22.09.1980

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1135 - 14/1	-1 151
Mottaker	1135 - 14/18	1 151

Adresser								
Adresstype	Adressenavn	Adressekildekode	Adressenr	Koord.system	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Svandalsvegen	2130	94	EUREF89 UTM Sone 32	6613656	346406	Grunnkrets: 0101 SVANDAL Stemmekrets: 2 RISVOLL Kirkesokn: 06110301 Sauda Postnr.område: 4208 SAUDASJØEN Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	9 311 793	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	254	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6613656 Øst: 346406	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	01.06.1984	
Bygningsendringstype:		Bruksareal totalt:	254	Avløp:		Tatt i bruk:	20.08.1986	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0					
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal:	0					
Oppvarming:	Elektrisk	Alternativt areal 2:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	37	0	37	0	0	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0	0	0
U01	0	110	0	110	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2130 Svandalsvegen 94	H0101	Bolig	254	4	Kjøkken	2	3	14/18

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BJERGA SIGBJØRN		4208 SAUDASJØEN

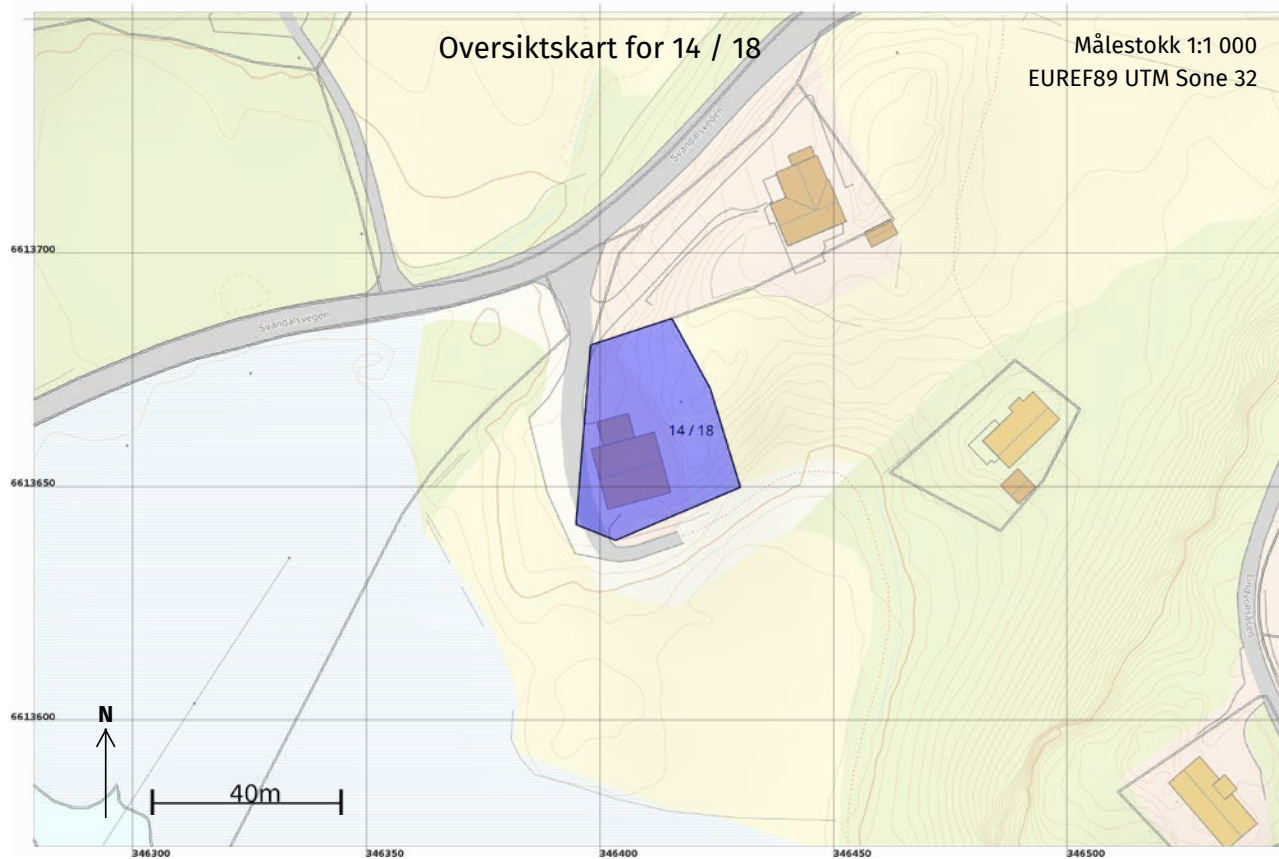
Bygningsnr: 172 443 885	Bebyggd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer _____
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 41	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6613663 Øst: 346403	Bruksareal totalt: 41	Avløp:	Tatt i bruk:
Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
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	41	41	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	14/18	

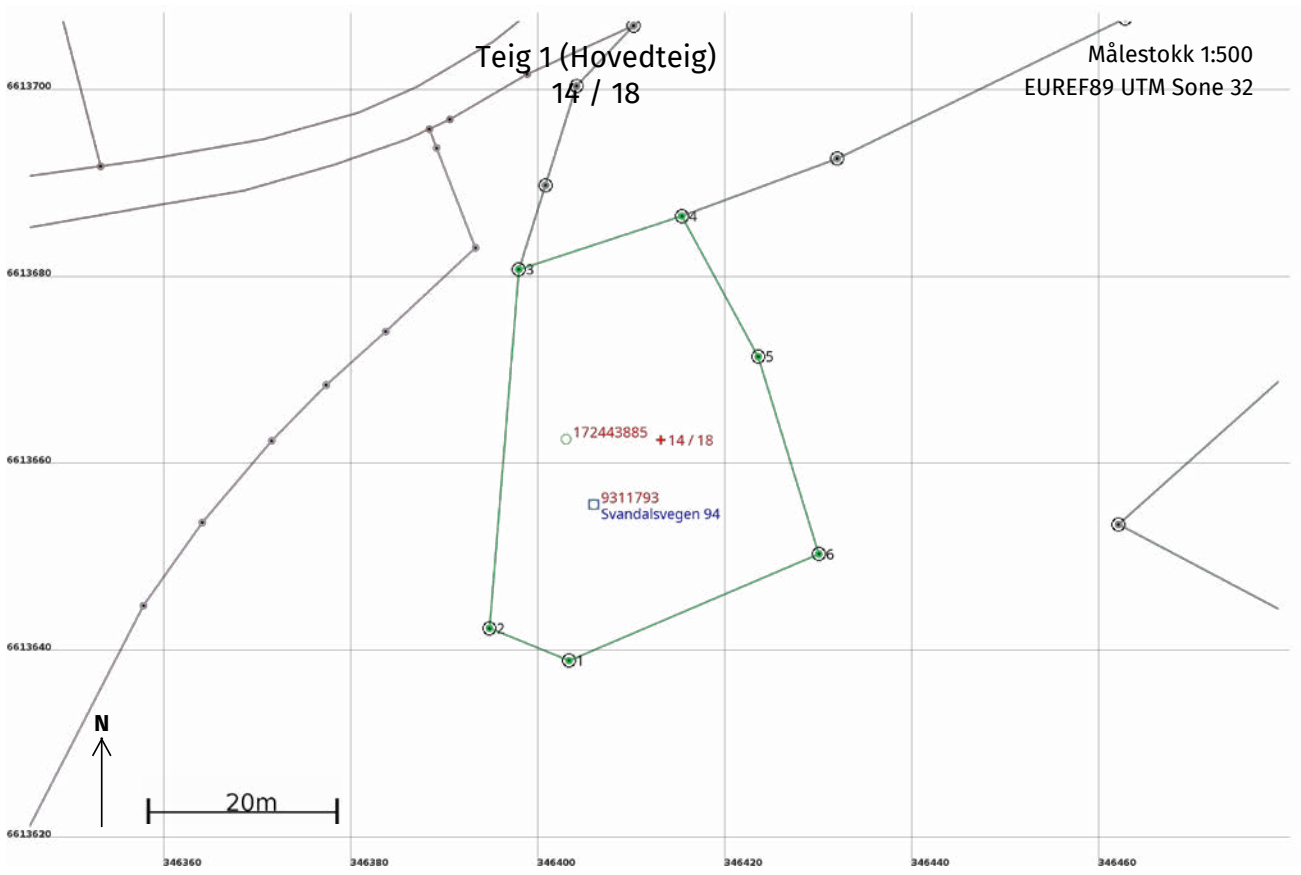
Oversiktskart for 14 / 18

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



05.01.2023 15:04

Side 5 av 7



05.01.2023 15:04

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 150,7

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6613663

Øst: 346413

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6613639,34	346403,34	9,19	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6613642,80	346394,83	38,47	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6613681,14	346397,96	18,33	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6613686,83	346415,38	17,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
5	6613671,81	346423,55	22,06	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
6	6613650,73	346430,04	29,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE M.V. PÅ DEL AV GNR. 14 BNR. 1, - "LINDVOLL" I SAUDA KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen :

Dato for kommunestyret sitt vedtak : 07.06.2006, Sak 27/06.

- I Desse føresegnene gjeld innafor det området som er vist med plangrense på plankartet datert 01.09. 2005, - sist rev. 06.06.06.
- II Området vert disponert til desse føremåla :
1. Byggeområde (bustadhus; hytter, eksisterande/nye)
 2. Landbruksområde
 6. Spesialområde (frisiktsone; priv. veg; friluftsområde; pumpestasjon / reinseanlegg)
 7. Fellesområde (parkeringsplass)
1. BYGGEOMRÅDE
- 1.1 Bustad, eksisterande.
Området omfattar eksisterande tomt med bustadhus og tilhøyrande anlegg. Ved evt. om-, på- eller tilbygging gjeld pkt. 1.4.
- 1.2 Hytter, nye
Innan områda kan det først opp til saman 42 frittliggande hytter, - plassert på tomter iht. planen.
Kvar hytte skal ikkje ha større tillate bruksareal enn 100 m² (T-BRA). (Maks. tillate bruksareal = 100 m² T-BRA, målt iht. reglene i NS 3940).
Hyttene skal ha ei høgde + evt. hems/loft, og skal helst ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35°, (evt. pult-tak med takvinkel ned til 15°.)
Evt. frittstående uthus i ei høgde kan ha bruksareal inn til 12 m² BRA.
Taktekking helst av torv, tre eller skifer. Maks. mønehøgde: 5,5 m over grunnmur. Grunnmur skal ikkje vera høgare enn 1,0 m.
- 1.3 Hytter, eksisterande
Områda omfattar 3 fritidseigedomar med påstande fritidshus.
Ved evt. endringar skal det leggst vekt på at bygningar og anlegg får gode løysingar både i seg sjølv og iht. øvrige bygningsmiljø.
Ved istandsetting, om- og / eller påbygging skal bygningskarakteren først vidare, og evt. tilbakeførast mop. proporsjonar, materialbruk og fasadeuttrykk. Maks. tillate bruksareal pr. eining følgjer av pkt. 1.2.

- 1.4 Estetikk
Bygningane skal ha god utforming, materialbruk og naturfargar, - og skal som gruppe ha utforming som høver på plassen.
Berørt, ubebyggt areal skal gjevast ei tiltalende handsaming.
Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på, og saman med evt. ny vegetasjon nyttast som skjerming mellom ulike aktivitetsområde, og for å oppnå gode uterom.
I det spesielle natur- og kulturlandskapet skal ein i planleggings- og byggefasen legge særleg vekt på god landskapstilpassing.
Der terrenget er bratt bør bygningane vera smale og orientert langsetter terrenget, slik at sterk eksponering kan unngåast.

- 1.5 Plassering av bygningar
Hytteplasseringa er markert med innmålt, koordinatfesta pel i terrenget. Koordinatpunktet for pelen skal vera innafor grunnmuren til hytta.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 Landbruk

Område for tradisjonelt landbruk, (f.t. beiteareal).
Det må settast opp gjerde mellom beitearealet og friluftsområdet slik at ein slepp beitande dyr i hytteområdet.

6. SPESIALOMRÅDE

6.1 Frisiktsone

Innan frisiktsona ved avkøyrslø / kross med fylkesvegen skal det vera fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegbana.

6.2 Privat veg

Omfattar 4,0 m brei tilkomstveg til og innan hytteområdet.
Vegane skal lagast med maks. gjennomsnittleg stigning ikkje brattare enn 1:10, og ikkje ha brattare parti enn 1:8.
Vegane skal ha tilstrekkeleg med møteplassar.
Teknisk plan for opparbeiding av kryss mot fylkesvegen skal godkjennast av Statens vegvesen.

6.3 Friluftsområde

Område rundt og mellom byggeområda. Vegetasjon og naturkvalitetar skal takast vare på. Innan områda kan det drivast rydding av kratt og fellast enkelt-tre, men snauhogst er ikkje tillate.
Steingardar skal takast vare på.
Eksisterande landbruksveg og traktorslepe kan nyttast som gangveg, og det kan i tillegg etablerast naturleg innpassa, enkle gangstiar for internsamband.

6.4 Reinseanlegg / pumpestasjon / trafo m.v.

To mindre område er satt av som tomt for evt. reinseanlegg / pumpestasjon + tomt for trafo. Om krav til utforming, jfr. pkt 1.4 foran.

7. FELLESOMRÅDE

7.1 Felles parkeringsplassar

Omfattar felles parkeringsplassar for hytteområdet. Hytte- og gjesteparkeringa kan skje på felles parkeringsplass og / eller på tomtene. For kvar av hyttene skal det vera opparbeidd 1,5 parkeringsplass, dvs. til saman $63 + 12 = 75$ parkeringsplassar (gjeld samla parkeringsbehov, - d.e. parkering både på tomtene og felles parkeringsplassar). Parkeringsplassane skal utførast utan tunge inngrep. Arbeida skal i størst mulig grad utførast som fylling med tilførte massar, eller massar frå staden. Det bør nyttast tørrmur der skråningar frå veg og plassar vil få skråningsfot med lengde over 3m (maks. fall på skråning er 1:2). Felles parkeringsplassar skal vera ferdigstilt før det kan gis byggeløyve.

III FELLESFØRESEGNER

- a) Hytteområdet skal ha godkjent vatn-, avlaups- og renovasjonsordning.
- b) Innan området skal all straumforsyning m.v. førast fram som jordkabel.
- c) Terrenginngrep i samband med nyanlegga skal skje mest mogeleg skånsomt, og overflater skal handsamast på tiltalende måte, - tilsåast og evt. tilplantast med stadeigen vegetasjon. Eksisterande vegetasjon, buskar og tre skal i størst mogeleg grad takast vare på. Framtredande materialbruk i evt. forstøtningsmurar skal vera naturstein.
- d) Kommunen (v/planutvalet) kan tillata mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene når særlege grunnar talar for det, og det skjer innafør ramma av bygningslovgjevinga.

Sand 01.09.05.
(rev. 06.06.06)
Kon-Sul as

Per Fremmersvik





Dokumentavgift kr. 100,-

Skjøte'

DAGBOKFØRT
80 6198
20. OKT 80 06198
SØREN SKIIVEREN I
RYFYLKE

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
Gnr. 14, bnr. 18	SAUDA

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³			
	Dag	mnd.	år	personnr.
Sverre Bjerga	07	10	16	47328

TIL min sønn

Navn	Fødselsnummer ³			
	Dag	mnd.	år	personnr.
Sigbjørn Bjerga	14	04	54	47546

~~KJØRESUMMEN KR. Verdien er kr. 2000,-~~ ~~er oppgjort på avtalt måte.~~

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Overdragelsen er g a v e .

Eieren av gnr. 14, bnr. 18 skal ha rett til veg over gnr. 14, bnr. 1, samt rett til å ta vann fra brønn på hovedbruket nr. 1.

Han skal ha plikt til å holde gjerde mot hovedbruket.


Eieren av gnr. 14, bnr. 1 skal ha forkjøpsrett på bnr. 18 i tilfelle salg.

Rett kopi bekrefte
Gina Kverndalen
Sik




Fortsatt

De oppsatte betingelser i forannevnte skjøte godtas.
4200 Sauda, 10.10.80



Sigbjørn Bjerga

Det bekreftes at Sigbjørn Bjerga har underskrevet
ovenfor og at han er fullmyndig.


Egil Sundersø

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
 Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

4200 Sauda,

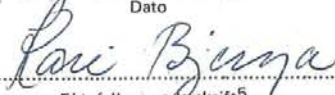
Sted

10.10.1980

Dato



Utstederens underskrift



Ektefellens underskrift⁵

050522-45496

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.



Vitneunderskrift

Vitneunderskrift



Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Svandalsvegen 94
4208 SAUDASJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru**Oppdragsnummer:** 1402230008**Telefon:** 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

19.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre