

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 49 990,-
Total ink omk.: Kr 1 999 990,-
Selger: Målfrid Selvik Årthun
Steinar Årthun

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 52/77 kvm
Tomtstr.: 1072 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 498
Oppdragsnr.: 1402240060

Åbødalen - Modernisert hytte med meget flott beliggenhet og utsikt - 1 mål selveiet tomt

Vesentlig modernisert og oppgradert hytte med meget fin beliggenhet i Åbødalen. Fremstår i god, moderne stand.

Alle vinduene i stuen ble skiftet i 2006. Tak ble lagt nytt i 2010.

Vinterhage med innlagt strøm.

To soverom, innredet med 5 sengeplasser. Bad med dusjkabinett. Innlagt vann. Vann blir pumpet inn fra utvendig slange sommer og vinter med avløp til gråvannstank.

Selveiet tomt på ca 1 mål. Barnevennlig beliggenhet med romslig boltreplass rundt hytta. 90kvm terrasse (fra 2015).

Parkeringsplass ca. 200m fra hytta, med gruset sti. Vintertid er det ca. 2,5 km fra vinterparkering/Jeskedalen.

Åbødalen er kåret til Saudas vakreste dal av lokalbefolkningen. Her er det mange turer/nuter å velge mellom. Turterrenget starter fra hytteveggen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	60
Eiendomsrapport	66
Tegninger	68
Ferdigattest	74
Eiendomskart	75
Planopplysninger	77
Formuesverdi	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 14 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 90 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Vindfang , Bod , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken

BRA-e: 4 m² Toalettrom

BRA-b: 11 m² Vinterhage

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1072 m²

Beliggenhet

Hytta ligger på en nydelig utsiktsbeliggenhet! Her har en flott utsikt mot mektig fjellandskap på motsatt side og nedover dalen. På motsatt side ser en bl.a.

Kuvestølunuten, Nonskiljenuten, Storaheinuten, på 1.200-1.300 m.o.h.

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

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

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

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

Hytteforeningen har lagt godt tilrette på plassen med både grillplass, toaletter, flytebrygge og sandstrand. Her har en også det tradisjonelle påskerennet langfredag. Oppkjørt løype er rett ved hytta og går rundt Åbødalen, 8,6 km. Se vedlagt kart for skiløyper.

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

Se ut.no for oversikt over merket turløyper, samt portalsauda.no og saudaferie.no for nærmere info .

Adkomst

Fra Sauda sentrum følger en Espelandsvegen helt opp til Jeskedalen/vinterparkering. Følg veien oppover mot dalen i ca 2,5 km til du får stien ned mot hytta på venstre hånd. Se skilt.
Ca. 600 m etter badeplassen/Klovsteintjødna .

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1982.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.09.24 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Vindfang, bod, toalettrom, bad, to soverom, stue/kjøkken. Utvendig bod med to rom.

Standard

En hytte av typen "Buen-hytter" bygd i 1982. Det ble bygd ny vinterhage i 2018 med innlagt strøm.

Hytten fikk innlagt strøm i 2016. Det er ca 90 m² med terrasse rundt hytten. Dette ble bygd i 2015. Taket ble skiftet til nytt shingeltak i 2010. Alle vinduer i stuen ble skiftet i 2006. Resten av vinduer er fra byggeåret, men i grei stand.

Innvendig har alle vegger og tak malt trepanel og furugulv. Kjøkkeninnredning er gamle malte skap med nyere benkeplate. Inneholder bla komfyr og kombi kjøl/frys på strøm. Eier innredet ett soverom til bad i senere tid. Vann blir pumpet inn fra utvendig slange både sommer og vinter.

Avløp renner ut i helt ny gråvannstank. I en utvendig bod ved siden av hytten på terrassen, er det biologisk Mulldo. Den er nylig pusset opp med bla våtromsplater og vinylfliser. Det er i tillegg både vask og panelovn.

Utvendig har eier utført en omfattende jobb med utskiftning av pilarer i leca med betongblokker under hytten.

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

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

Forhold som har fått TG IU, KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er helt fin. Det ble ikke avdekket noen form for fukt og råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og

observasjoner fra underliggende etg.

Det ble lagt inn strøm i 2016. Sannsynligheten for at gjennomsnittstemperaturen er høyere enn før, er stor. Det vil da stige varm luft opp til sutaket . Noe som kan føre til kondens og istapper.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er avvik: Normal elde og slitasje. TG 2 settes pga alder.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er avvik: Dørene er fra byggeåret og over halvparten av antatt levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 settes pga alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk ble målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Kryp Kjeller

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fremdeles noe fukt under hytten som eier skal drenere vekk.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik: Gulvbelegg har ikke oppbrett mot vegger eller dør. Det mangler sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Gulvet har ikke sluk . Det er krav til vanntett gulv og sluk på alle våtrom.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fremdeles noe fuktighet

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fremdeles noen pilarer som står på leca.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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.

Møbler som kan medfølge, om ønsket:

Soverom 1:

Dobbeltseng 150 cm (uten overmadrass)

2 stk nattbord

Soverom 2:

Dobbeltseng 150 cm m/ 75 cm overkøy

Kommode

Nattbord/kommode med kurver

Kjøkken/stue:

Vitrineskap

Vedkurv

Veggstativ tv

Utestue:

Hylle på vegg

Varmeovn i tak

(Taklamper følger ikke med)

Uthus:
Skap

Hvitevarer

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

Parkering

1 parkeringsplass på inngjerdet fellesområde, privat, for hytteeierne i området,

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, 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 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 3 122, pr . 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 212 898

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 498 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:

12.10.1981 - Dokumentnr: 6082 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:32 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det foreligger tegning på hytta som samsvarer med dagens areal. Vinterhage og redskapsbod er ikke registrert i matrikkel/kommunen, men strider ikke mot krav i reguleringsbestemmelser.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei. Veien er vinterstengt.

Sommervann fra bekk, tilkoblet felles slange med øvrige hytter i området.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål. Se kommuneplanens arealdel og reguleringsplan "Hytter på gnr 32 bnr. 779 i Åbødalen" for gjeldende bestemmelser.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

48 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

49 990 Omkostninger totalt

65 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 999 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 015 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 017 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 49 990

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 16.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.970,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

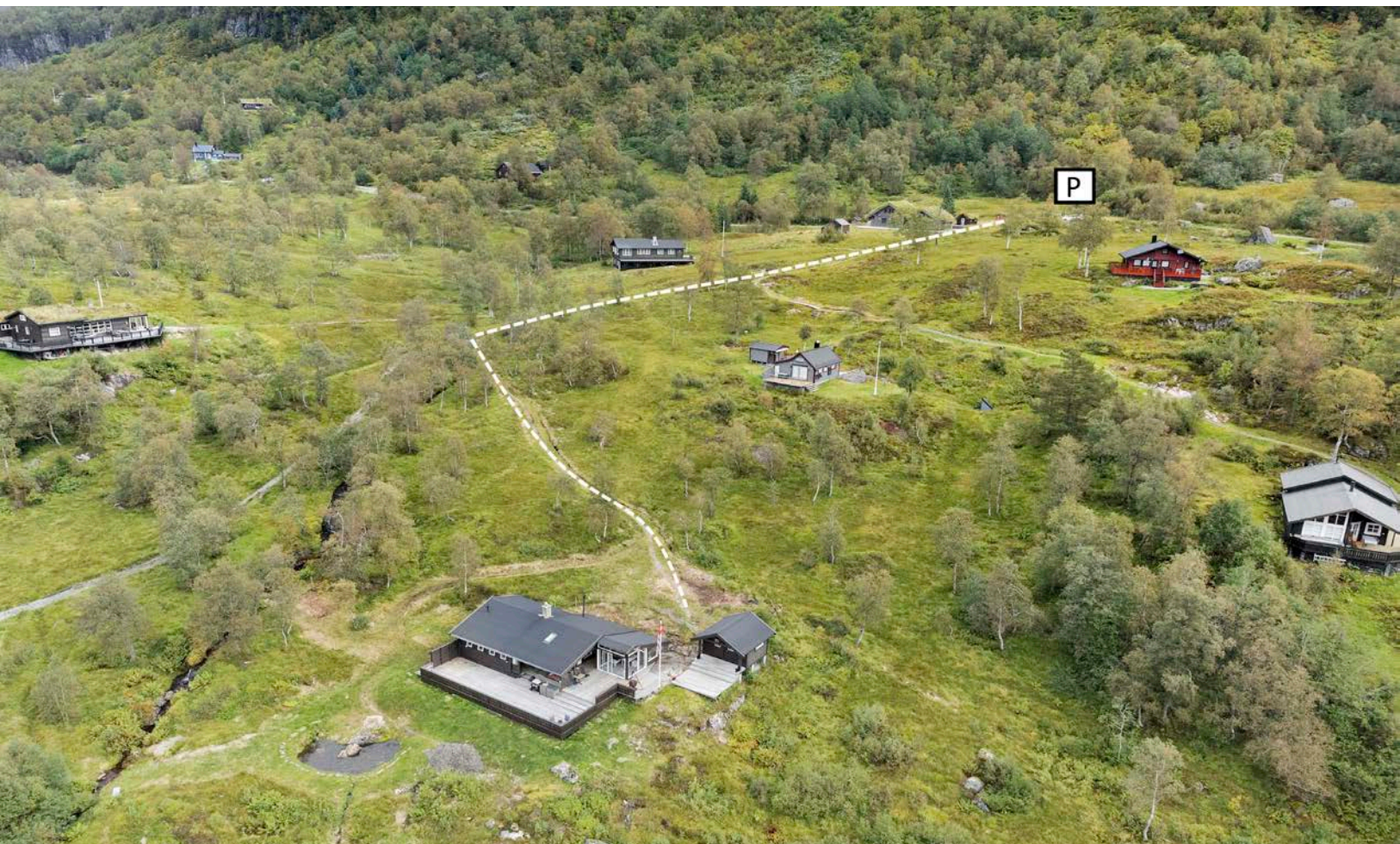
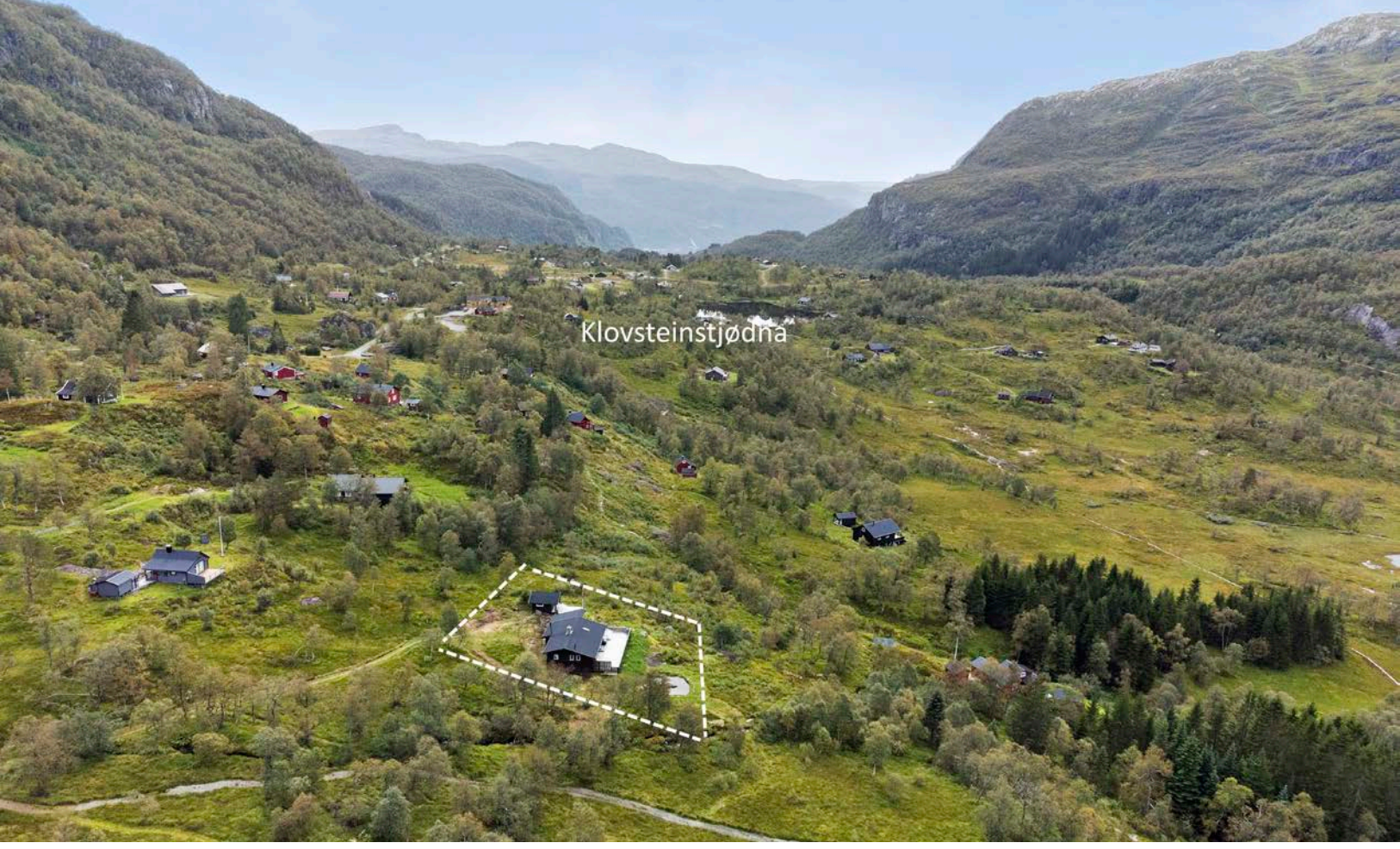
Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

27.09.2024



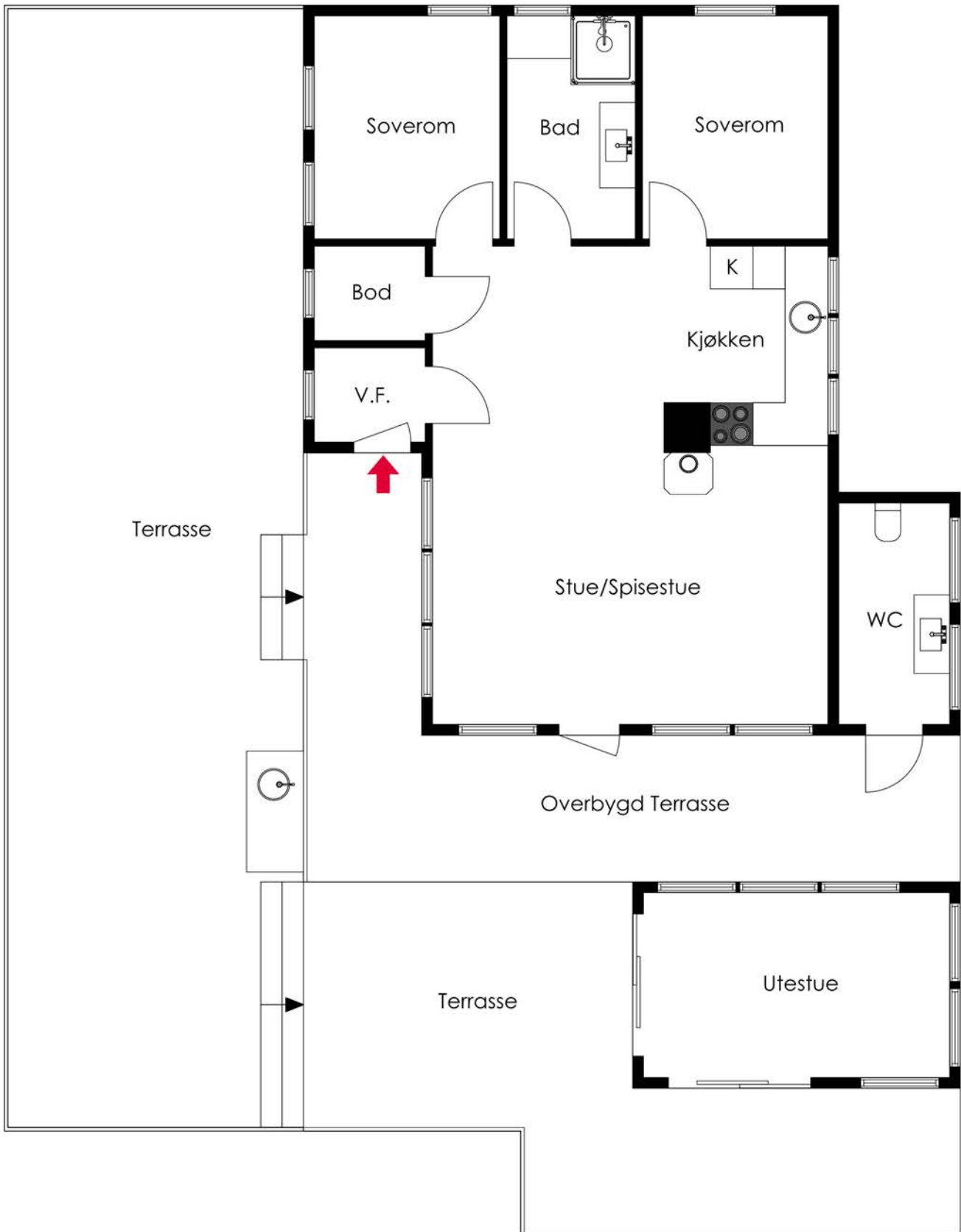








aktiv.











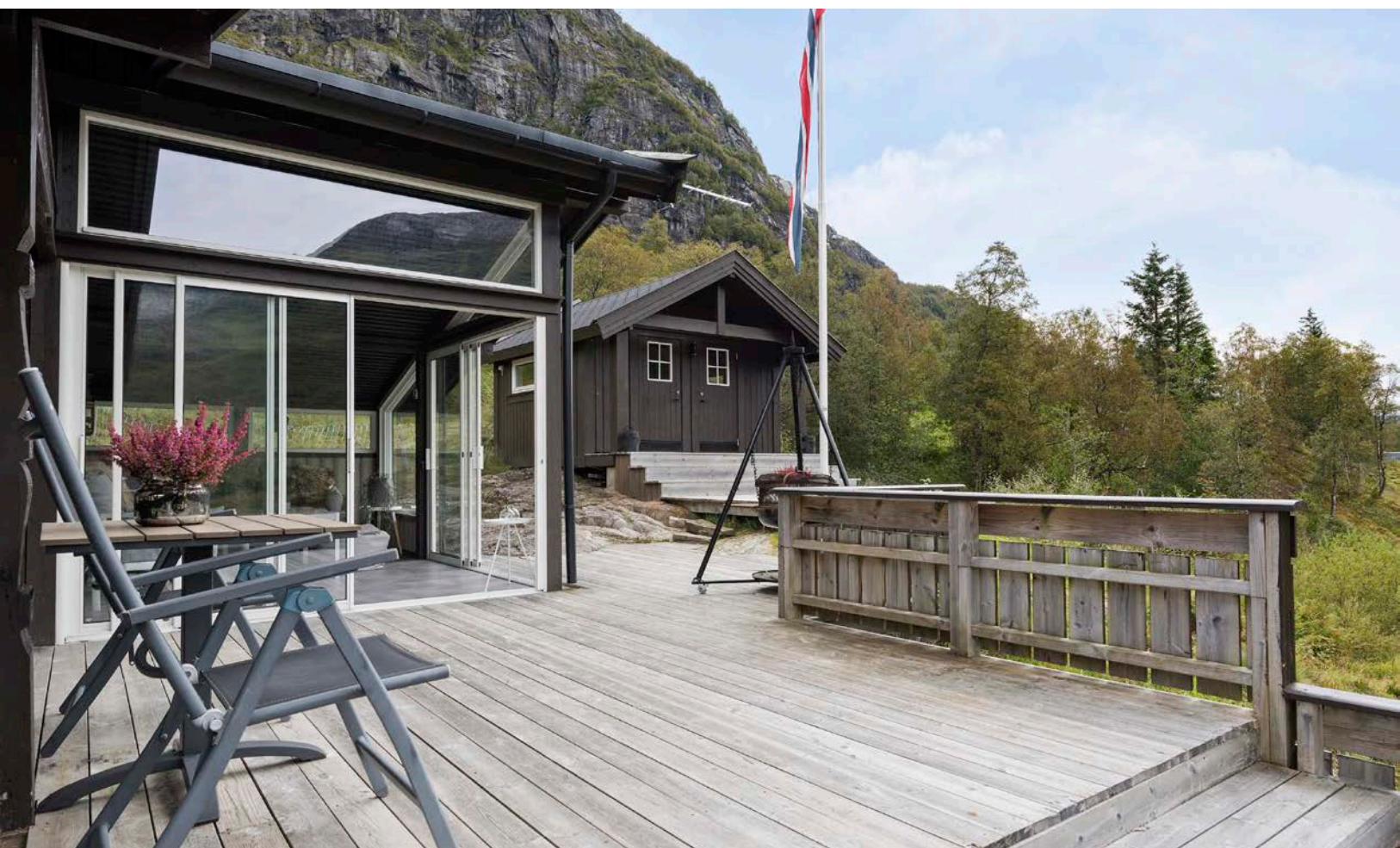


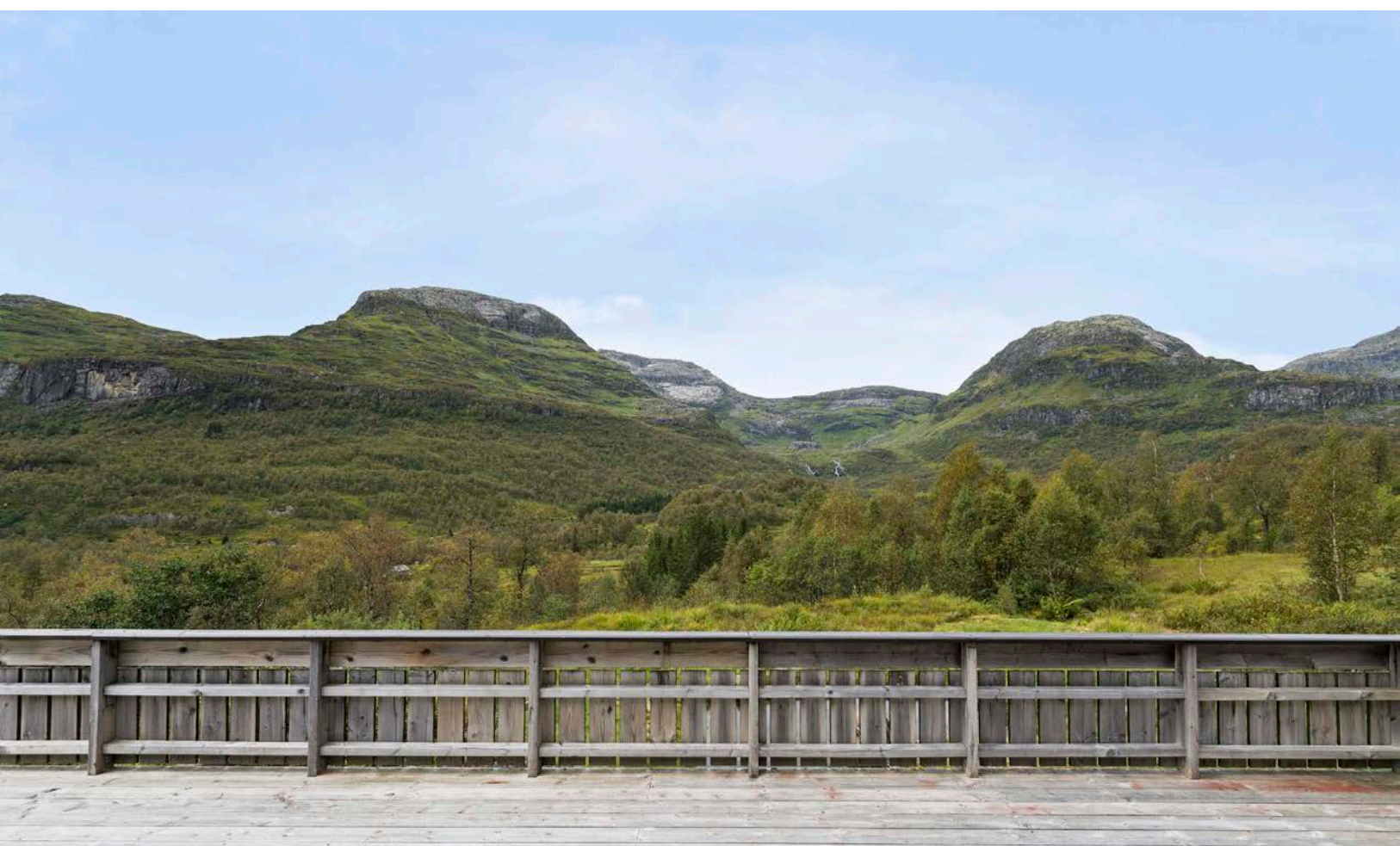


















Nabolagsprofil

Midtbu

Høyde over havet

420 m



Offentlig transport

Nordelv bru Linje 150	14 min	8 km
Sauda vgs. Linje 150	14 min	7.9 km

Avstand til byer

Sauda	14 min
Odda	1 t 48 min
Haugesund	2 t
Stavanger	2 t 59 min
Bergen	4 t 26 min

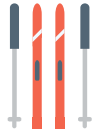
Ladepunkt for el-bil

Sauda	14 min
Sauda	15 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 181 m



Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

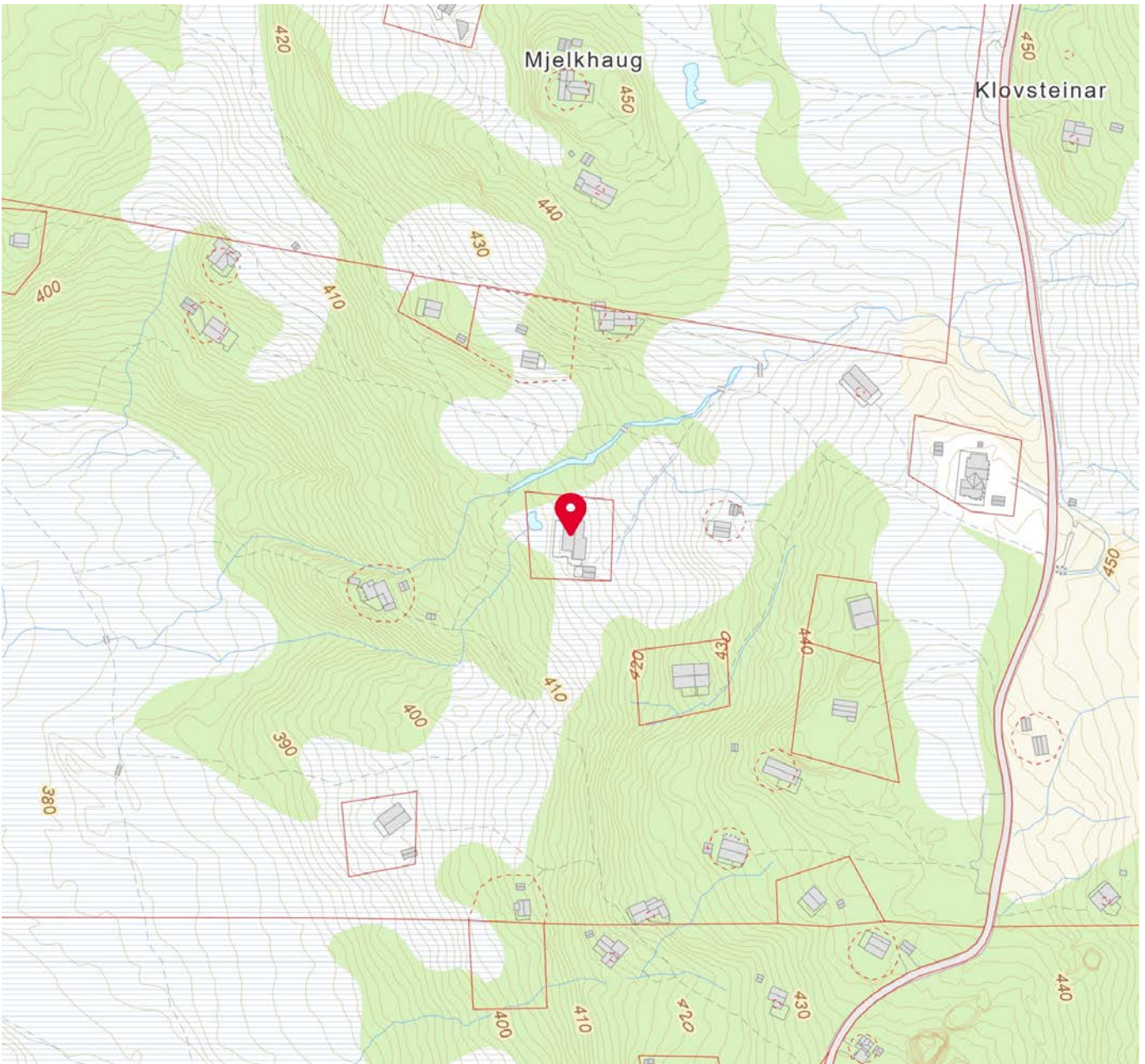
Sauda kommunale kino	14 min
Saudahallen - badeanlegg	14 min
Sauda Golfklubb	19 min
Eikehaugen aktivitetsleir	18 min
Sauda Motorkrossbane	19 min
Sinkgruvene i Allmannajuvet	23 min


Sport

Fløgstad skole Aktivitetshall, ballspill	14 min	7.7 km
Sauda vgs og ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	14 min	7.8 km
Frisk & Rask Treningssenter	15 min	

Dagligvare





Kiwi Sauda	14 min	
Coop Extra Sauda Post i butikk	14 min	8.2 km



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 0,
 SAUDA kommune
 gnr. 32, bnr. 498

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 20159-1309

Referansenummer: GO9847

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Målfrid



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-handeland.no
479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En hytte av typen "Buen-hytter" bygd i 1982. Det ble bygd ny vinterhage i 2018 med innlagt strøm.

Hytten fikk innlagt strøm i 2016. Det er ca 90 m2 med terrasse rundt hytten. Dette ble bygd i 2015.

Taket ble skiftet til nytt shingeltak i 2010. Alle vinduer i stuen ble skiftet i 2006. Resten av vinduer er fra byggeåret, men i grei stand.

Innvendig har alle vegger og tak malt trepanel og furugulv.

Kjøkkeninnredning er gamle malte skap med nyere benkeplate. Inneholder bla komfyr og kombi kjøll/frys på strøm.

Eier innredet ett soverom til bad i senere tid. Vann blir pumpet inn fra utvendig slange både sommer og vinter. Avløp renner ut i helt ny gråvannstank.

I en utvendig bod ved siden av hytten på terrassen, er det biologisk Mulldo. Den er nylig pusset opp med bla våtromsplater og vinylfliser. Det er i tillegg både vask og panelovn

Utvendig har eier utført en omfattende jobb med utskifting av pilarer i leca med betongblokker under hytten.

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

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble skiftet i 2010 iflg. eier. Da ble den gamle shingelen fjernet og det ble lagt ny underlagspapp og ny shingel. Befaring på tak viste ingen avvik.

Takrenner og nedløpsrør i plast. Det ble avdekket noen hull/sprekker i takrenner som er blitt fuget, men som allikevel drypper noe.

Hytten er av typen "Buen"-hytter. Det er en hyttetype fra Telemark som har en blanding av liggende og stående kledning med profilerte bæresøyler og listverk.

Det er ingen lufting eller museband bak kledningen. Helt nede på veggen er det montert en bred stokk helt innåt asfaltplaten rundt hele hytten.

Taket har mønt himling som har panel helt opp til møne. Det var derfor ikke mulig å sjekke selve takkonstruksjonen innvendig.

Utvendig er det synlige sperr i gesimskassene. Kledningen går helt oppunder sutaket og det ingen lufteglipper. (Noe som det normalt skal være)

Alle vinduer i stuen ble skiftet i 2006. (TG 1)

Resten er fra byggeåret 1982. (TG 2)

Ytterdør og dør til do er fra byggeåret. (TG 2)

Balkongdøren ble skiftet i 2006. (TG 1)

Det ble bygd nye terrasser i 2015. Konstruksjon er solid bygd og alle pilarer er av betong og står på fjell.

Tretrapp under 50 cm fra inngang og ned til terrasse. (Ikke krav til rekkverk)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er furugulv og malt trepanel på alle vegger og tak. Normal elde og slitasje.

Trebjelkelag med stubbloftsplater som hviler på peler.

Det ble målt ca 20 mm avvik på stuegulvet. Det skyldes at eier har skiftet ut pilarer under midten av hytten og jekket opp skjevheten. Det er derfor ca 20 mm høyere på midten. Tyngden fra mønedrager kommer ned på midten. Så det kan gjerne være lurt å ligge litt høyt på midten.

Peisovn i stuen. Pipen er forblendet med teglstein i stuen fra gulv til tak.

Eier opplyste at de nederste fundamentene har blitt skiftet ut med betong pga oppsmuldring.

Bæresøyler av leca har blitt skiftet ut med betongblokker pga oppsmuldring i vann.

Malte furudører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Eier har bygd om ett soverom til bad.
Alt arbeid er utført som egeninnsats.
Gråmalt trepanel på vegger og tak
Gulvet er flatt og mangler sluk.
Gulvbelegg har ikke oppbrett til vegg eller dørterskel.
Det er krav til sluk og vanntett gulv på alle våtrom.
Bad er innredet med servant og dusjkabinett, samt ett benkeskap for vannpumpe, 5 l vv-tank og diverse rør.
Ventilasjon er bare vanlig veggventil og vindu
Hulltaking er ikke foretatt siden alle vannrør er på utsiden av veggene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er gamle "Molla"-skap med ny laminat benkeplate.
Det er ingen ventilator på kjøkken, bare naturlig lufting.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er utgang til biologisk toalett og vask i en bod på terrassen.
Den ble nylig pusset opp med bla. våtromsplater på vegger og vinyl-fliser på gulv.
Toalettet er av typen "Muldo" som må tømmes.
Ventilasjon er via elektrisk vifte med avtrekksrør over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Alle vannledninger er utenpåliggende.
Avløpsrør i plast skal kobles til gråvannstank før salg
Ventilasjon via ventiler
Det er en mini vv-tank på 6 liter i ett skap på badet.
Det ble lagt inn strøm i 2016
Det er ok røykvarsler og helt nytt brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og leire.

Eier har utført omfattende dreneringsarbeid under og bak hytten i år.
Takkvann fra baksiden er bla. koblet til drenerør som går under hele hytten og ut på framsiden. I tillegg er det gravd drenergrøft langs hele baksiden av hytten som leder vannet bort fra hytten. Det er fremdeles litt fuktig, men mye bedre enn før.
Det er pilarer av leca og betong. Opprinnelig var alle pilarer av leca. Noen av de smuldret opp i bunn pga fuktighet. Eier har skiftet ut flere pilarer med betongblokker.
Terrenget bak tomten er noe skrått.
Vann blir hentet fra bekk via utvendig slange ca 300m fra hytten om sommeren. På vinteren blir vann pumpet inn fra nærmeste bekk med varmekabel i slangen.
Avløp fra gråvann renner ut i helt ny gråvannstank.
Toalett er biologisk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

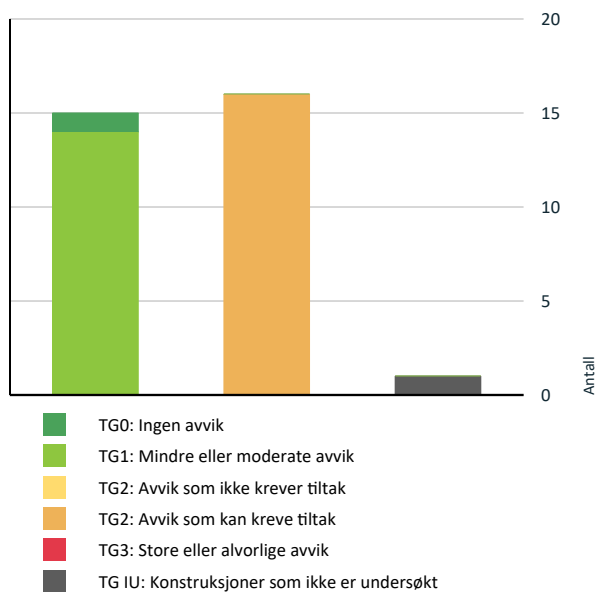
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

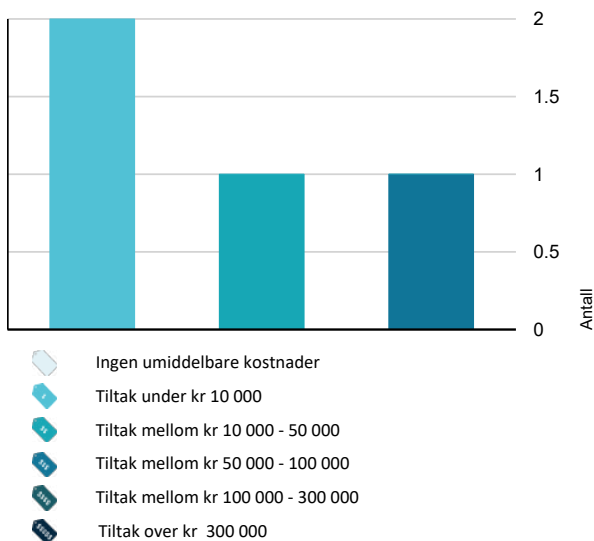
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

byggesøknad

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

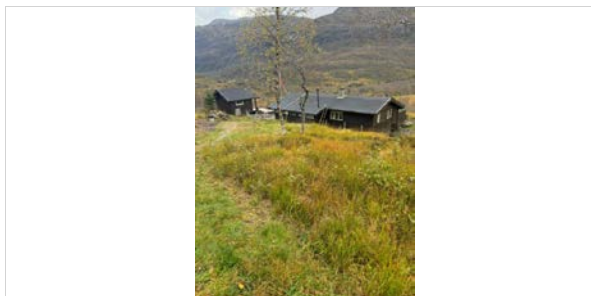
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Vinterhage	Innglasset vinterhage
------	------------	-----------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble skiftet i 2010 iflg. eier. Da ble den gamle shingelen fjernet og det ble lagt ny underlagspapp og ny shingel. Befaring på tak viste ingen avvik.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Det ble avdekket noen hull/sprekker som er blitt fuget, men som allikevel drypper noe.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Eier skal koble takrenne på baksiden til drensør som vil gå under hytten og ut på andre siden.

Bly rundt pipe er gammelt. Det tas derfor forbeholdt om gjenstående levetid.

Det er ikke behov for snøfanger eller stigetrinn pga 19 grader og papp på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier skal montere og koble taknedløp før salg.



Pipe med blyinndekning



Nedløpsrør blir koblet til før salg

Veggkonstruksjon

Hytten er av typen "Buen"-hytter. Det er en hyttetype fra Telemark som har en blanding av liggende og stående kledning med profilerte bæresøyler og listverk.

Det er ingen lufting eller museband bak kledningen. Helt nede på veggen er det montert en bred stokk helt innåt asfaltplaten rundt hele hytten.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen er helt fin. Det ble ikke avdekket noen form for fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har mønt himling som har panel helt opp til møne. Det var ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen innvendig. Utvendig er det synlige sperr i gesimskassene. Kledningen går helt oppunder sutaket og det ingen lufteglipper. (Noe som det normalt skal være)

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det ble lagt inn strøm i 2016. Sannsynligheten for at gjennomsnittstemperaturen er høyere enn før, er stor. Det vil da stige varm luft opp til sutaket. Noe som kan føre til kondens og istapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Mønt tak-konstruksjon

TG 2 Vinduer

Alle vinduer i stuen ble skiftet i 2006. (TG 1)
Resten er fra byggeåret 1982. (TG 2)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal elde og slitasje. TG 2 settes pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det blir gitt TG 2 på vinduer fra byggeåret pga over halvparten av antatt levetid er oppbrukt.
Men kvaliteten er fremdeles bra.

TG 2 Dører

Ytterdør og dør til do er fra byggeåret. (TG 2)
Balkongdøren ble skiftet i 2006. (TG 1)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret og over halvparten av antatt levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 settes pga alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig enda.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det ble bygd nye terrasser i 2015.
Konstruksjon er solid bygd og alle pilarer er av betong og står på fjell.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk ble målt til 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp under 50 cm fra inngang og ned til terrasse. (Ikke krav til rekkverk)

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er furugulv og malt trepanel på alle vegger og tak.
Normal elde og slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbloftsplater som hviler på peler.
Det ble målt ca 20 mm avvik på stuegulvet. Det skyldes at eier har skiftet ut pilarer under midten av hytten og jekket opp skjevheter. Det er derfor ca 20 mm høyere på midten. Tyngden fra mønedrager kommer ned på midten.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stuen.

Pipen er forblendet med teglstein i stuen fra gulv til tak.

Eier opplyste at de nederste fundamentene har blitt skiftet ut med betong pga oppsmuldring.



! TG 2 Krypjkjeller

Bæresøyler av leca har blitt skiftet ut med betongblokker pga oppsmuldring i vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremdeles noe fukt under hytten som eier skal drenere vekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier skal drenere bort mest mulig vann før salg. Det skal bla. legges ett 110 mm drenerør under hytten som blir koblet til nedløpsrør fra takrenne på baksiden.



Nye betongpilarer



! TG 1 Innvendige dører

Malte furudører fra byggeåret.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Eier har bygd om ett soverom til bad med bla. dusjkabinett og baderomservant m.m.

Alt arbeid er utført som egeninnsats.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Gråmalt trepanel på vegger og tak

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er helt flatt og har ikke sluk. Avløp fra dusjkabinett er koblet til avløpsrør fra vask og i rør ned gjennom gulv. Gulvbelegg har ikke oppbrett til vegg eller dørterskel. Det er krav til vanntett gulv med sluk i alle våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Gulvbelegg har ikke oppbrett mot vegger eller dør. Det mangler sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må monteres sluk og ett vanntett gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk. Avløp fra dusjkabinett er koblet til avløpsrør fra vask som går ned i gjennom gulv. Det er krav til vanntett gulv med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Gulvet har ikke sluk. Det er krav til vanntett gulv og sluk på alle våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det må monteres sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dusjkabinett uten sluk

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er innredet med servant og dusjkabinett, samt ett benkeskap for vannpumpe, 5 l vv-tank og diverse rør.

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er bare vanlig veggventil og vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden alle vannrør er på utsiden av veggen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er gamle "Molla"-skap med ny laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ingen ventilator på kjøkken.

SPECIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er utgang til biologisk toalett og vask i en bod på terrassen.
Det ble nylig pusset opp med bla. våtromsplater på vegger og vinyl-fliser på gulv.
Toalettet er av typen "Mulldo" som må tømmes.
Ventilasjon er via elektrisk vifte med avtrekksrør over tak.



Toalettrom i utvendig bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Alle vannledninger er utenpåliggende.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast skal kobles til gråvannstank før salg

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

TG 1 Varmtvannstank

Det er en mini vv-tank på 6 liter i ett skap på badet.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det ble lagt inn strøm i 2016

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det ble lagt inn strøm i 2016
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er ok røykvarsler og helt nytt brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og leire.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har utført omfattende dreneringsarbeid under og bak hytten i år. Takvann fra baksiden er bla. koblet til drenerør som går under hele hytten og ut på framsiden. I tillegg er det gravd drenergrøft langs hele baksiden av hytten som leder vannet bort fra hytten. Det er fremdeles litt fuktig, men mye bedre enn før.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er fremdeles noe fuktighet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er forhåpentligvis ikke behov for flere tiltak.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er pilarer av leca og betong. Opprinnelig var alle pilarer av leca. Noen av de smuldret opp i bunn pga fuktighet. Eier har skiftet ut flere pilarer med betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er fremdeles noen pilarer som står på leca.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Optimalt sett burde alle fundamentblokker vært av betong

! TG 2 Terrengforhold

Terreng bak tomten er noe skrått.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann blir hentet fra bekk 300m fra hytten om sommeren. På vinteren blir vann pumpet inn fra nærmeste bekk med varmekabel i slangen. Avløp fra gråvann renner ut i helt ny gråvannstank. Toalett er biologisk.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset ble bygd i 2017. Bygget er delt opp i 2 boder.

Den ene delen er platet med osb-plater på vegger og tak og har innlagt strøm. Den andre delen er uinnredet.

Uthuset ble oppført i 4" reisverk med stående kledning.

Tak ble tekket med shingel.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52	4	11	67	90
SUM	52	4	11		90
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Bod , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken	Toalettrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gravd ned gråvannstank

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	15
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Målfrid Selvik Årthun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	32	498		0	1072.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

0

Hjemmelshaver

Årthun Målfrid Selvik, Årthun Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åbødalen

Adkomstvei

Det er kommunal veg nesten helt frem i sommerhalvåret.
På vinteren må en parkere i Jeskedalen som ligger 2-3 km lenger nede.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Vann renner ut i helt ny gråvannstank.
Toalett er av typen Mulldo som er biologisk.

Regulering

Hytten ligger i ett LNF-område (Område regulert til landbruk, natur og fritid)

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst pantedokument på 1,6 Mnok i Sr-bank av 27.02-2015

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GO9847>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402240060	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Árthun	Málfrid Selvik Árthun
Gateadresse	
Ábødalen, Midtbu	
Poststed	Postnr
SAUDA	4200
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	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1402240060

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: SÅ, MSÅ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Byttet shingel på tak utført selv, montert ny vedovn selv. Skiftet vinduer selv. Terasse, søkt og fått godkjenning som bygningsansvarlig/egen byggherre. Uthus og utestue er bygget selv. Forbedring av bæresøyler utført selv.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget ny terrasse, søkt om og fått godkjent som eget ansvar/egen byggherre. Skiftet tak selv og vinduer.

- 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

Et soverom er gjort om til bad.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det foreligger en muntlig avtale med tidligere grunneier om tillatelse til å en trillebår-sti til hytten. Denne vedlikeholdes gjennom felles dugnadsinnsats. Sommervann hentes fra kulp i bekk 300 m over hytten. Vintervann hentes ved hjelp av pumpe fra bekk 30 m bak hytten. Varmekabel i rør.

Tilleggs kommentar

Det var noe oppsamling av vann, fra terreng, under hytten. Om vinteren har det dannet seg issvuller. Dette forbedres i forbindelse med utbedring av bæresøyler, hvor det ble lagt større dimensjon på dreneringsrør fra under hytten og ut på nedsiden av hytten.

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 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
Steinar Árthun	ec2daf6a883aadfef21daea0 352109d55d67b800	03.09.2024 20:47:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Málfrid Selvik Árthun	55e2202278a5e336f40493 b5d82464057b10f7b8	03.09.2024 20:46:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402240060

- 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>



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 02.09.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	498	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 047,15 kr
Feiing	439,00 kr
Renovasjon	1 185,00 kr
Sum	2 671,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 St	1 071,00 kr	1/1	0 %	1 071,00 kr	535,50 kr
Eiendomsskatt	261800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 047,00 kr	523,50 kr
Feie/tilsyn - hytter	1 St	558,00 kr	1/1	0 %	558,00 kr	139,50 kr
Feie/tilsyn - hytter	1 St	446,40 kr	1/1	0 %	446,40 kr	111,60 kr
				Sum	3 122,40 kr	1 310,10 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MIDTBU	Beregnet areal	1072.1
Etablert dato	12.10.1981	Historisk oppgitt areal	1100
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.10.1981			32/2 (-1100), 32/498 (1100)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6622115.34	350782.84	0	Ja	1072.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅRTHUN MÅLFRID SELVIK F140470*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅBØDALEN 77 4200 4200 SAUDA	Bosatt (B)
ÅRTHUN STEINAR F210367*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ÅBØDALEN 77 4200 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Adresse

Matrikkeladresse: 32/498/0/0

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172420443		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172420443: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	54
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

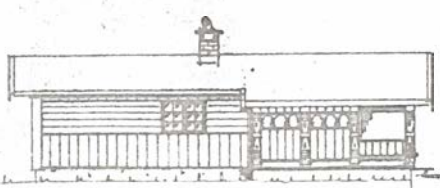
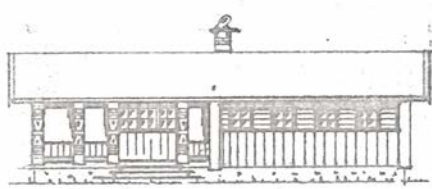
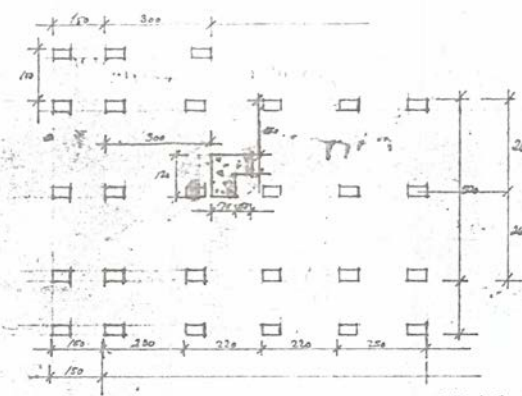
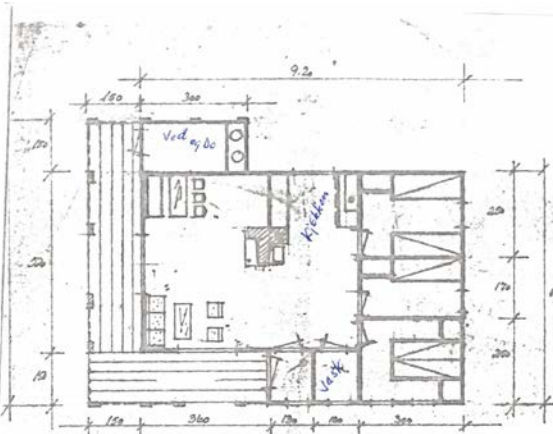
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	1135-32/498/0/0	H0101	32/498	54	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	54	54	0	0	0

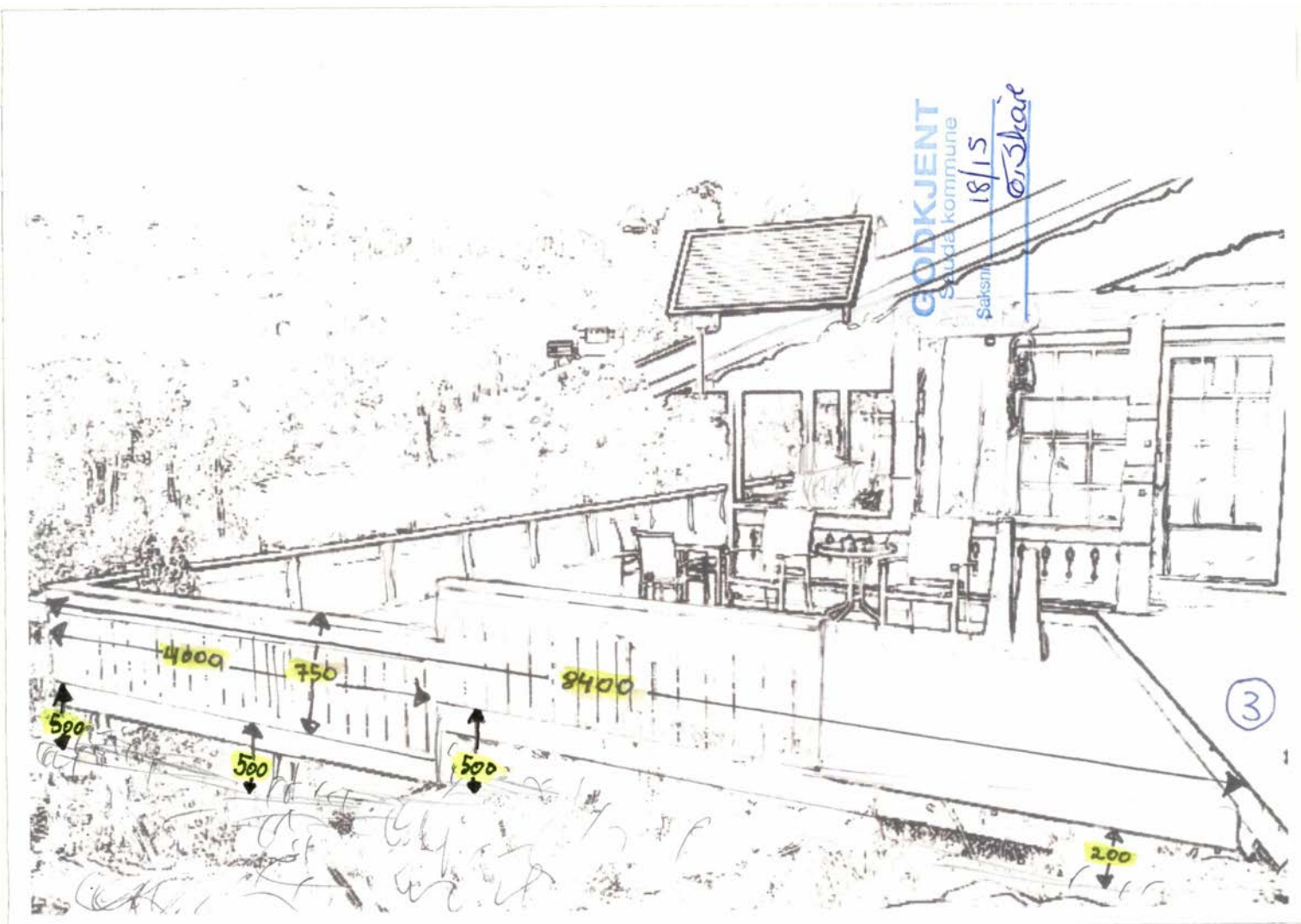


Godkjent til oppføring på betingelser som meddelt i
 brev av 4/6-1980
SAUDA BYGNINGSRÅD
 BYGNINGSSEK.

Byggherre: Olav Selvik
 Sauda

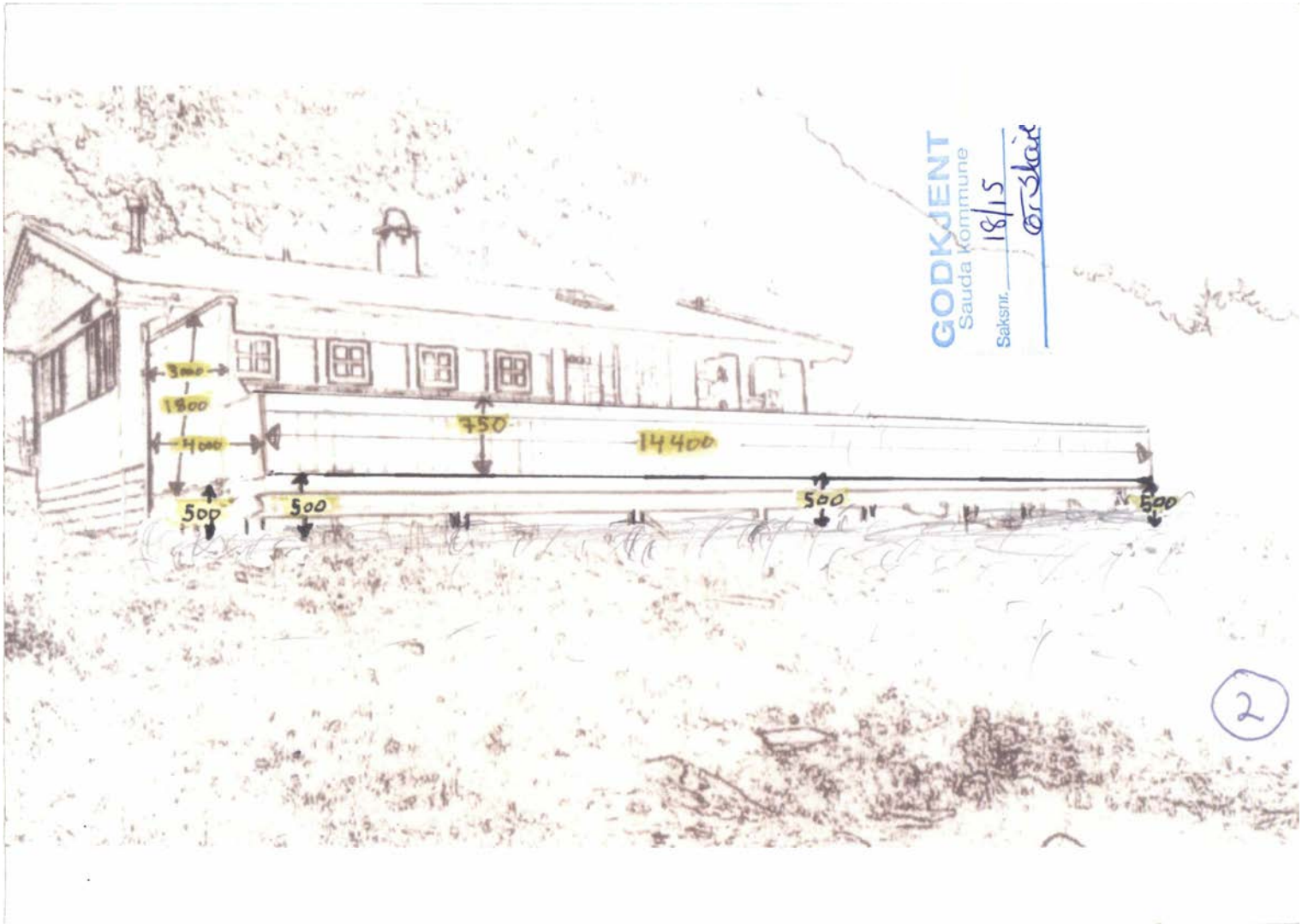
byggoservice a.s
 All i bygningsartikler
 5700 VOSS - Telefon 11555 og 11284

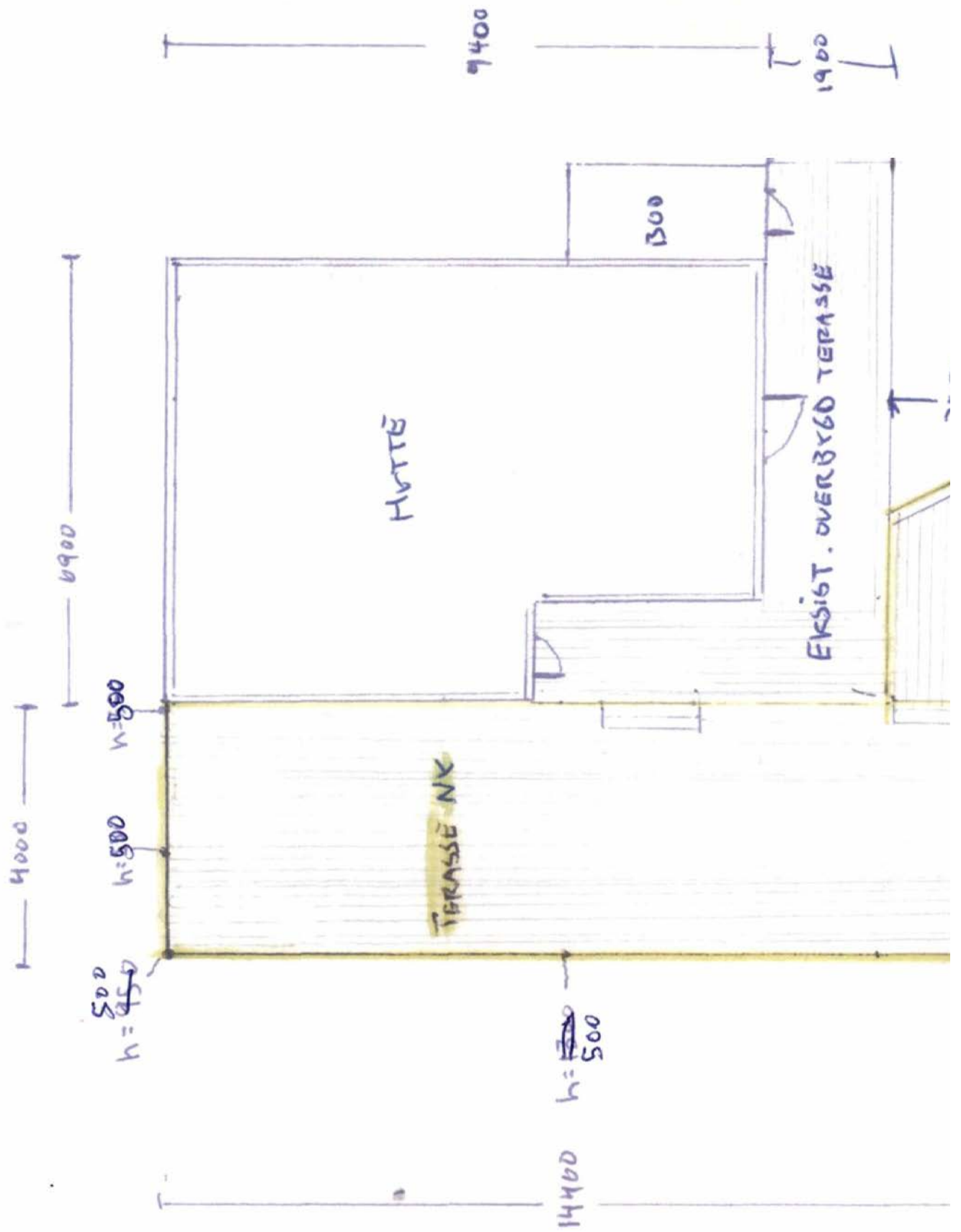
M 1.5	HAUZER II
Ans	AVEN ANKER
M 1.6	
Ans	

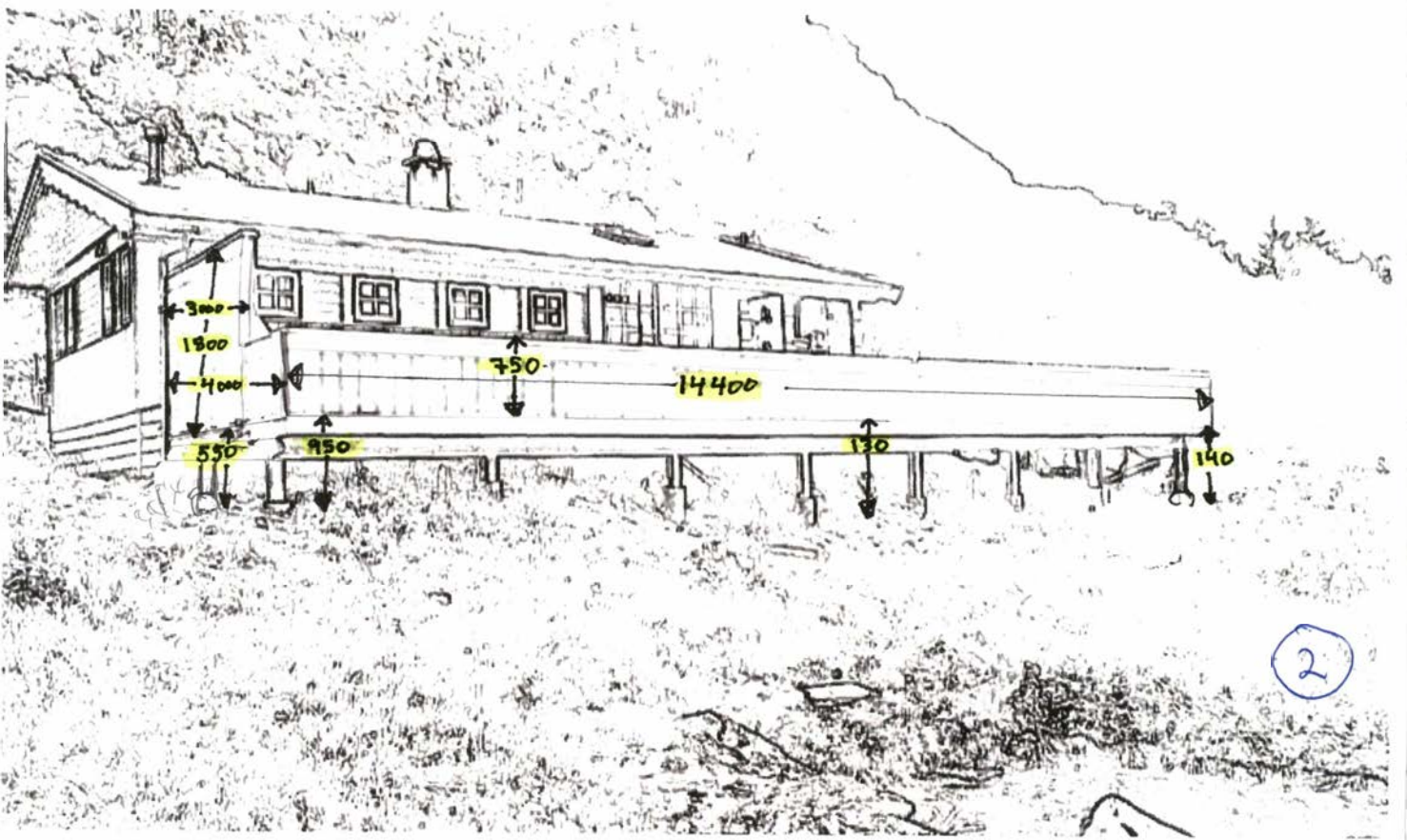


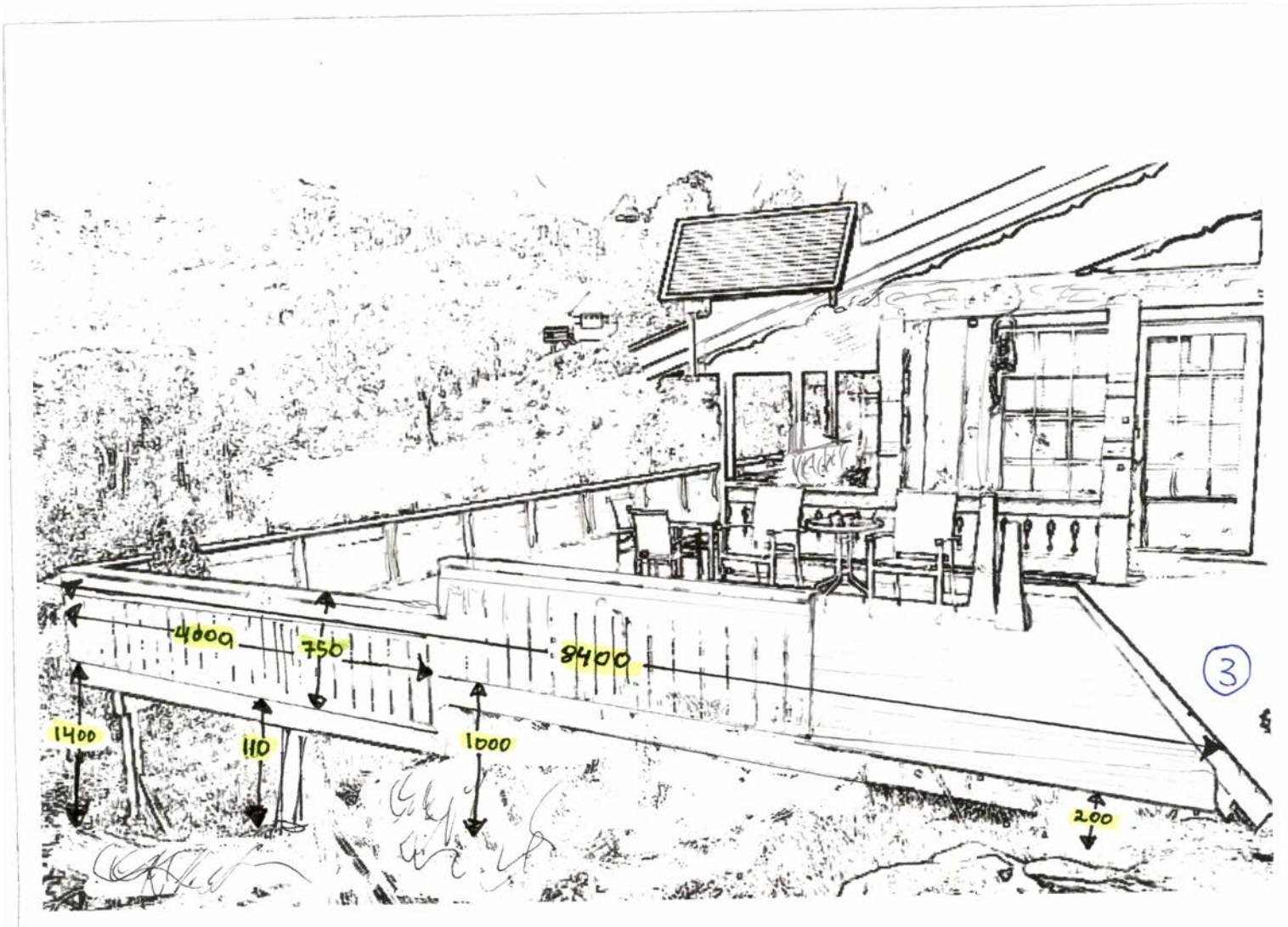
GODKJENT
Sjødal kommune
18/15
Ørskår

3











Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52 78 62 00

Utskriftsdato: 03.09.2024

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	498	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Informasjon om Ferdigattest

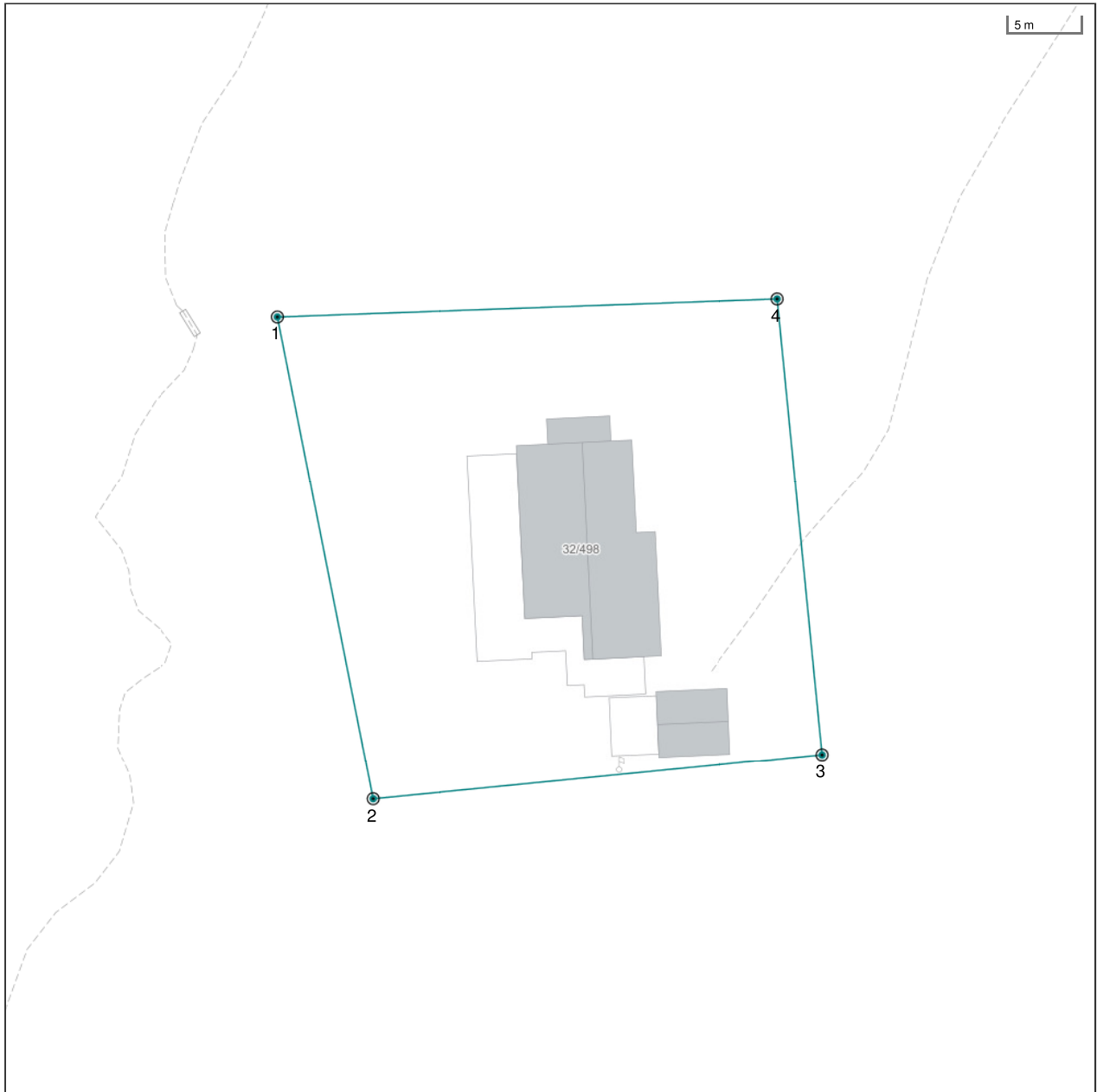
Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomskart for eiendom 1135 - 32/498//



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

- | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 072,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6622115,34	Øst	350782,84

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6622132,08	350764,66	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,59	
2	6622098,58	350769,93	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,91	
3	6622100,4	350801,09	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,21	
4	6622131,94	350799,25	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,59	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 02.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	498	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001		
Navn	Kommuneplan for Sauda		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.03.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf		
Delarealer	Delareal	1 072 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_8	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	
	Delareal	1 072 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002001
Navn	Hytter på gnr 32 bnr. 779 i Åbødalen

Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	24.04.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/245/Bestemmelser%2032-779.pdf



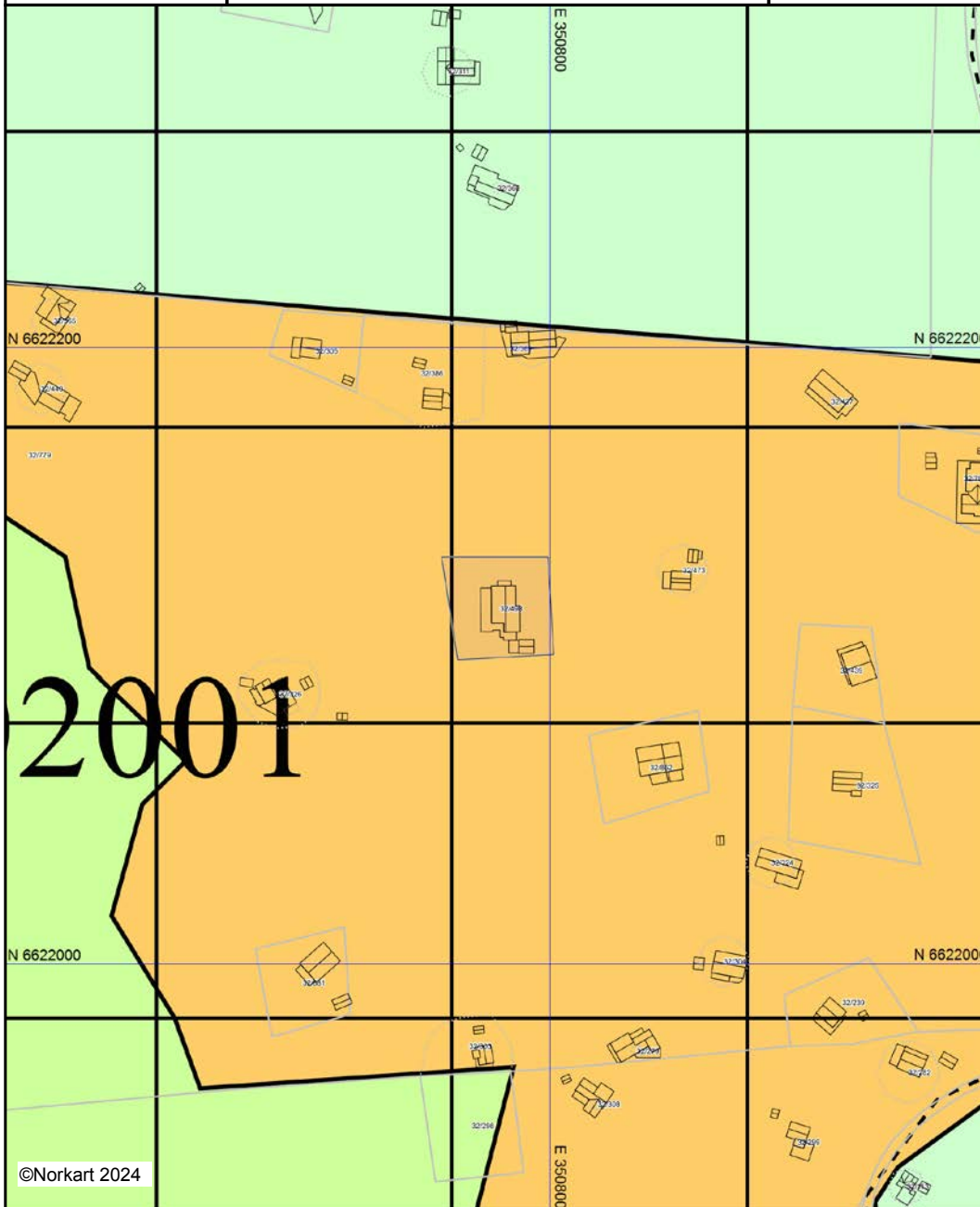
Suda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 32/498
Adresse:
Utskriftsdato: 02.09.2024
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)


 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf


 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredtfritidsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)


 Båndlegging etter andre lover - nåværende


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende



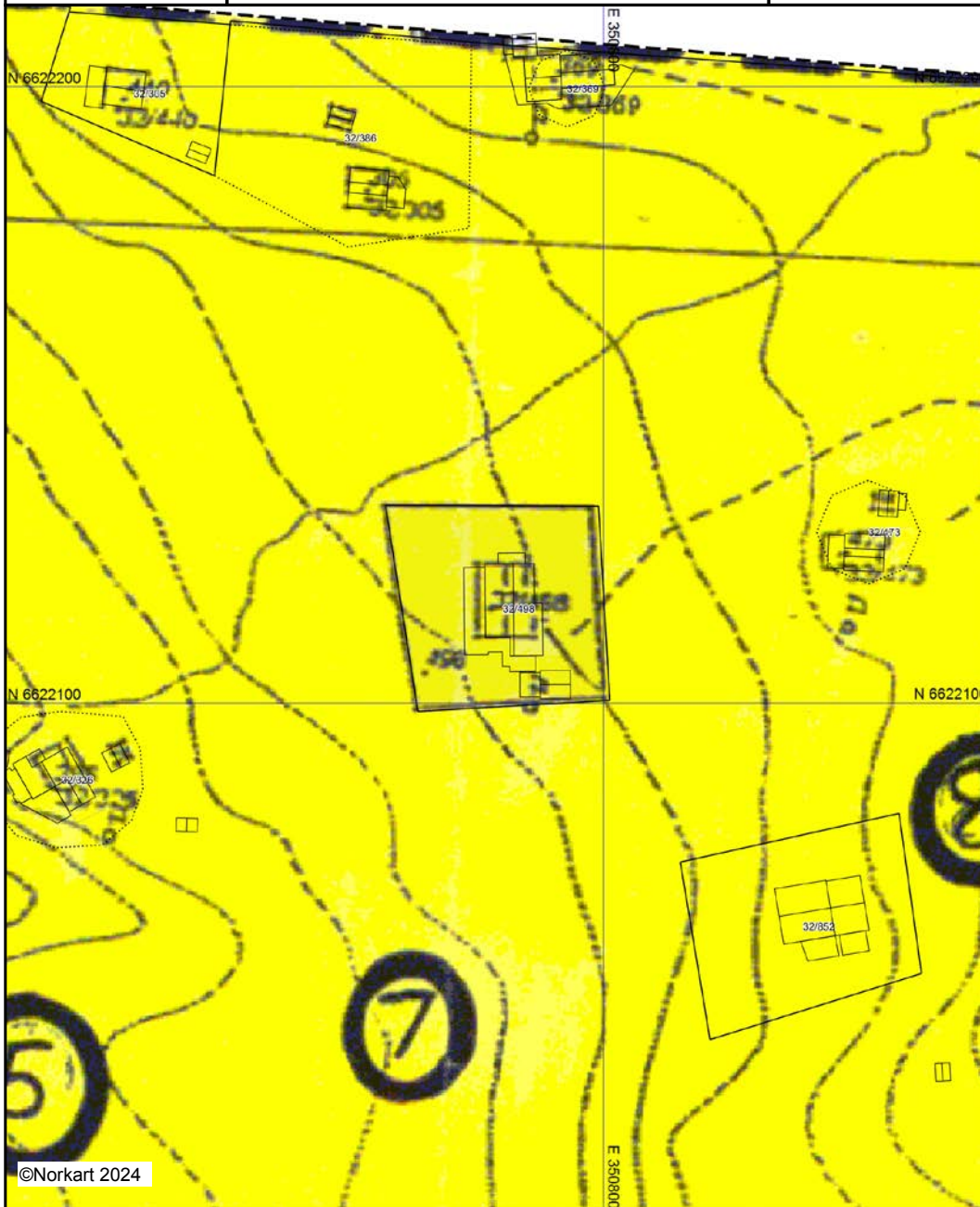
Suda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/498
Adresse:
Utskriftsdato: 02.09.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig

ORIGINAL
20.02.02

SAUDA KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GNR. 32, BNR. 779 I ÅBØDALEN

Utarbeidet/sist korrigeret
Utlagt til offentlig ettersyn
Godkjent i bygningsrådet
Vedtatt i kommunestyret

PLANUTVALGET:
Fast utvalg for plansaker 17.04.02.
Sak 26/02.

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på plankartet.

§ 2

Området er regulert til følgende formål:

Bygeområde	-	hytter
Landbruksområde	-	jord og skogbruksområde
Trafikkområde	-	kjøreveg
Fellesområder	-	felles avkjørsel, parkering og gangsti

§ 3

BYGGEOMRÅDE

1. Hver hytteplassering er merket i terrenget med pel, i samsvar med bebyggelsesplanen. Hyttene skal plasseres slik at markeringspelen faller innenfor grunnmuren til den enkelte hytte. Den endelige plassering skal foretas av bygningsrådet.
2. Hytte og uthus bør plasseres under samme tak og planlegges med et tiltalende utseende og avpasse harmonisk til omgivelsene. Brutto grunnflate for hytter skal ikke overstige 80 m², og for boder/uthus 12 m². Terasse og verandaer kommer i tillegg. Ellers i henhold til enhver tids gjeldende regler for Sauda Kommune.
3. Grunnmurshøyde bør ikke overstige 1 meter.
4. Høyde fra overkant grunnmur til gesims skal i utgangspunkt ikke overstige 260 cm. Hvis terrenget tillater det, kan unntak avtales med bygningsråd/grunneier.
5. Takformen skal ikke være skjemmende for omgivelsene.
6. Når det nyttes annen tekningsmateriale enn torv, skal det ha en mørk eller matt farge.
7. Fasadematerialet skal være tre eller naturstein.
8. Ved oppføring av bygning på piler (peler) skal rommene mellom disse dekket med naturstein eller annet natursteinmateriale.
9. Det skal nyttes farger som harmonerer med omgivelsene og med annen bebyggelse i området.

10. Det er ikke tillat å sette opp gjerder i området.
11. Hytteeierne plikter å holde bebyggelsen i god hevd, og orden i området omkring den.
12. Hytteeierne skal opptre hensynsfullt og ikke sjenere omgivelsene med røyk, larm og lukt eller på annen måte.
13. Navneskilt og vegvisere skal være enkle, helst av trevirke. Det tillates bare oppsatt etter avtale med grunneiere.
14. Hver hytteeier er ansvarlig for å skaffe tilfredsstillende vannforsyning. Dersom hytteeier vil legge inn vann, skal det søkes om tillatelse til utslipp av gråvann iht. "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg"
15. Som toalett skal det installeres typegodkjent formuldningstoalett, basert på biologisk nedbrytning. Vannklosett tillates ikke installert.
16. Avfall som ikke lar seg bryte ned i kompostanlegget, må fjernes på annen tilfredsstillende måte. Hytteeierne plikter å delta i renovasjonsordningen og andre tiltak som pålegges av myndighetene.
17. Fremføring av strøm til hyttene må skje via jordkabel.
18. Transport av materiell må utføres på en måte som er skånsomt for terrenget.
19. Gangveien i området skal ha en enkel standard med maksimal bredde på 1,0 m. Større terrengingrep tillates ikke.

§4 LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal nyttes til beite, skog og friluftsområde.

§5 TRAFIKK-/FELLESOMRÅDE

1. Det skal opparbeides adkomstveger og parkeringsplasser som vist på planen. For hver hytte skal det være plass til 1 ½ biloppstillingsplass. Alle dei nye hyttene skal bruke parkeringsplass merket P1. Eksisterande hytter fordeles på P1 og P2.
2. Vinterparkering i Jeskedalen.

§6 ANDRE BESTEMMELSER

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

§7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates at bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Sauda kommune.

19.02.01



Skatteetaten

Dato
05.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 32 Bnr 498 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

, 4200 SAUDA

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 212 898

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åbødalen, Midtbu
4200 SAUDAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge NybruTelefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre