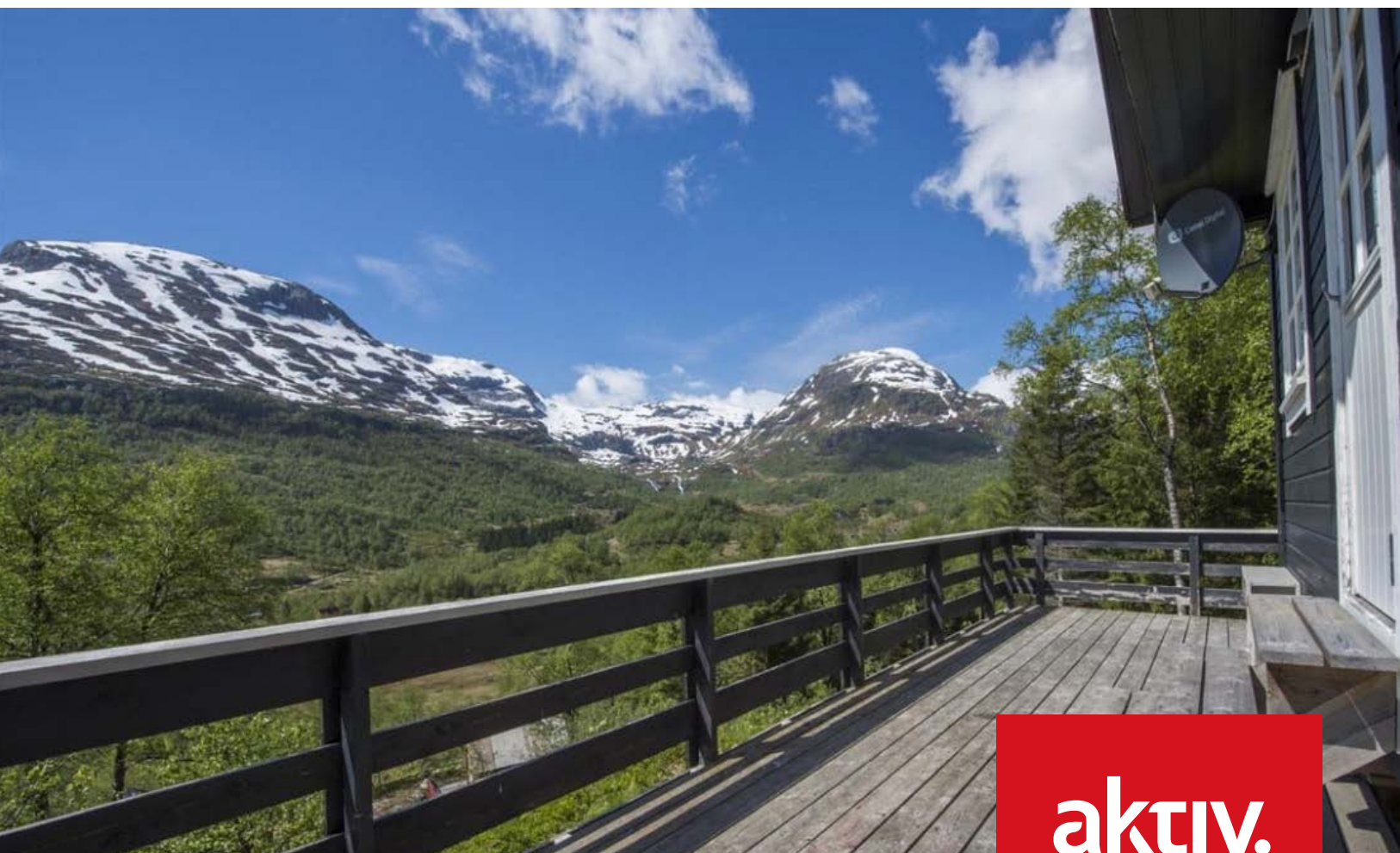


Åbødalen, Åsli, 4200 SAUDA

**Åbødalen/Klovsteinar - Hytte med
nydelig utsikt - Like ved skiløype /
p-plass - Innlagt strøm - Borevann**



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 1 390 000,-

Total ink omk.: Kr 1 426 100,-

Selger:

Ingeborg Elisabeth Djuve Norbakk

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1954

BRA-i/BRA Total 58/58 kvm

Tomtstr.: 520 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 279

Oppdragsnr.: 1402240085

Åbødalen/Klovsteinar - Hytte med nydelig utsikt - Like ved skiløype / p-plass - Innlagt strøm - Borevann

Hytte med en veldig flott beliggenhet i Åbødalen. Her har en gode sol- og utsiktforhold samt oppkjørt skiløype rett ved hytta.

Oppført i 1954 og påbygd i 2006. Innlagt strøm. Brønnvann med isolert pumpehus i bod (helårsvann/varmekabel, ikke in). To sovealkover (4 senger) samt loftsrom benyttet til soveplasser (ikke godkjent rømningsvei). Loft er 23 kvm, men ikke målbart pga takhøyde. Samlet gulvareal 86 kvm.

Ca. 15 min kjøring fra Sauda sentrum. P-plass ca 100m fra hytta. Vinterstid parkerer en på felles p-plass (ca. 2,5 km i fra). Muligheter for scootertransport.

Ca. 500m til populære Klovsteintjødna hvor en har bl.a. badeplass, grill, sandvolleybane. Åbødalen er kåret til Saudas vakreste dal av lokalbefolkningen. Turterrenget starter fra hytteveggen.

Overtas møblert - klar til bruk



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Tilstandsrapport	37
Samsvarserklæring	63
Skjøte ved fradeling	69
Skylddelingsforretning	70
Kommunale gebyrer	73
Vegstatuskart	74
Eiendomsrapport	75
Eiendomskart	77
Planopplysninger	79
Reguleringsplankart	81
Reguleringsbestemmelser	83
Kommuneplankart	85
Bygningstegninger	87
Ferdigattest	93
Formuesverdi	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Stue/kjøkken , Stue , Bod , Alkove , Alkove 2, Gang , Vindfang

2. etasje

BRA-i: 0 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 86 m².

Arealer med lav himlingshøyde (loft er 23 kvm), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.

Sjakter, garderober og lignende er medtatt i arealmåling.

Nivåforskjell i 1 etasje.

Toalettrom og bod har ikke målbart areal grunnet takhøyde.

"Rom" mellom stue/kjøkken og toalettrom, er ikke medtatt i arealoppsett grunnet utforming.

Avvik dagslysflate stue og alkove i eldste del av bygning.

Ikke godkjent rømningsvindu på loft.

Takhøyde i stue (eldste del av bygning) er målt til cirka 2 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

520 m² (estimert fra skylddelingsforretning)

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Eiendommen er ikke oppmålt. Det foreligger skylddelingsforretning med grensebeskrivelser. Det gjøres oppmerksom på at estimert areal 520 kvm kan være upresist og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

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. mot Tengdal, Kvanndal og Kuvestøluten, Nonskiljenuten på 1.200 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 parkering/sti ned mot hytta på

venstre hånd.

Ca. 400 m etter badeplassen/Klovsteintjødna .

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjørsvik Takst & Eiendom AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1954 og 2006. Tilbygg vindfang 1994.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.12.25 av Øyvind Steinnes teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Drenering: Her er det nei egentlig da det ikke er kjeller på hytta men det er åpent under hytta og på vinteren når snøsmelting starter så kan det komme vann som renner under hytta. Ved brønnboring ble det gravd en grøft for å lede vannet bort fra hytta. Vi har brukt hytta lite men når vi har vært der så har det ikke vært noe særlig med vann. Men grøften må vedlikeholdes.

Utettheter: På det ene soverrommet i gamle delen har det rent ned noe mørkebrunt på vegg. Dette har vi ikke funnet ut hva er men noen mener det kommer fra takpapp som er brukt ved bygging i 1952. Men kan ikke bekrefte dette. Vindu i gamle delen (kjøkken) må byttes ut da det er gammelt/råte. samt det ene soverrommet ved siden av gml kjøkken.

Ildsted/pipe: Feier har vært oppe og sjekket pipe i ny del, denne skal være ok (ligger dokumentasjon fra feier)men det er fyringsforbud i gamle del. Sprekker i mur og renner leca kuler inni pipa.

Skjeve gulv: gammel del fra 1952 er skjevt gulv og lavt under tak. Terrasse ved gammel del er skjev.

Mus: Det har vært mus i hytta.

El-anlegg: (Haugaland kraft og) Sauda Installasjon AS - all installasjon av el. anlegg er utført av Sauda el. Installasjon AS

El-kontroll: Siste utført kontroll på el. anlegg mener jeg var 15.09.2017 utført av Geir Åsheim fra Haugaland Kraft.

Arbeid utført: Mur er satt opp av eiere av hytta. Deler av tømrerarbeid er med hjelp fra faglært men mestepart er utført som egeninnsats. Dreneringsgrøft som ble gravd ved brønnboring er utført av maskinfører fra Brødrene Selvik, innleid fra brønnboringsselskap.

Vi som har eid hytta har utført arbeid, egeninnsats. Jeg tror det var Ryfylke Bygg som var med å hjelp med takbjelker og vinduer i ny del. Min far har utført en del arbeid, han var snekker.

Private avtaler: Brønn er sammen hyttenabo Yngve Eriksen. Pumpehuset er i bod i hytta vår. Godt samarbeid og deler på evt kostnader som har med vann/pumpehus. Har ikke hatt noe kostnader etter innstallasjon av vann. Begge har hver sin vannledning til hytta og begge har varmekabel som er automatisk/sensorstyrt når det blir minus, til hver sin strømmåler. Arbeid rundt vann er utført av fagfolk, Brønnboring, Sauda Varme og bad og elektrisk arbeid utført av Sauda Installasjon AS.

Innhold

1. etg: Stue/kjøkken , Stue , Bod , Alkove , Alkove 2, Gang , Vindfang, Toalettrom.

Loft: Loftstom

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

UTVENDIG

Taktekkingen er av decra og metallplater. Takrenner og taknedløp på deler av taktekking. Trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vindu med 1-lags glass. Ytterdører i treutførelse og overflate av finer.

Malt terrasedør. Terrasse med terrassebord og rekkverk i treutførelse.

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Bod: Innvendig gulv av belegg. Veggene har trepanel og bordkledning. Synlig takkonstruksjon.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Fritidsbolig (nyeste del) har elementpipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Fritidsbolig har plassbyggd tretrapp. Trapp til loft er behandlet trevirke. Heltre furu fyllingsdør mellom stue/kjøkken og stue.

Malt ytterdør mellom stue og bod. Dør med overflate av finer, mellom entre og gang.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap

og komfyr. Komfyr på gass.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

Toalettrom. Belegg på gulv. Trepanel på vegger og i tak. Toalettløsning.
Cinderella toalett og komposttoalett. Det er kjøpt inn (står på hytta) Cinderella urinal, som var planlagt skiftet med komposttoalett, slik at en da hadde cinderella forbrenningstoilet + Cinderella urinal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er avløpsrør av plast. Fritidsbolig har naturlig ventilasjon. Innvendig sikringsskap med automatsikring og utvendig skap med AMS måler.
Det er brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Bygning ligger over terreng. Vann dreneres i terreng/fjell, da terreng er skrånet.
Bygning står på pilar av betongstein og lecastein. Skrånet terreng. Terreng utenfor bygning/terrasse, fremstår som naturlig terreng.
Det er privat grunnboret brønn som deles med en nabo.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK :

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Krav til snøfanger på tilbygg.

Opprinnelig fying er bygget før krav såom snøfanger. Det er ikke montert takrenne på deler av tak. Brukt midlertidig feste for taknedløp. Tarenner som er fylt med løv/blader.

Utvendig > Vinduer - med et lags glass i opprinnelig del

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Stedvis montert midlertidig understøttelse av terrasse. Høyde rekkverk er målt til cirka 71 cm høyde. Det er terrassebord som ikke er festet. Stedvis manglende understøttelse av terrasse. Del av terrasse mangler rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

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

Det er målt 56 mm høydeforskjell i del av stue (eldste del av fritidsbolig). Ikke isolasjon i etasjeskille i eldste del av bygning.

Innvendig > Pipe og ildsted - eldste del av fritidsbolig

Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra

sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn er målt til cirka 18,5 cm.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år. Mangler på røykvarsler.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er pilar/søyle med påstatet råteskader.

Det er pilar/søyle (tre) som står i vann.

Det er pilar/søyle (tre) som har råteskader.

Det er pilar av lecastein som smuldrer opp.

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

Utvendig > Takteking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

taktekkingen og undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Stedvise hull i takteking (metallplater) og undertak.

Falmet overflate på deler av decra.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er åpninger i konstruksjon mellom stue og bod.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er avvik: Spor etter mus.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Del av

utvendig sross som er løs. Det er vindu som ikke er ferdigstilt innvendig (foring/ listverk)

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er ikke ferdigstilt rundt furudør fra stue/kjøkken til overgang toalettrom.

Plassbygd dør ved bod, tetter ikke og det må påregnes noe fuktinntregning. Ytterdører tar i karm.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er overflater som ikke er ferdigstilt. Rennemerke vegg på ene sovealkove.

Innvendig > Pipe og ildsted - tilbygg

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Elementpipe er ikke pusset.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Krypkjeller må undersøkes fullt ut, for å utelukke/avdekke eventuell skader/råte.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er avvik: Listverk rundt del av furudør, er ikke ferdigstilt.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er avvik: Benkeplate er løs. Ikke fuget i overgang benkeplate og trepanel vegg.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventildeksel står ikke inntil trepanel i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger samsvarserklæring for følgende arbeid: "installasjonen er dimensjonert og planlagt i henhold til kundens valg i vedlagt tilvalgsliste for elektrisk utstyr. Deler av eksisterende 12V anlegg til belysning etc og gassinnstallasjon til koking - eventuelt varmtvann, er en del av installasjonen. Dette er en kombinasjonsløsning som kunden er informert om at avviker i fra gjeldende norm, NEK400:2014"

Grunnet alder på 12V anlegg, må det utføres en utvidet elkontroll på 12V anlegg. Selger opplyser at arbeid med solceller/12V anlegg er utført av ufaglært.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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.

Inventar/møbler medfølger hytta. Personlige eiendeler og mindre gjenstander kan likevel selger ta med seg.

Hvitevarer

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

Parkering

1stk fast parkeringsplass for "Klovsteinar parkeringsplass". Parkeringplassen har 6 parkeringsplasser for hytter i området. Pliktig å delta i eventuelt felles vedlikehold. Ca. 100m fra hytta.

Diverse

Ifm fradeling 1954 ble det tinglyst vei og vannrett på grunneiers eiendom, samt gjerdeplikt rundt tomten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue tilbygg.

Vedovn/pipe i eldre del har fyringsforbud. Feier anbefaler å rive pipe og sette opp ny

mur/stålppe og ny ovn. (ikke krav om å rive pipe/ovn, da en har annen pipe/ovn i tilbygg). 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 1 390 000

Kommunale avgifter

Kr 3 525

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 56 545

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Brønn er sammen hyttenabo Yngve Eriksen. Pumpehuset er i bod i hytta vår. Godt samarbeid og deler på evt kostnader som har med vann/pumpehus. Har ikke hatt noe kostnader etter innstallasjon av vann. Begge har hver sin vannledning til hytta og begge har varmekabel som er automatisk/sensorstyrt når det blir minus, til hver sin strømmåler.

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 279 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/32/279:

23.10.1954 - Dokumentnr: 1871 - Bestemmelse om gjerde

23.10.1954 - Dokumentnr: 1871 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:32 Bnr:2

23.10.1954 - Dokumentnr: 1871 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:32 Bnr:2

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger av deler av fritidsbolig. Planskisse stemmer ikke med som bygget. Vindu/fasade stemmer ikke med som tegnet.

Ovennevnte medfører at eiendommen kan ha lovlighetsmangler. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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. Det som er søkt før 01.07.2010 trenger ikke ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei , privat parkeringsplass.

Brønn er sammen hyttenabo Yngve Eriksen. Pumpehuset er i bod. Godt samarbeid og deler på evt kostnader som har med vann/pumpehus.

Det er ikke lagt vann inn i hytta.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål. Eiendommen ligger i grensen mellom reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Se kommuneplan og reguleringsplan "Hytter på gnr 32 bnr. 779 i Åbødalen" for gjeldende bestemmelser.

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

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

36 100 (Omkostninger totalt)

52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 444 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 7.180,-. 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 10.000,-, samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

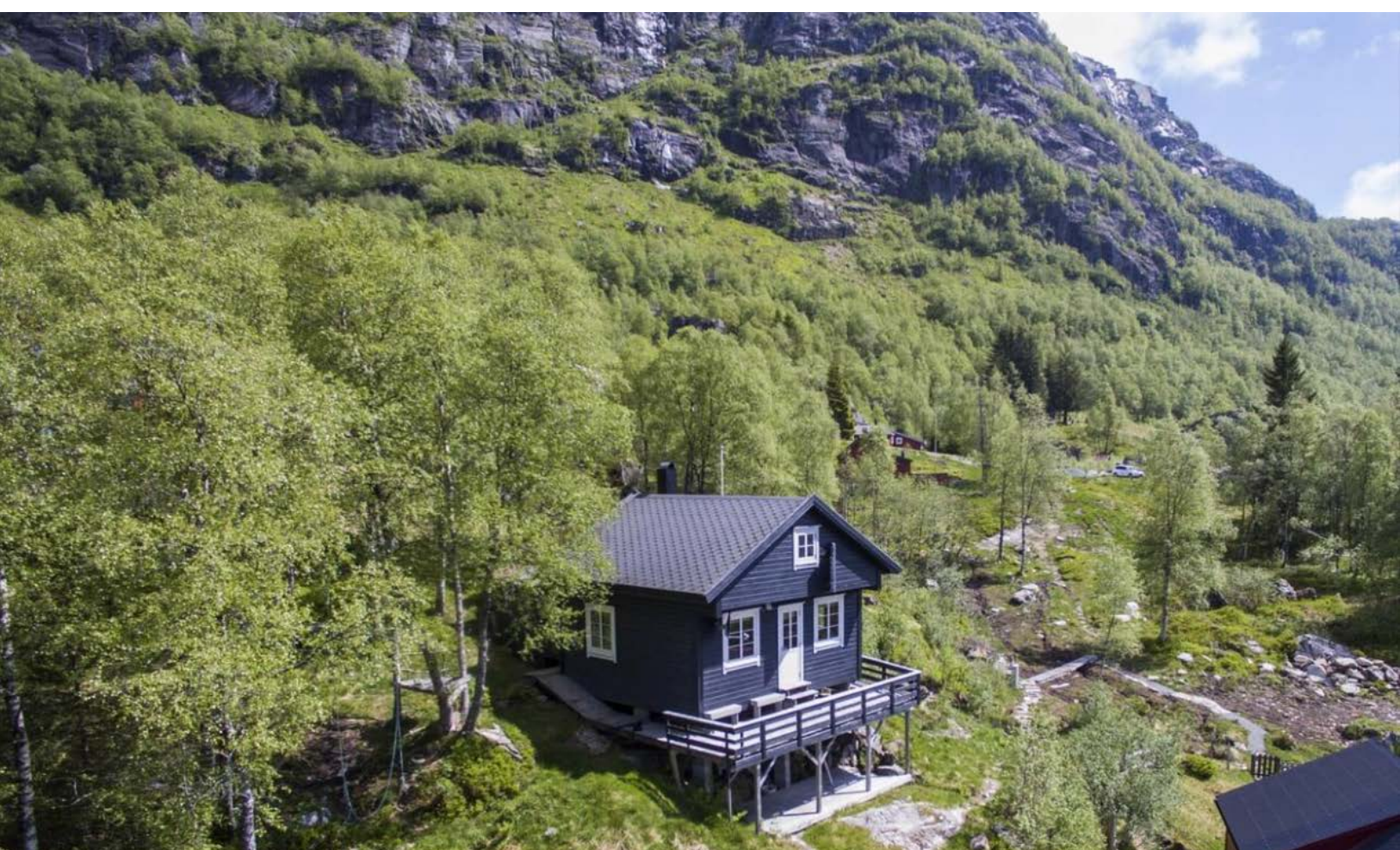
Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

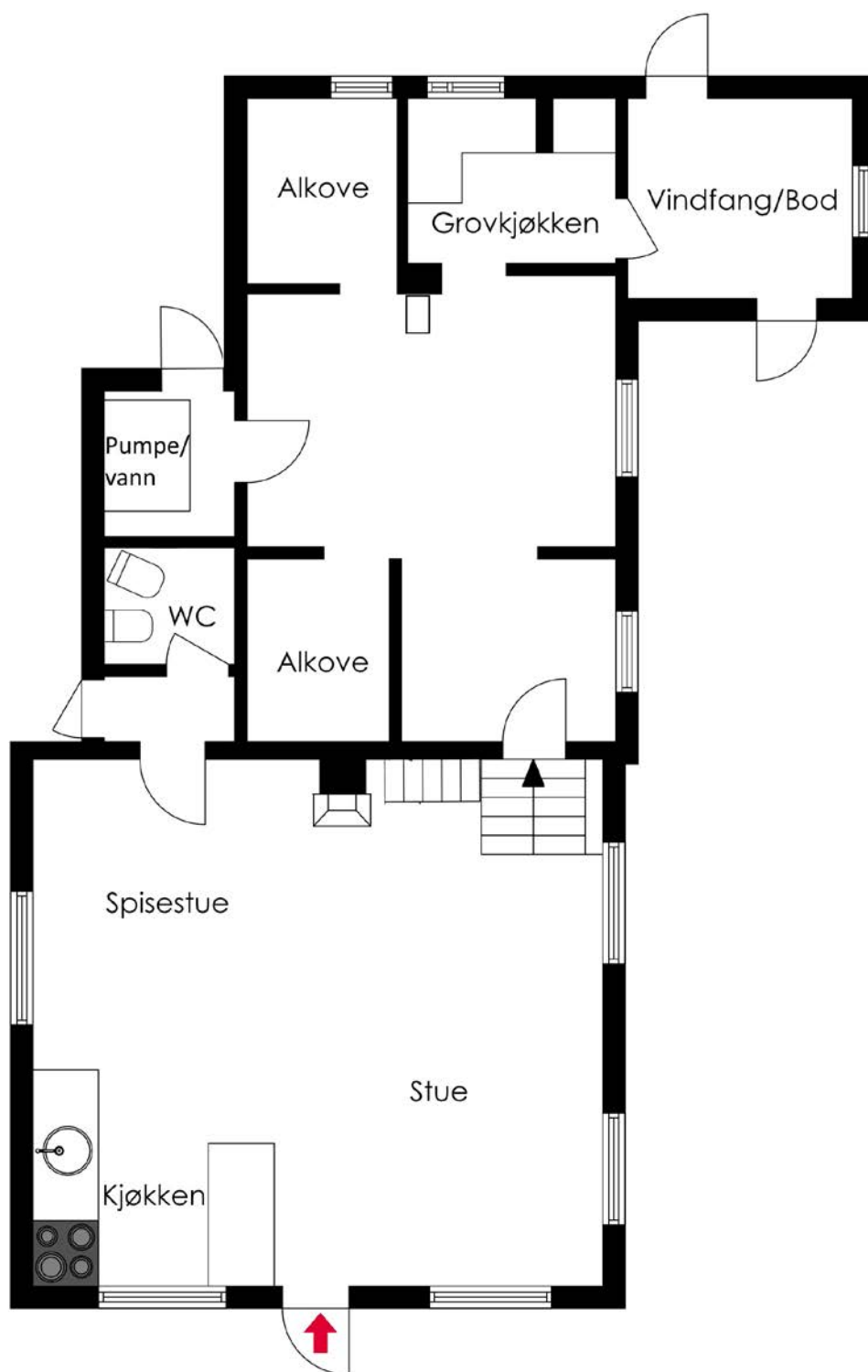
Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

20.06.2025

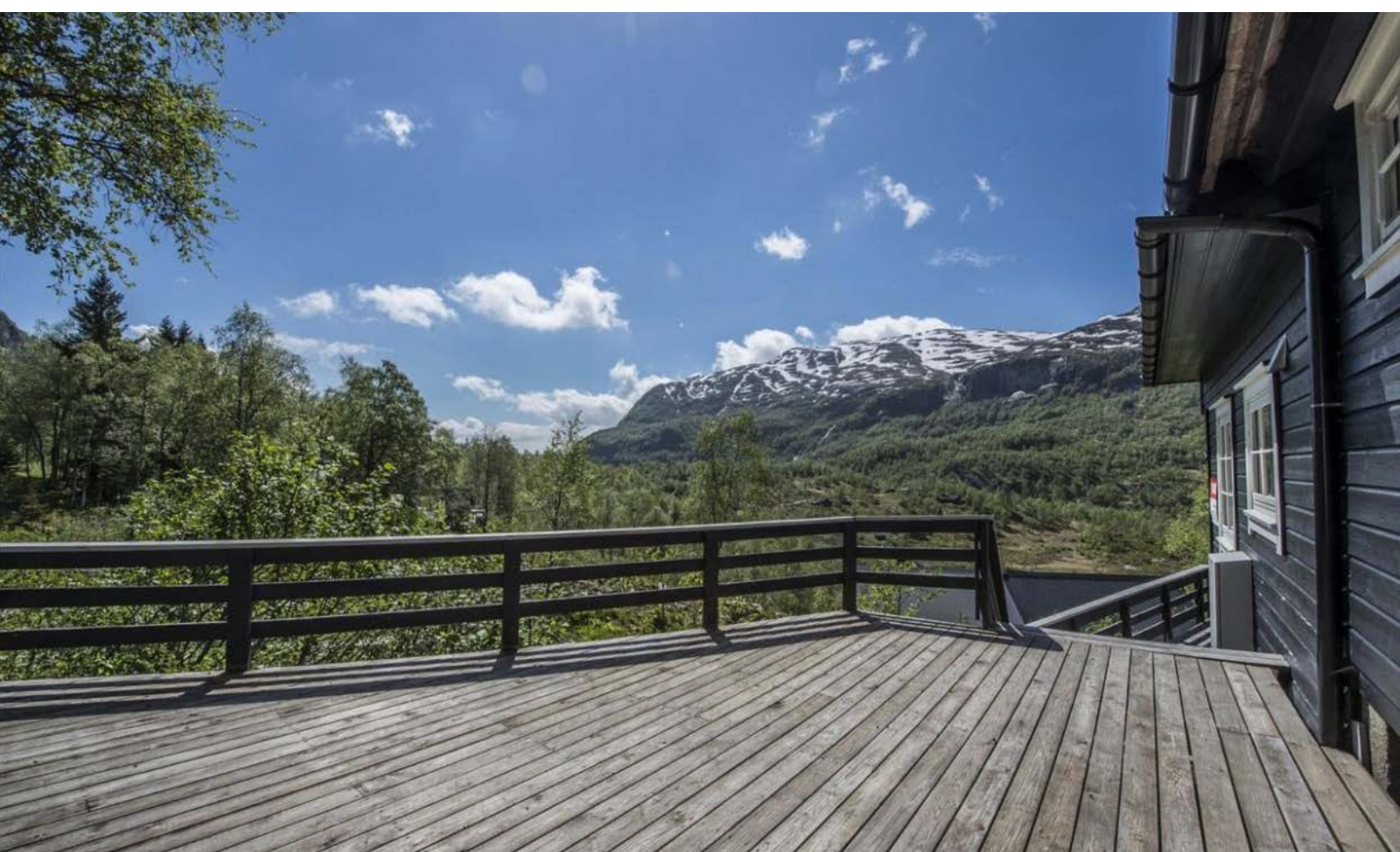






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

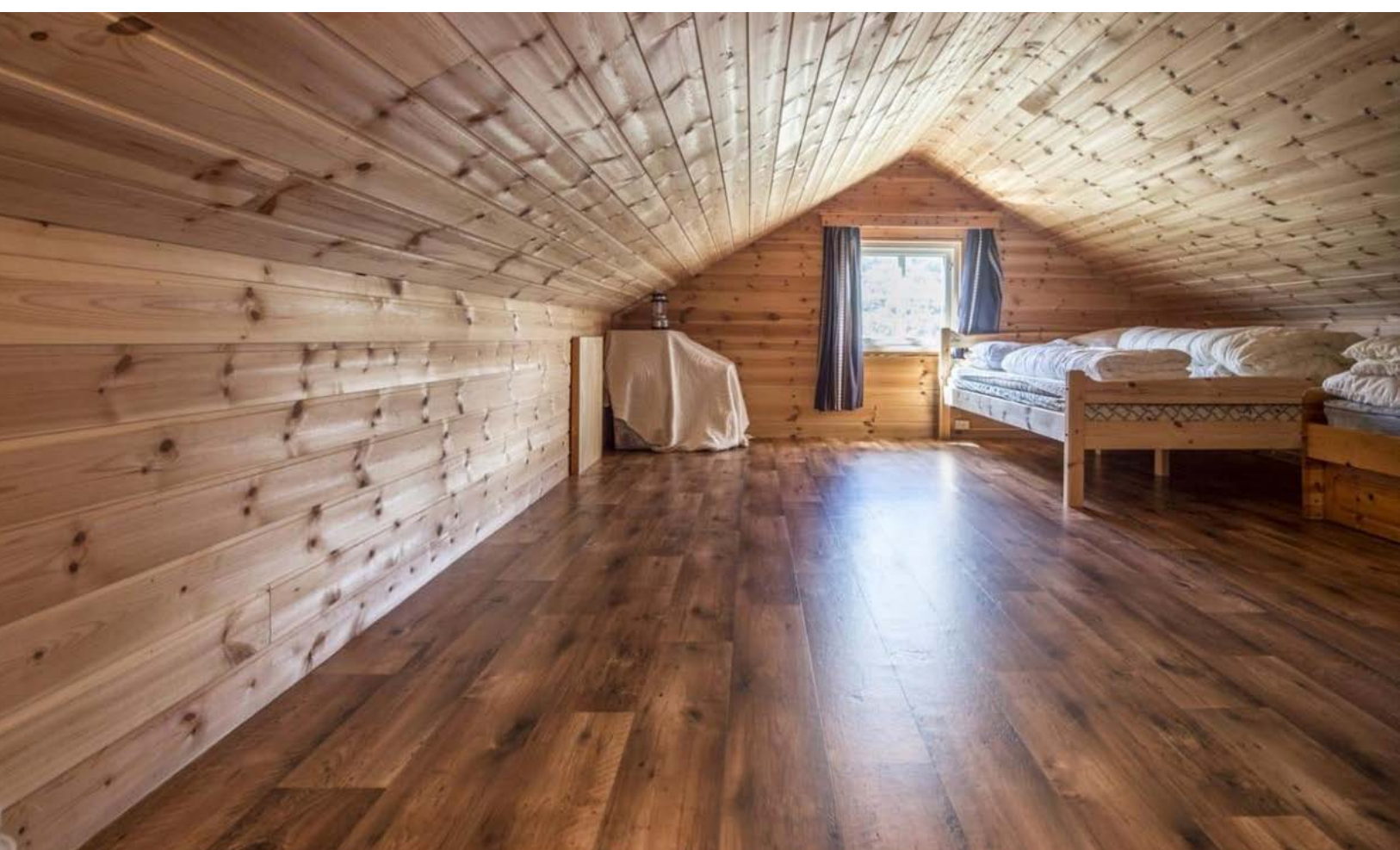


























Nabolagsprofil

Åsli

Høyde over havet

422 m



Offentlig transport

🚌 Nordelv bru Linje 150	13 min 🚗 7.7 km
🚌 Toppadalen Linje 150	13 min 🚗 7.7 km

Avstand til byer

Sauda	13 min 🚗
Haugesund	2 t 🚗
Stavanger	3 t 1 min 🚗
Bergen	4 t 24 min 🚗

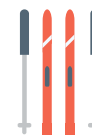
Ladepunkt for el-bil

🚗 Sauda	13 min 🚗
🚗 Sauda	14 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 89 m
- 32 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

Sauda kommunale kino	13 min 🚗
Saudahallen - badeanlegg	13 min 🚗
Sauda Golfklubb	18 min 🚗
Eikehaugen aktivitetsleir	18 min 🚗
Sauda Motorkrossbane	18 min 🚗
Sinkgruvene i Allmannajuvet	23 min 🚗

Sport

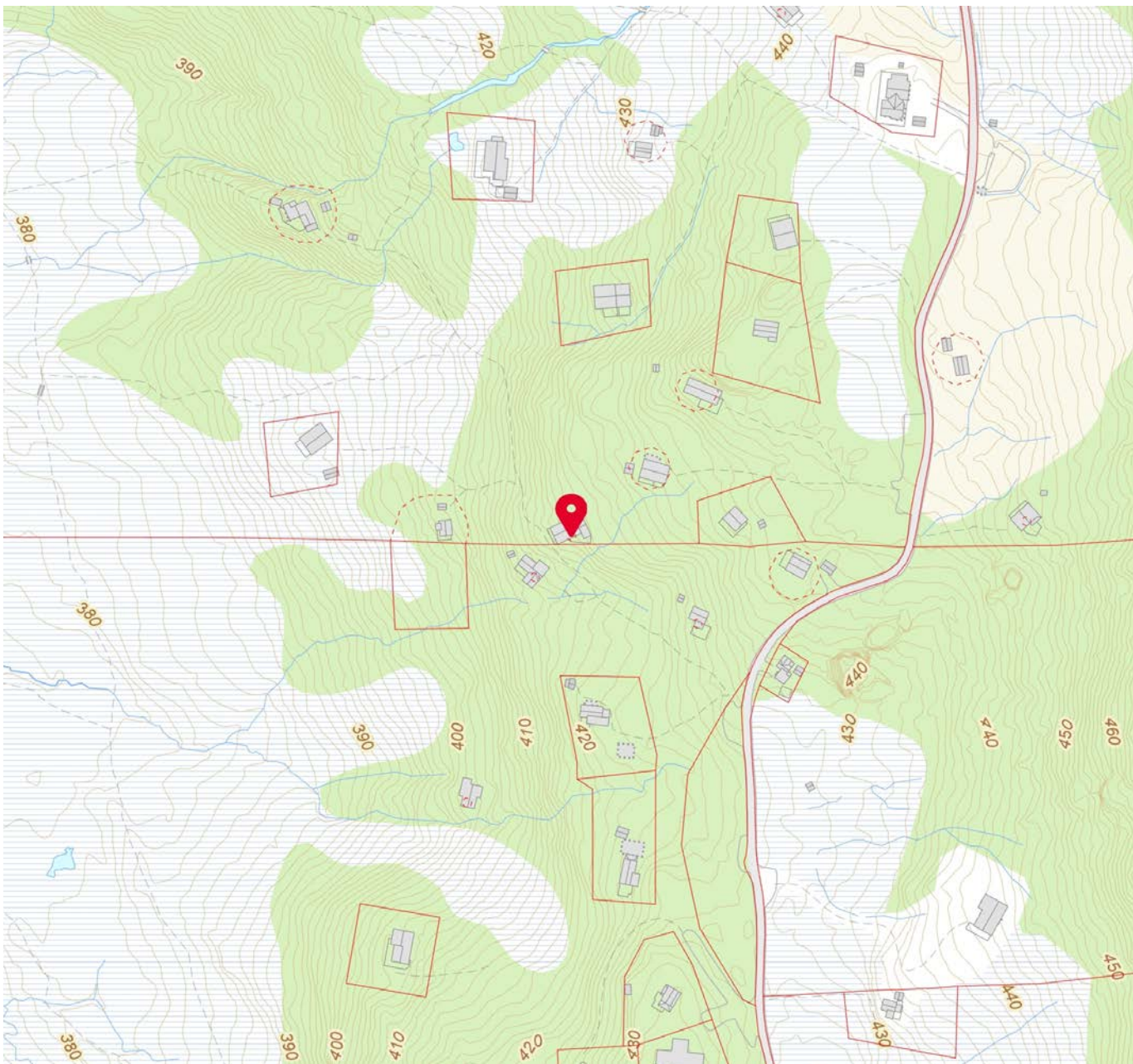
⚽ Sauda vgs og ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	13 min 🚗 7.4 km
⚽ Fløgstad skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚗 7.4 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	14 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Sauda	13 min 🚗
Bunnpris Sauda PostNord	14 min 🚗 8 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
 Åbødalen 0, 4200 SAUDA
 SAUDA kommune
 gnr. 32, bnr. 279

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



Befaringsdato: 18.12.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 21440-1450

Referansenummer: QR3980

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref:



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.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig

Øyvind Steinnes

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@bjorsviktakst.no

919 28 312



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig inneholdende 1 etasje og loft.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av decra og metallplater.
Takrenner og taknedløp på deler av taktekking.
Trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og vindu med 1-lags glass.
Ytterdører i treutførelse og og overflate av finer.
Malt terrasdedør.
Terrasse med terrassebord og rekkverk i treutførelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Bod:

Innvendig gulv av belegg.
Veggene har trepanel og bordkledning.
Synlig takkonstruksjon.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Fritidsbolig (nyeste del) har elementpipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Fritidsbolig har plassbygd tretrapp.
Trapp til loft er behandlet trevirke.
Heltre furu fyllingsdør mellom stue/kjøkken og stue.
Malt ytterdør mellom stue og bod.
Dør med overflate av finer, mellom entre og gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøleskap og komfyr.
Komfyr på gass.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Belegg på gulv.
Trepanel på vegger og i tak.
Toalettløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast.
Fritidsbolig har naturlig ventilasjon.
Innvendig sikringsskap med automatsikring og utvendig skap med AMS måler.
Det er brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Bygning ligger over terreng.
Vann dreneres i terreng/fjell, da terreng er skrånet.
Bygning står på pilar av betongstein og lecastein.
Skrånet terreng.
Terreng utenfor bygning/terrasse, fremstår som naturlig terreng.
Det er privat grunnboret brønn som deles med en nabo.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

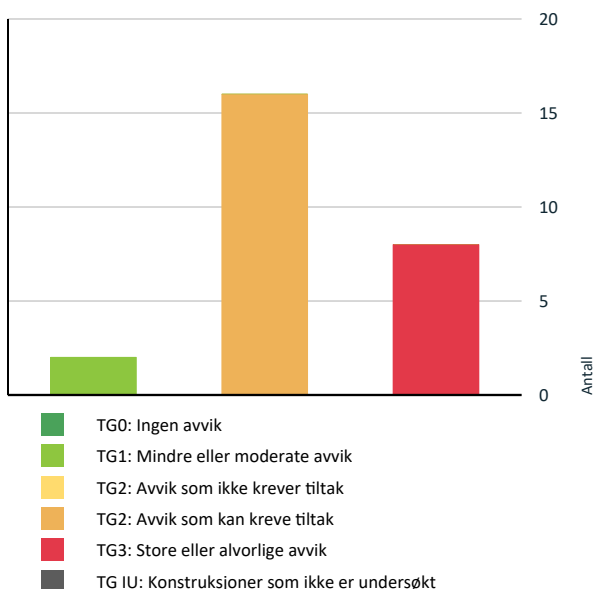
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger av deler av fritidsbolig.
Planskisse stemmer ikke med som bygget.
Vindu/fasade stemmer ikke med som tegnet.

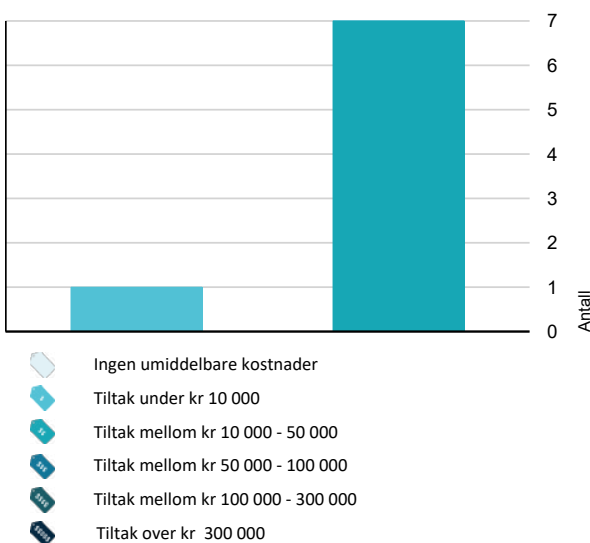
Sammendrag av boligens tilstand

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

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.

Det er deler av konstruksjoner som ikke er isolert.

Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.

Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer - med et lags glass i opprinnelig del [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted - eldste del av fritidsbolig [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted - tilbygg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg vindfang.
2006	Tilbygg	Tilbygg Stue/kjøkken med tilhørende loft.
2006	Modernisering	Montert utstyr på toalettrom.
2016	Modernisering	Utført arbeid på det elektriske anlegg.
2021	Modernisering	Nytt borehull. Deles med en nabo.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av decra og metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Stedvis hull i takteking (metallplater) og undertak.
Falmet overflate på deler av decra.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull i takteking må tettes/utbedres for å sikre mot fuktinntregning.
Det må påregnes å bytte takteking av metallplater i nær fremtid (inklundertak).
Mose på takteking bør vurderes og fjernes.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp på deler av takteking.

Vurdering av avvik:

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Krav til snøfanger på tilbygg.

Opprinnelig fying er bygget før krav såom snøfanger.

Det er ikke montert takrenne på deler av tak.

Brukt midlertidig feste for taknedløp.

Takrenner som er fylt med løv/blader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfanger for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Krav for stigetrinn må undersøkes med lokal feier.

Snø/is som faller ned fra tak, kan føre til personskade.

Kostnadsestimat er knyttet til montering av snøfanger (omfatter ikke spikerslag/tilkomst)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er åpninger i konstruksjon mellom stue og bod.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Åpning i veggkonstruksjon i overgang til bod, kan vureres og tettes.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrekonstruksjon.

Takstoler er gjenbygget og ikke mulig å besiktige.

Sperrekonstruksjon i eldste del av bygning, er besiktiget fra luke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjon må undersøkes nærmere, for å avdekke eventuelle avvik.

Det må undersøkes nærmere rundt spor etter mus, dette for å avklare omfang av mus og om det er noen form for skade som er påført av mus/liknende.

Det må iverksettes tiltak for å hindre tilkomst for mus.

Eventuelle skader påført fra mus/liknende, må utbedres.

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer - med et lags glass i opprinnelig del

Vindu har malte treramme med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Del av utvendig spross som er løs.

Det er vindu som ikke er ferdigstilt innvendig (foring/listverk)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vindu som ikke er ferdigstilt. bør ferdigstilles for at vindu skal fungere som tiltenkt samt at det ikke kan oppstå luftlekkasje i overgang vegg og vindu.

! TG 2 Dører

Ytterdører i treutførelse og overflate av finer.

Malt terrasedør.

Innvendig furudør ved ytterdør over til toalettrom.

Plassbygd dører med dørblad av plate, til toalettrom og bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke ferdigstilt rundt furudør fra stue/kjøkken til overgang toalettrom.

Plassbygd dør ved bod, tetter ikke og det må påregnes noe fuktinntregning.

Ytterdører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dører som tar i karm eller ikke tetter mot karm, må justeres slik at fungerer som tiltenkt og dermed ikke kan medføre ytterligere skade på karm/dørblad.

Furudør fra stue/kjøkken til overgang til toalettrom, bør byttes til en dør som tåler temperaturforskjeller bedre.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med terrassebord og rekkverk i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Stedvis montert midlertidig understøttelse av terrasse.

Høyde rekkverk er målt til cirka 71 cm høyde.

Det er terrassebord som ikke er festet.

Stedvis manglende understøttelse av terrasse.

Del av terrasse mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat er knyttet til å justere/rette på terrasse (rette på seg i terrasse).

Manglende rekkverk mot nord må monteres (medtatt i kostnadsestimat)

Nye søyler, høyere rekkverk er ikke medtatt i kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Område hvor det mangler noe rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.

Bod:

Innvendig gulv av belegg.
Veggene har trepanel og bordkledning.
Synlig takkonstruksjon.
Fremstår som grovbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er overflater som ikke er ferdigstilt.
Rennemerke vegg på ene sovealkove.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper vurderer behov for modernisering etter eget behov.
Årsak til rennemerke må avklares/avdekkes (tiltak kan ikke utelukkes)

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Del av stue i eldste del av fritidsbolig, er kontrollert for høydeforskjell.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

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

Det er målt 56 mm høydeforskjell i del av stue (eldste del av fritidsbolig).
Ikke isolasjon i etasjeskille i eldste del av bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis du skal rette skjevheter med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget.

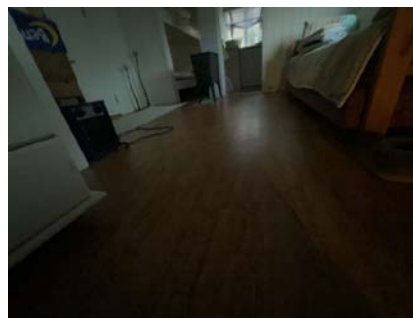
Kostnadsestimatet nedenfor gjelder berre retting av gulvet, og tar ikke hensyn til følgende:

: dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskille.
: bytte av overflater. De/re montering av overflater
: endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Oppgitt kostnadsestimat er et grovt anslag og gjelder kun stue i eldste del av fritidsbolig.

Det er opp til eventuell kjøper og vurdere om ønsker og utføre tiltak mot høydeforskjell.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Pipe og ildsted - tilbygg

Fritidsbolig (nyeste del) har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Elementpipe er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

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

Elementpipe bør pusses/ferdistilles.

Selger bekrefter at det skal montere sotlukestein for selger kost.

TG 3 Pipe og ildsted - eldste del av fritidsbolig

Eldste del av fritidsbolig har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det er ikke eksakt kjent hva som må utbedres med pipe/vedovn for å få opphevet fyringsforbud (ukjent sum for utbedring)
Kostnadsestimat er kun knyttet til fjerning av pipe/vedovn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Synlig bjelker og undergulv i eldste del av fritidsbolig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Krypkjeller må undersøkes fullt ut, for å utelukke/avdekke eventuell skader/råte.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



1 TG 3 Innvendige trapper

Fritidsbolig har plassbygd tretrapp. Trapp til loft er behandlet trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn er målt til cirka 18,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er knyttet til enkelt plassbygd rekkverk. Pris avhenger av type materiell/overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdør mellom stue/kjøkken og stue. Malt ytterdør mellom stue og bod. Dør med overflate av finer, mellom entre og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Listverk rundt del av furudør, er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er enkelte dører som må justeres for å sikre at dører fungerer som tiltenkt, samt at det ikke kan bli skader på dører da dørblad tar i karm.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr ved befaring. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Komfyr på gass. Varierende alder på hvitevarer.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate er løs. Ikke fuget i overgang benkeplate og trepanel vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate må festes og overgang benkeplate mot vegg, må fuges for å sikre mot fukt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPELROM

1 ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv.

Trepanel på vegger og i tak.

Toalettløsning.

Varierende alder på utstyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må sette seg inn i funksjon/funksjonalitet for toalettløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Fritidsbolig har naturlig ventilasjon.

Ventil i noen av vindu.

Veggventil i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventildeksel står ikke inntil trepanel i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventildeksel bør festes slik at deksel ligger inntil trepanel (estetisk).

Dårlig eller utilstrekkelig ventilasjon kan forårsake helseplager.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Innvendig sikringsskap med automatsikring og utvendig skap med AMS måler.

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 Årstall er basert på informasjon i kursfortegnelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for følgende arbeid:
"installasjonen er dimensjonert og planlagt i henhold til kundens valg i vedlagt tilvalgsliste for elektrisk utstyr. Deler av eksisterende 12V anlegg til belysning etc og gassinnstallasjon til koking - eventuelt varmtvann, er n del av installasjonen. Dette er en kombinasjonsløsning som kunden er informert om at avviker i fra gjeldende norm, NEK400:2014"
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet alder på 12V anlegg, må det utføres en utvidet el-kontroll på 12V anlegg.

Selger opplyser at arbeid med solceller/12V anlegg er utført av ufaglært.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

! TG 3

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

Det er brannslukker.

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?

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG 1

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygning ligger over terreng.

Vann dreneres i terreng/fjell, da terreng er skrånet.

! TG 3

Grunnmur og fundamenter

Bygning står på pilar av betongstein og lecastein.
Stedvis pilar i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pilar/søyle med påstatet råteskader.

Det er pilar/søyle (tre) som står i vann.

Det er pilar/søyle (tre) som har råteskader.

Det er pilar av lecastein som smuldrer opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke/pilar må byttes.

Lecastein som smuldrer, må byttes i nær fremtid.

Pilar må stå på tørt og egnet underlag, for å sikre levetid for trevirke.

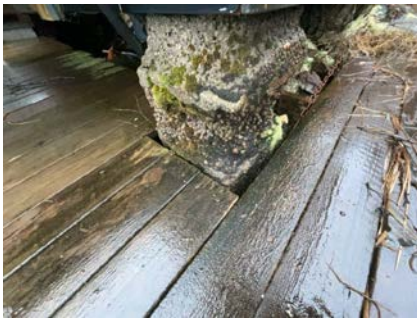
Kostnadsestimat er kun knyttet til bytte av råteskadet pilar.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde viser pilar i treutførelse. Det er råteskader i trevirke.



Bilde viser pilar av lecastein som smuldrer.



TG 2 Terrengforhold

Skrånet terreng.
Terreng utenfor bygning/terrasse, fremstår som naturlig terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat grunnboret brønn som deles med en nabo.
Vannkobling ligger i plassbygd kasse i bod.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

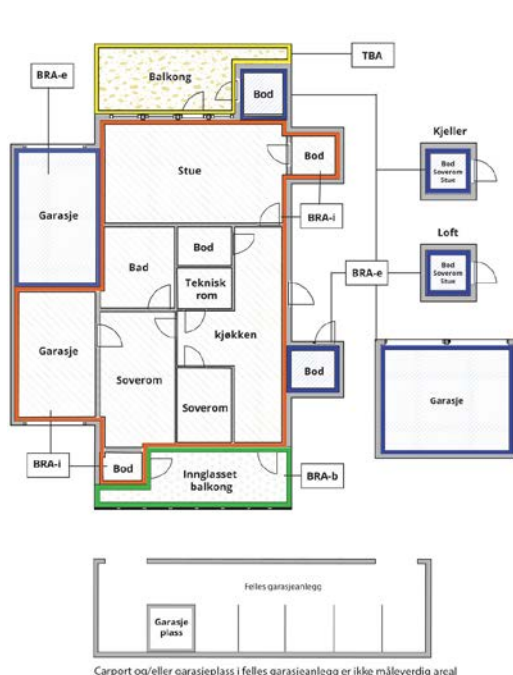
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						23	23
1 Etasje	58			58	36	5	63
SUM	58				36	28	86
SUM BRA	58						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Nivåforskjell i 1 etasje.
Toalettrom og bod har ikke målbart areal grunnet takhøyde.
"Rom" mellom stue/kjøkken og toalettrom, er ikke medtatt i arealoppsett grunnet utforming.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger av deler av fritidsbolig.
Planskisse stemmer ikke med som bygget.
Vindu/fasade stemmer ikke med som tegnet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik dagslysflate stue og alkove i eldste del av bygning.
Ikke godkjent rømningsvindu på loft.

Takhøyde i stue (eldste del av bygning) er målt til cirka 2 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	58	0

Kommentar

Fritidsbolig Bod har ikke målbart areal grunnet takhøyde under, og er dermed ikke medtatt under S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Øyvind Steinnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	32	279		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Åbødalen 0							
Hjemmelshaver Norbakk Ingeborg Elisabeth Djuve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bygning beliggende i Åbødalen - Sauda kommune.

Adkomstvei

Bygning har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.
Det er ikke vinterbrøytet opp til Åbødalen vinterstid.

Tilknytning vann

Bygning har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Deles med nabo.
Vannforsyning kjem opp i isolert kasse i bod.

Tilknytning avløp

Avløp føres til terreng.

Regulering

Bygning ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.
Infomasjon er innhentet via kommunekart.no

Tinglyste/andre forhold

Selger bekrefter at det foreligger avtale med nabo, om at terrasse ligger over noe grense.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger (ny del)		Tegning er ikke datert.	Gjennomgått	1	Nei
Tegning tilbygg vindfang	03.07.1989	Dato er når stemplet i kommunen.	Gjennomgått	8	Nei
Melding om tiltak for tilbygg "ny del" (stue/kjøkken)	27.02.2017		Gjennomgått	14	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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/QR3980>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402240085	

Selger 1 navn
Ingeborg Elisabeth Djuve Norbakk

Gateadresse	
Åbødalen, Åsli	

Poststed	Postnr
SAUDA	4200

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1402240085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Her er det nei egentlig da det ikke er kjeller på hytta men det er åpent under hytta og på vinteren når snøsmelting starter så kan det komme vann som renner under hytta. Ved brønnboring ble det gravd en grøft for å lede vannet bort fra hytta. Vi har brukt hytta lite men når vi har vært der så har det ikke vært noe særlig med vann. Men grøften må vedlikeholdes.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På det ene soverrommet i gamle delen har det rent ned noe mørkebrunt på veggen. Dette har vi ikke funnet ut hva er men noen mener det kommer fra takpapp som er brukt ved bygging i 1952. Men kan ikke bekrefte dette.

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

Feier har vært oppe og sjekket pipe i ny del, denne skal være ok (ligger dokumentasjon fra feier)men det er fyringsforbud i gamle del. Sprekker i mur og renner leca kuler inni pipa.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

gammel del fra 1952 er skjevt gulv og lavt under tak. Terrasse ved gammel del er skjev.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus i hytta. Vindu i gamle delen (kjøkken) må byttes ut da det er gammelt/råte. samt det ene soverrommet ved siden av gml kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

(Haugaland kraft og) Sauda Installasjon AS - all installasjon av el. anlegg er utført av Sauda el. Installasjon AS

Arbeid utført av

Sauda El. Installasjon AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siste utført kontroll på el. anlegg mener jeg var 15.09.2017 utført av Geir Åsheim fra Haugaland Kraft.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mur er satt opp av eiere av hytta. Deler av tømrerarbeid er med hjelp fra faglært men mestepart er utført som egeninnsats. Dreneringsgrøft som ble gravd ved brønnboring er utført av maskinfører fra Brødrene Selvik, innleid fra brønnboringsselskap.

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

Vi som har eid hytta har utført arbeid, egeninnsats. Jeg tror det var Ryfylke Bygg som var med å hjelp med takbjelker og vinduer i ny del. Min far har utført en del arbeid, han var snekker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Brønn er sammen hyttenabo Yngve Eriksen. Pumpehuset er i bod i hytta vår. Godt samarbeid og deler på evt kostnader som har med vann/pumpehus. Har ikke hatt noe kostnader etter installasjon av vann. Begge har hver sin vannledning til hytta og begge har varmekabel som er automatisk/sensorstyrt når det blir minus, til hver sin strømmåler. Arbeid rundt vann er utført av fagfolk, Brønnboring, Sauda Varmer og bad og elektrisk arbeid utført av Sauda Installasjon AS.

Document reference: 1402240085

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402240085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Norbakk	5529e795758405135c1bfb b389c50bc3718cc6a5	20.06.2025 12:44:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1402240085

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

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Sauda Installasjon as
Kontaktperson:	KALDHEIM TORBJØRN R.
Adresse:	Sauda Næringspark
Postnr/Sted:	4200 Sauda
Telefon:	52785800
E-post:	dag-ole@saudainst.no

Ordre	
Ordrenummer:	24768

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	DJUVE NORBAKK ELISABETH
Kontaktperson:	
Adresse:	BRINGSJORDVEIEN 6
Postnr/Sted:	4580 LYNGDAL
Telefon:	
E-post:	edn@visma.no

Kunde	
Kundenummer:	13644

Anleggsadresse			
Firma/Navn:	DJUVE NORBAKK ELISABETH		
Adresse:	Åbødalen		
Postnr/Sted	4200 SAUDA	Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:	DJUVE NORBAKK ELISABETH		
		E-post:	

Anleggsbeskrivelse			
☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	Måler nr:
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	2014
	☐ Annet	Beskr:	
Arb. beskrivelse:	Installasjonen er dimensjonert og planlagt i henhold til kundens valg i vedlagt tilvalgsliste for elektrisk utstyr. Deler av eksisterende 12V anlegg til belysning etc og gassinstallasjoner til koking - eventuelt varmtvann, er en del av installasjonen. Dette er en kombinasjonsløsning som kunden er informert om at avviker i fra gjeldene norm, NEK 400:2014.		

 medlem av nelfo	Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.
	Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	SELVIG MARTIN LUNDE
Dato:	26.09.2016
Signatur:	

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Sauda Installasjon as
Kontaktperson:	KALDHEIM TORBJØRN R.
Adresse:	Sauda Næringspark
Postnr/Sted	4200 Sauda
Telefon:	52785800
E-post:	dag-ole@saudainst.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	DJUVE NORBAKK ELISABETH
Kontaktperson:	
Adresse:	BRINGSJORDVEIEN 6
Postnr/Sted	4580 LYNGBAL
Telefon:	
E-post:	edn@visma.no

Ordre	
Ordrenummer:	24768

Kunde	
Kundenummer:	13644

Anleggsadresse	
Firma/Navn	DJUVE NORBAKK ELISABETH
Adresse:	Åbødalen
Postnr/Sted	4200 SAUDA
Boligmappe nr:	

Rapportens omfang

☒ Hele anlegget	☐ Anleggsdel:
---	--------------------------------------

Besvarelser: ☒=Ja ☒=Nei ☒=Ikke aktuelt ☐=Ikke besvart

Sjekkpunkt	
Risikovurdering	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒
Visuell kontroll	
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☒
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	☒
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	☒
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	☒
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☒
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒

Sjekkpunkt			
Måling/prøving		Kommentar	Verdi
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	Eurotester	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	Eurotester	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	Eurotester	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☒		
Er det kontrollert spenningsfall?	☒		
Er anlegget funksjonstestet?	☒		
Er det foretatt polaritetskontroll?	☒		
Generelt		Kommentar	
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒		
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒		
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒		



Denne dokumentasjon er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Installasjon i hytte i henhold til avtale.

Deres ref: Elisabeth Djuve Norbakk 97651573

Kontrollert av:	
Navn:	SELVIG MARTIN LUNDE
Dato:	26.09.2016
Signatur:	

Kunde: Elisabeth Djuve Norbakk

Tilvalgsliste for elektrisk utstyr	NEI	JA	Event. spesifikasjoner om svaret er JA
Kjøleskap		X	
Komfyr + ventilator	X		Gasskomfyr
Oppvaskmaskin	X		
Varmtvannsbereder	X		
Elektrisk WC	X		
Vannpumpe	X		
Grovvannstank/reuseanlegg	X		
Varmekabel i vannledning	X		
Varmekabel i gulv	X		
Vaskemaskin	X		
Tørketrommel	X		
Styresystem/ ring hytten varm.		X	
Nettverk.	X		
TV / Multimedia		X	
El. oppvarming / Varmepumpe		X	kun panelovner
Beholde eksisterende omformer/lader		X	vil ha lys på solcelle, ønsker opplading til solcelle batteri
Beholde eksisterende 12V/230V inst.		X	
Beholde eksisterende sikringskap.	X		har ikke pr. i dag
Utendørs stikkontakt		X	
Boblebad	X		
Badstu	X		

Bod			x	kun lys	
-----	--	--	---	---------	--

23 OCT 1954

Dagbok nr. 1872 1954
Ryfylke sorenskriverembede



SKJÖTE
XXXXXXXXXXXX

Undertegnede Anna Aarsheim skjøter og overdrar herved til
Helge Djuve født 20/9-33 en hyttetomt på Mjelkhaug i Åbødalen
og som er utskilt fra min eiendom gr.32 br.2 i Sauda.
Tomten er utskilt ved Skylddelingsforretning av 2/10 -54 og har
fått navnet Åsli og med skyld o.øl øre, og for en kjøpesum av
kr.250.00 To-hundredeog femti-kroner, som er avgjort på omforent
måte. Tomtens størrelse er på 520 kvadrat meter.

Solbrek 11/10 1954

Carl Aarsheim

Anna Aarsheim.

Vi bekrefter herved at Anna Aarsheim har underskrevet dokumentet
i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Sauda 11/10 1954

Vitner.

O. Breivik
A. Fingør

For tinglysingen kr. 2,- —
Ført inn i dagboken ved
Ryfylke sorenskriverembede

som nr. 1872 den 23/10 1954 b. 106
Anmerket i grunnbok

per tinglysing

Heftelser anmerkes mot kr. 2,-

Anmerkes,

Ført på Åsli av Åbø, gårdsnr. 32 bruksnr. 279 av skyld 1 øre i Sauda.

J. Ch. Pettersen
Offin.

23 OCT 1954

Dagbok nr. 1871 154
Ryfylke sakskrivarembete

Skylddelingsforretning

lør dag den 2 oktober 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Solbrakk
g.nr. 32 br.nr. 2 av skyld mark 0.22 i Sauda
herred. Forretningen er forlangt av Anna Aarsheim

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

Enok Bakka, Johannes Mo og Thomas Brekke

Naboer ansæes unødige å varsle.

Ved forretningen møtte:³⁾ for selger Karl Aarsheim

kjøper Helge Djuve

Mennene valgte til formann Thomas Brekke

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

Skifte begynner ved nabogrense til Njell Lofthus med
kryss i fjell går i norlig retning 13.70 l.m. til kryss
i jordfast stein, derfra i østlig retning 28 l.m. til
kryss i stor stein, derfra i sydlig retning 21 l.m. til
nedsatt sten med vitne, går så derfra til utgangspunkte
32 l. m.

Kjøper har vei og vannret på selgerens eiendom.

gjerdet rundt den fraskilte hytte tømt påviler

kjøper. Anna Aarsheim Helge Djuve.

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendomsiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

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

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

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

Det bevitnes:

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

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til •.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,21

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Åsli

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾
utredes av kjøper

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

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

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

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

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

Thomas Brekke
John Moe
Enok Brakke

Antatt til tinglysing 19

for tinglysingen kr. 51-*pen*

Ført inn i dagboken ved

Ryfylke sorenskriverembete

Tinglyst ved

som nr. 1871 den 27/10 1954 6206

Anmerket i grunnbok

personregister

Heftelser anmerkes mot kr. 2

Anmerkes

De *n* fraskilte del

har fått g.nr.

32

br.nr.

279

J. Ch. Settem
Oppn.



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 16.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	279	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	1 450,30 kr
Feiing	439,00 kr
Renovasjon	1 185,00 kr
Sum	3 074,30 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	1 071,00 kr
Eiendomsskatt	362600 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 450,00 kr	1 450,00 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	334,80 kr
				Sum	3 525,40 kr	2 995,30 kr

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

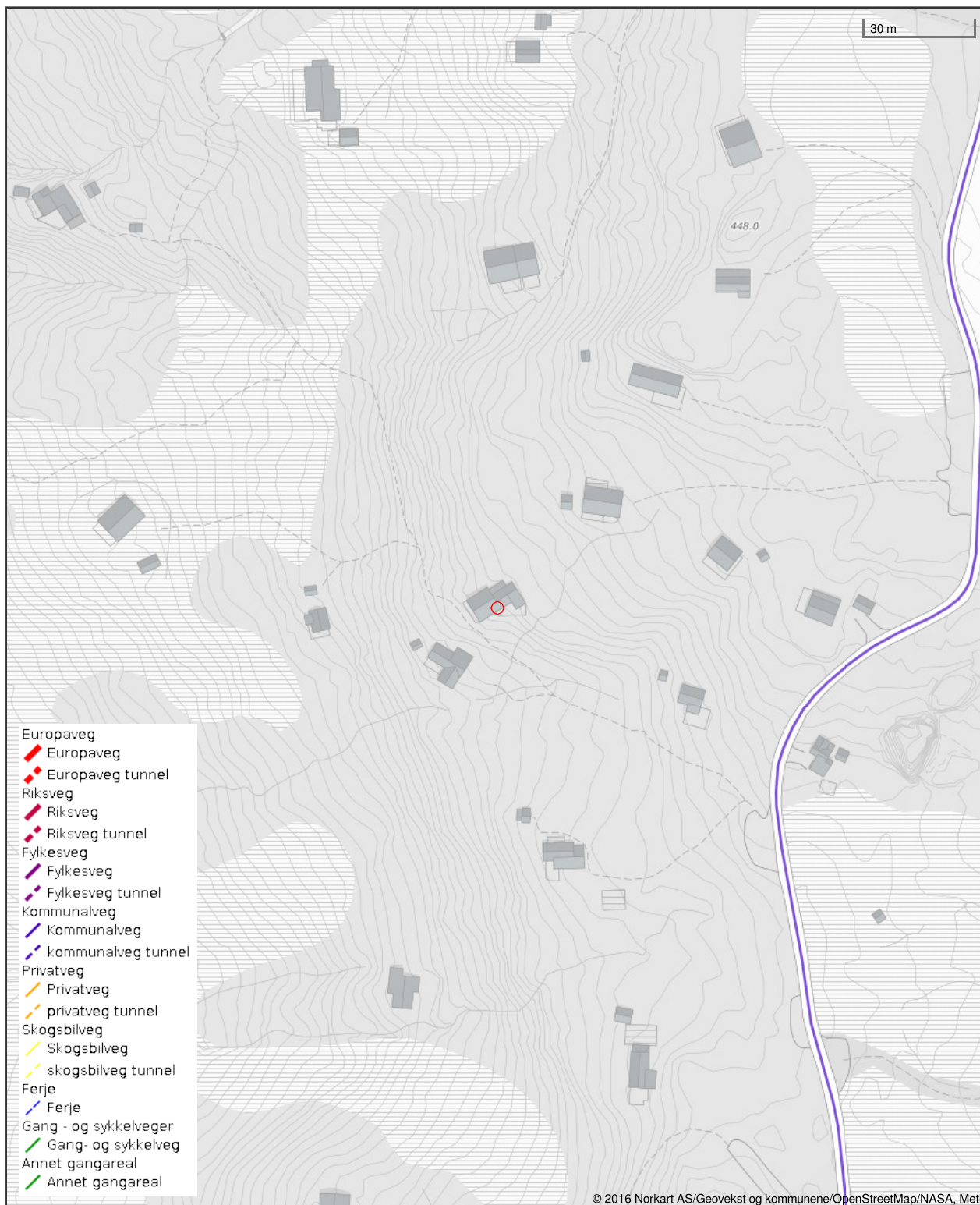
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.



Vegstatuskart for eiendom 1135 - 32/279//



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	ÅSLI	Beregnet areal	9
Etablert dato	23.10.1954	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	23.10.1954			32/7, 32/279

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6621971.56	350828.1	0	Ja	9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORBAKK INGEBORG E DJUVE F060674*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BRINGSJORDVEIEN 6 4580 4580 LYNGDAL	Bosatt (B)

Adresse

Matrikkeladresse: 32/279/0/0

Adressetilleggsnavn: Åbø

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172420524		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	172420524	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.08.2006

1: Bygning 172420524: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	67
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	67
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	1135-32/279/0/0	H0101	32/279	67	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	67	67	0	0	0

2: Bygningsendring 172420524-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.08.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.05.2006	30.08.2006
Igangsettingstillatelse	01.06.2006	30.08.2006
Tatt i bruk	01.08.2006	30.08.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	32/279	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1135 - 32/279//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		9,00 m²		Arealmerknad		Fiktive grenser			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6621971,56	Øst	350828,1
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6621971,48	350829,88	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)			(Punkt)	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 16.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	279	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 under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

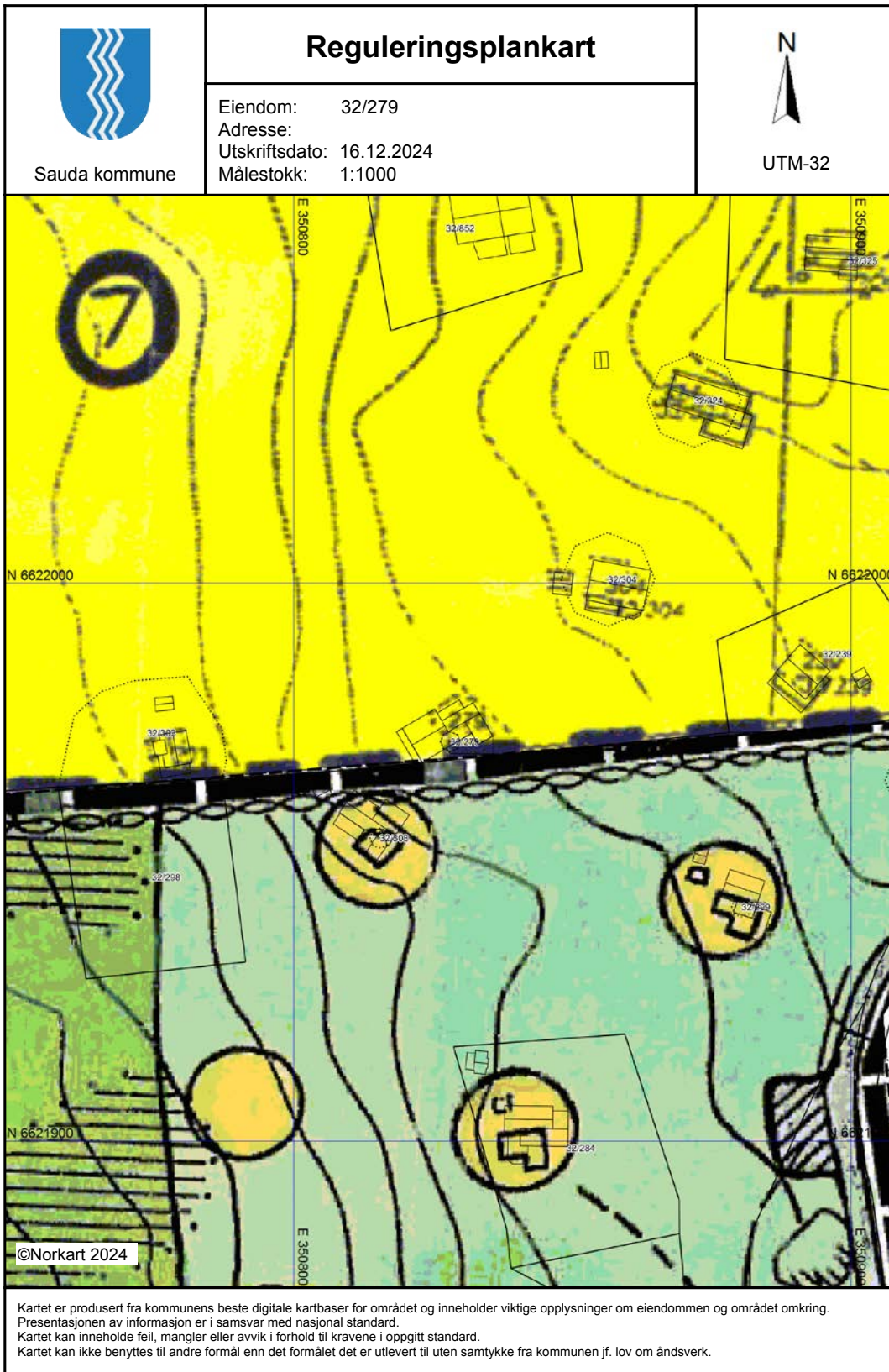
Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 m ² KPHensynsonenavn H740_8 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

ORIGINAL
20.02.02

SAUDA KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN 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 pilarer (peler) skal rommene mellom disse dekket med naturstein eller annet natursteinmateriale.
9. Det skal nyttes farger som harmoniserer 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 terrenginngrep 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.

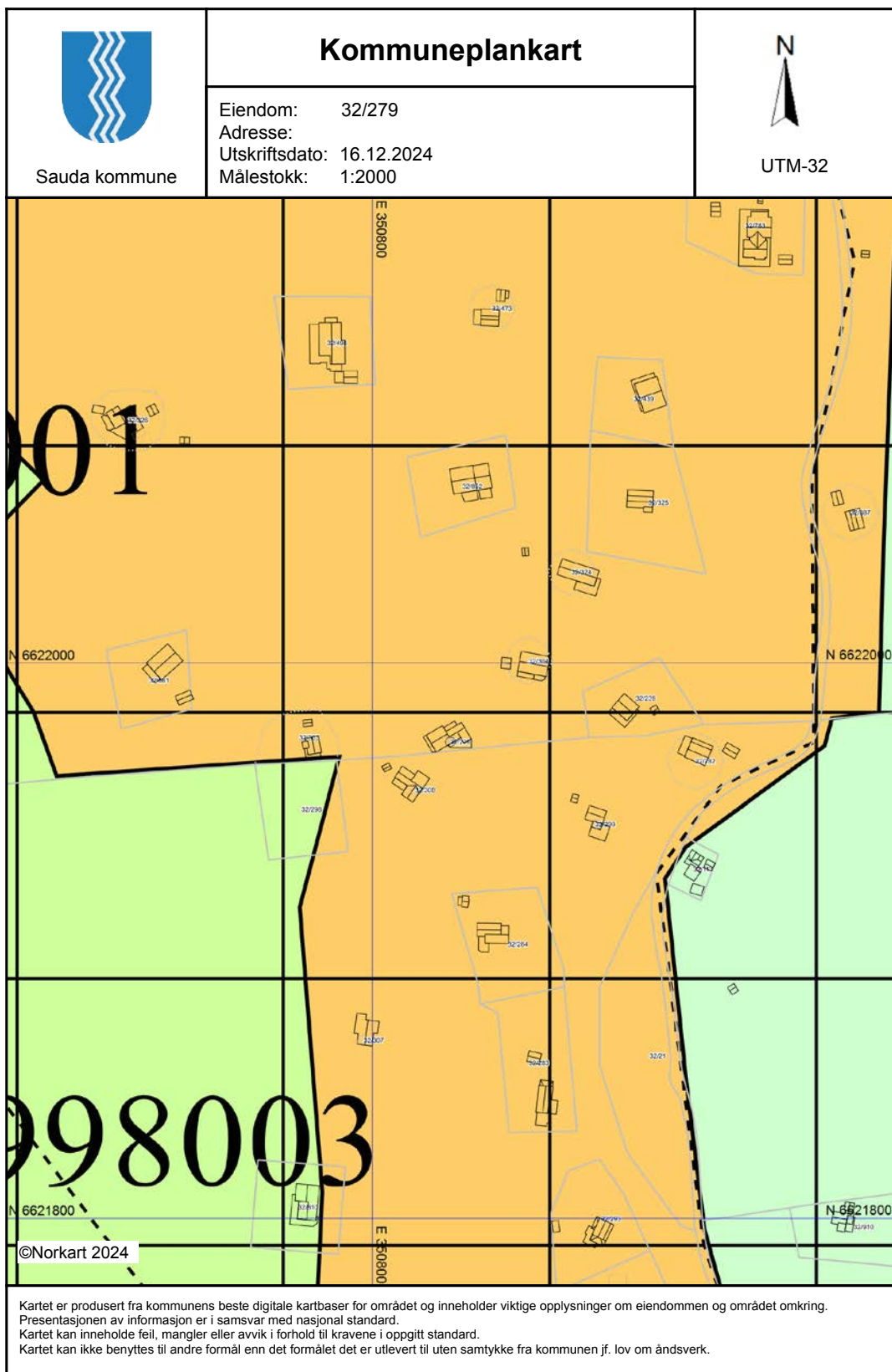
§6 ANDRE BESTEMMELSER

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

§7

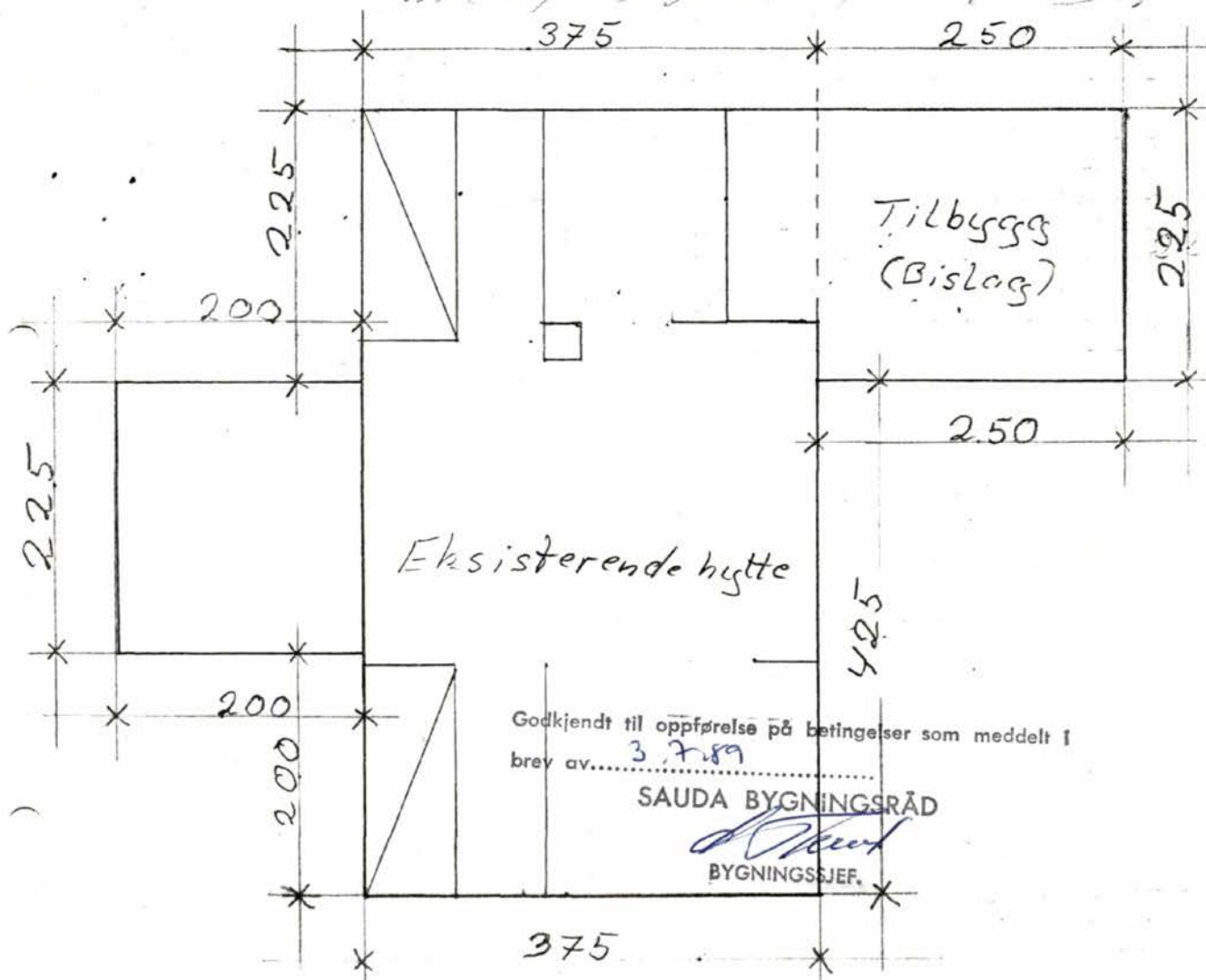
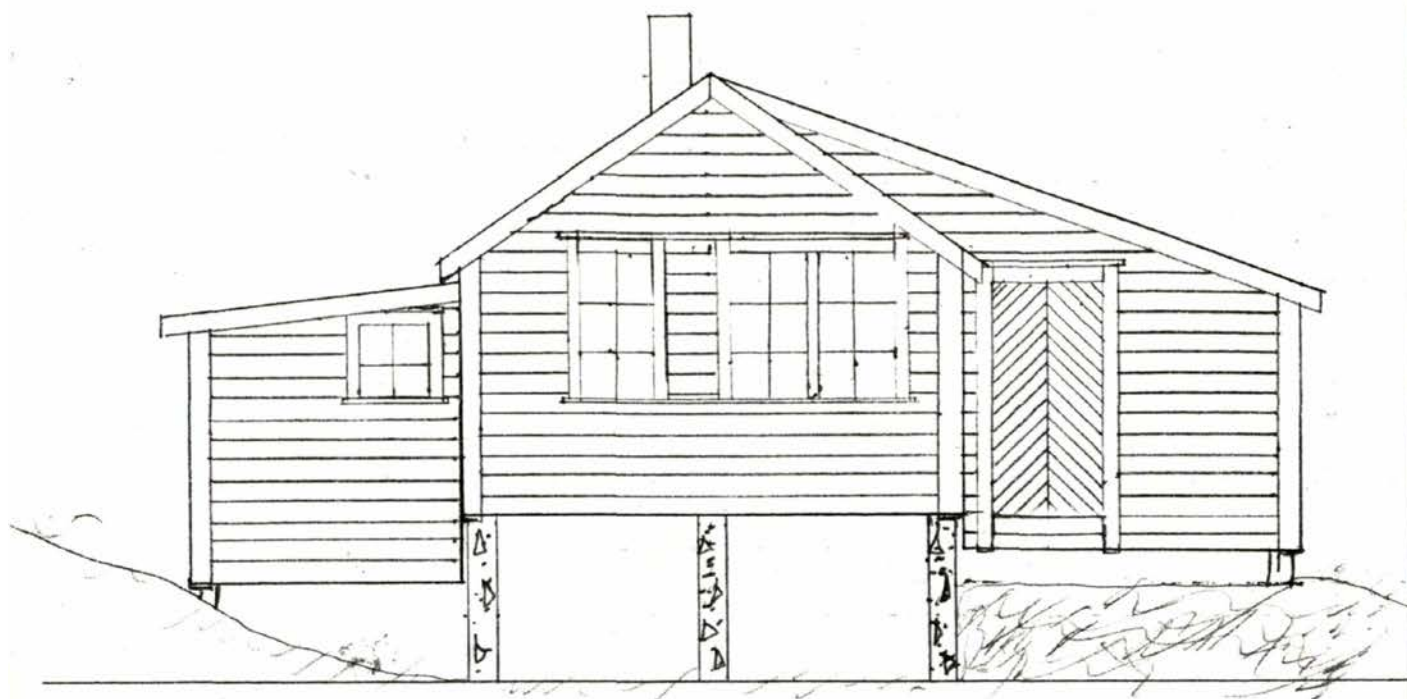
Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates at bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Sauda kommune.

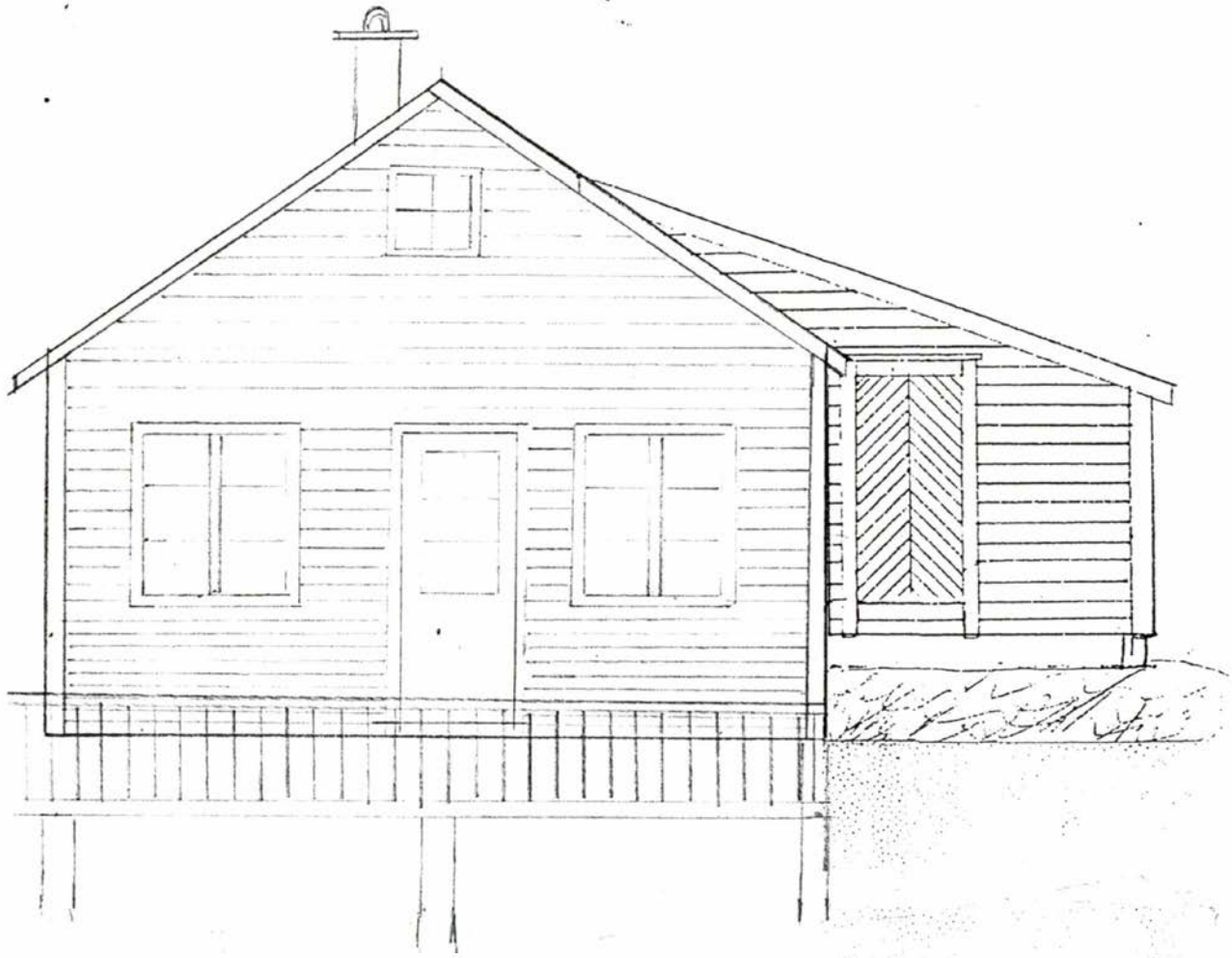
19.02.01

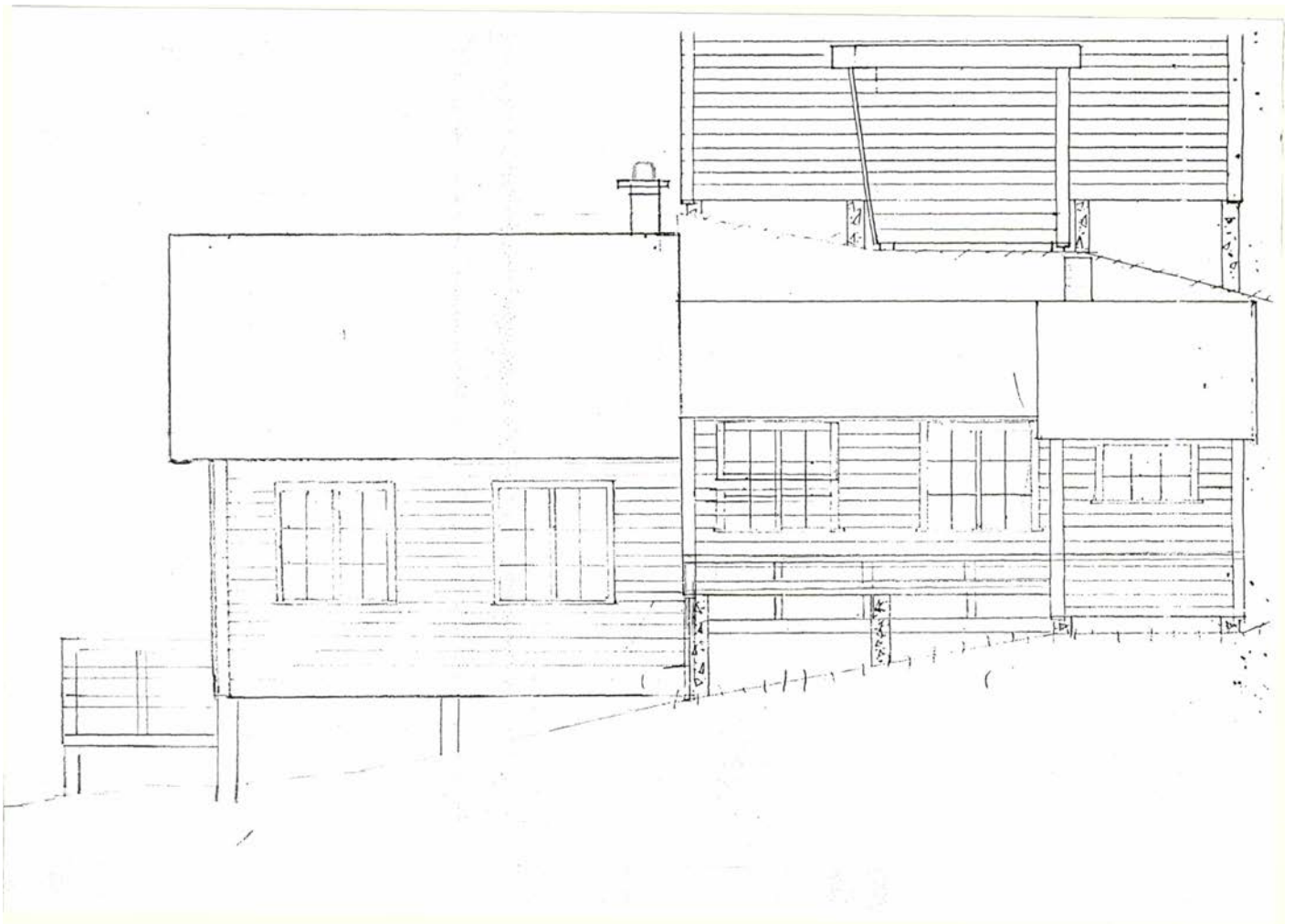


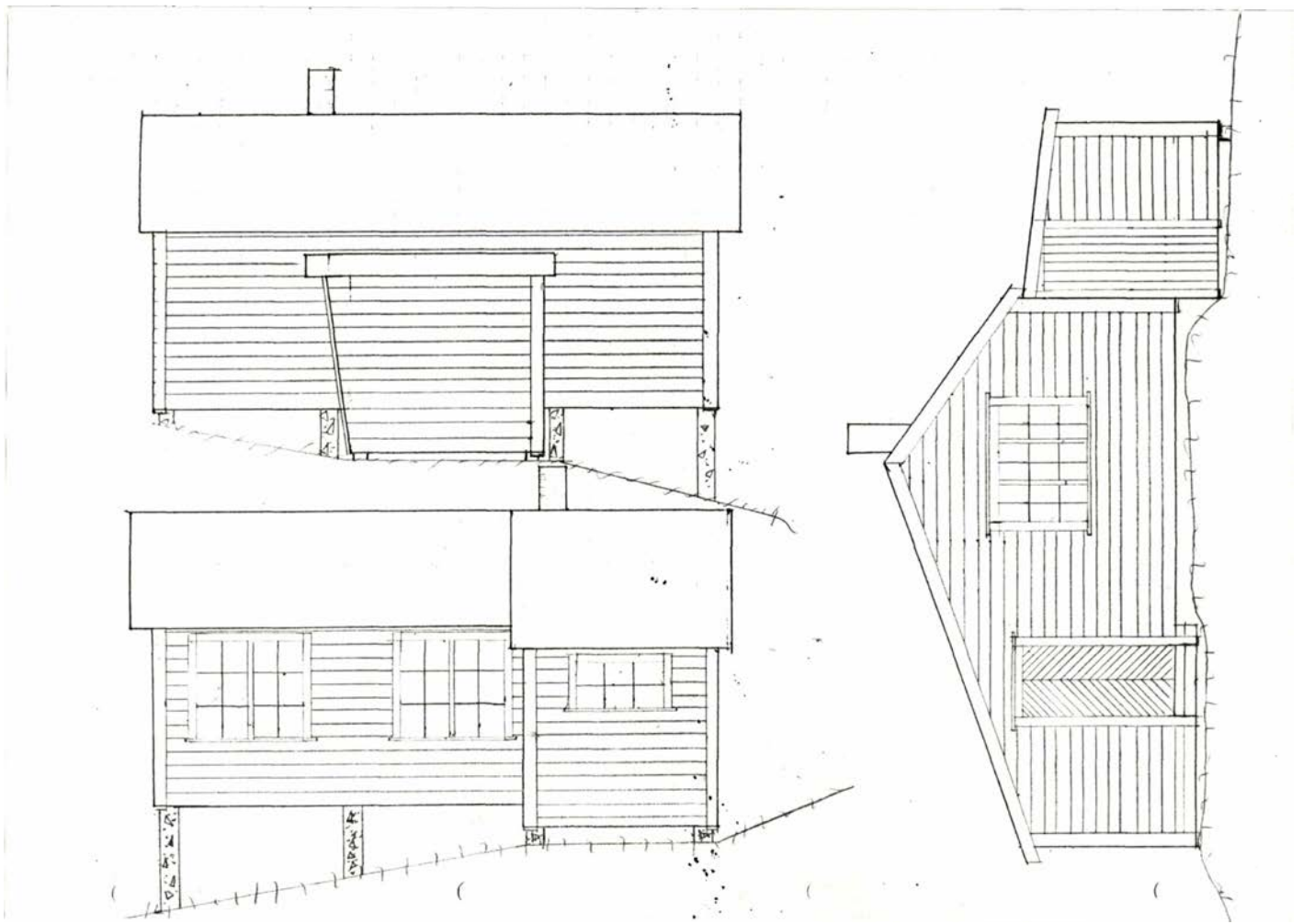
Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
 Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf*
 LNFR-areal - nåværende
 LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværen
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
 Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
 Planområde
 Grense for arealformål
 Turveg/turdrag - nåværende

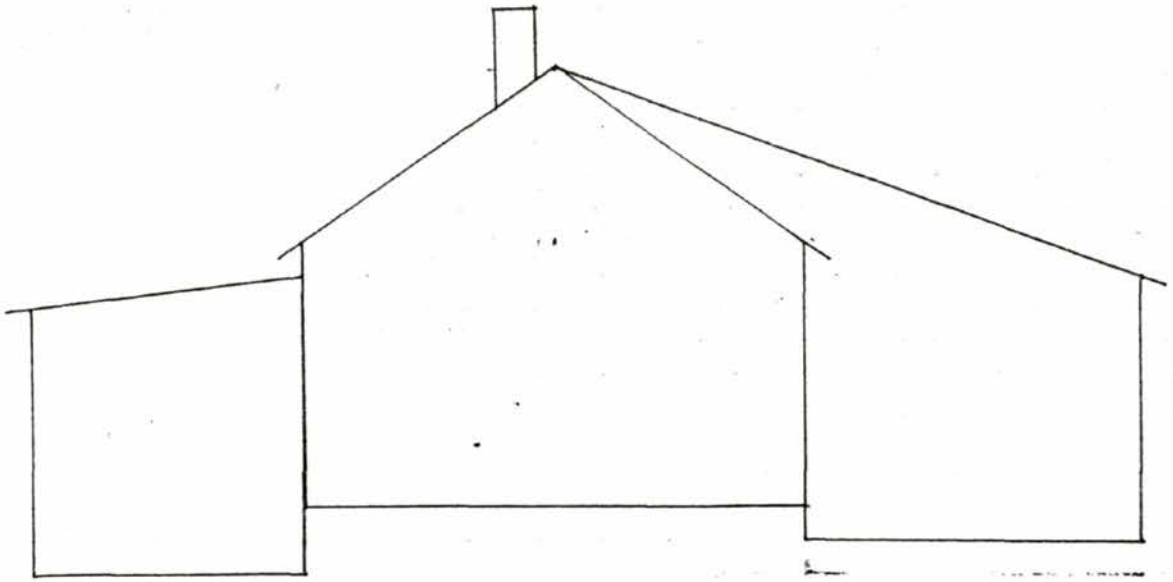




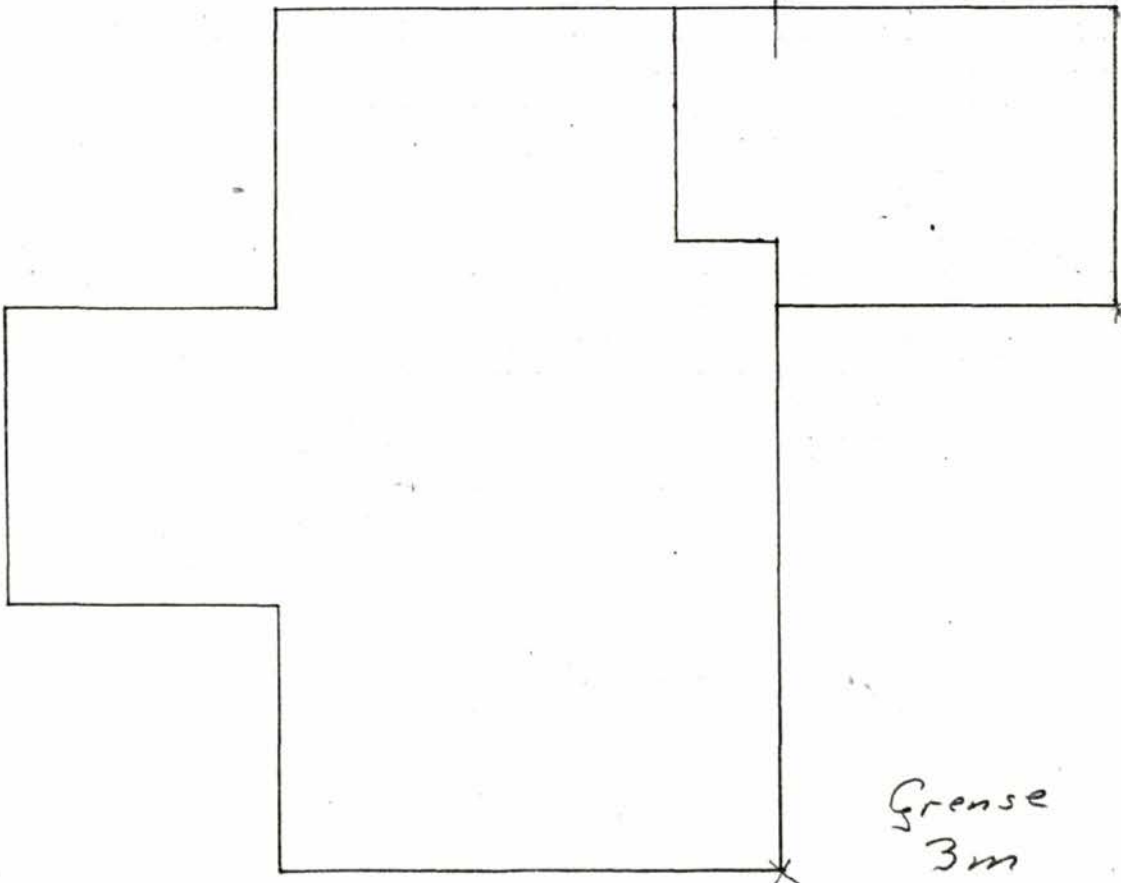




Wabovauel

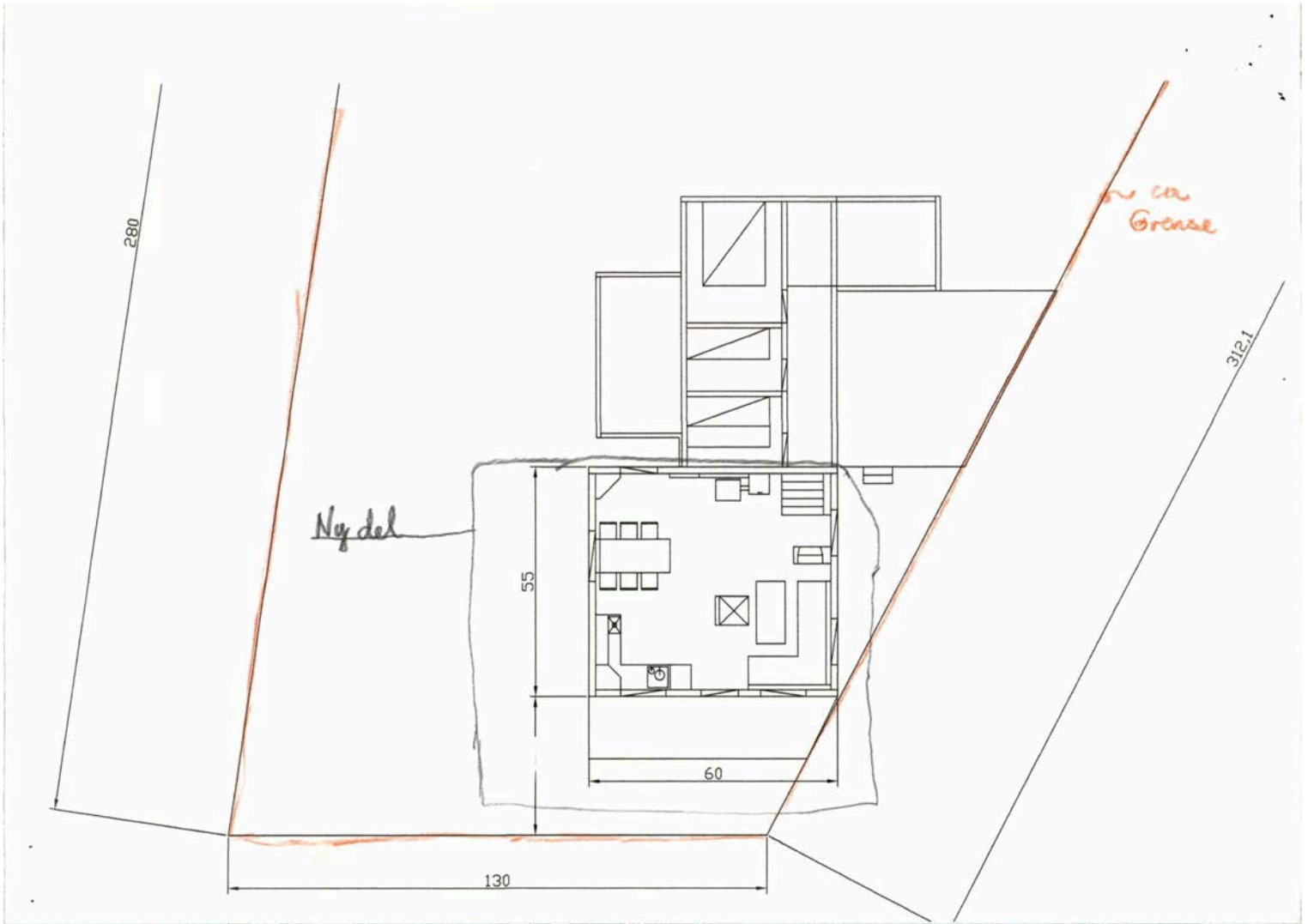


Grense
6,5m



K 62.8

Grense
3m





Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52 78 62 00

Utskriftsdato: 17.12.2024

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	279	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:									

Informasjon om Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Skatteetaten

Dato
17.12.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 32 Bnr 279 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

, 4200 SAUDA

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 56 545

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Åbødalen, Åsli
4200 SAUDA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru**Telefon:** 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre