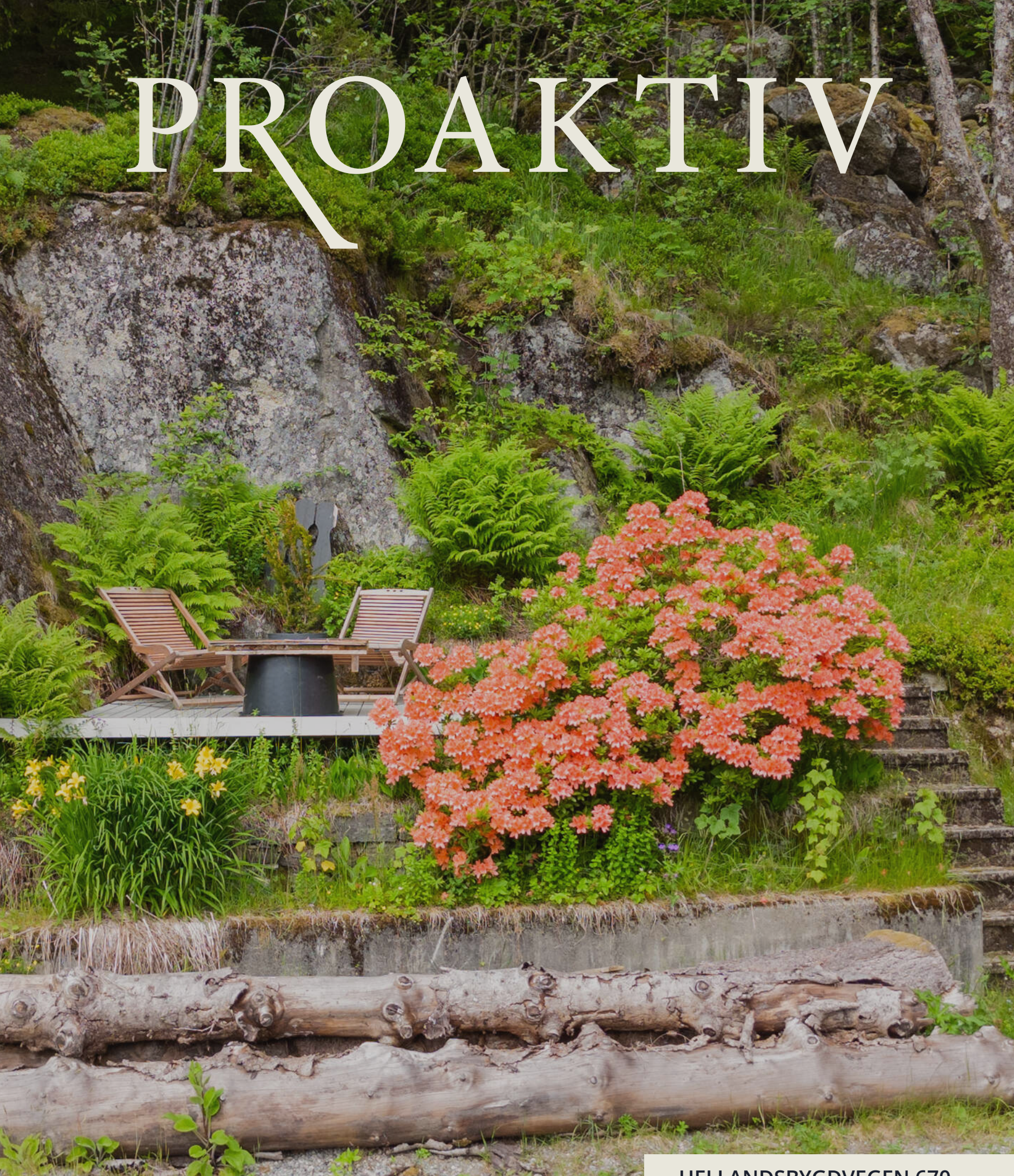


PROAKTIV



HELLANDSBYGDVEGEN 670





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



Hellandsbygdvegen 670

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA

Gnr./Bnr.: Gnr. 42, bnr. 40, i Sauda kommune

Prisantydning: 1.290.000,-

Omkostninger: 51.500,-

Totalpris: 1.341.500,-

Kommunale avgifter: 2.512,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1936

Soverom: 3

BRA: 92 m²

BRA-i: 92 m²

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt: 482 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	18	26
Informasjon om boligen	Intervju med selger	Boligen i bilder	Plantegninger
30	34	82	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært behjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og proft."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som føltes trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging , gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig

Mobil: 959 60 545

E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Haugesund

E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en

skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



SAUDA

Kommune: Sauda / Område: Sauda

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 20 minutter kjøretur fra Sauda sentrum hvor det er bakeri, flere restauranttilbud, klesbutikker og mer. Helleandsbygd har rolige og landlige omgivelser. Kun 10 minutter unna ligger Slettedalen med flotte turløyper og gode langrennsanlegg med lysløyper, samt Breiborg som byr på fantastisk turterreng både vinter og sommer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Adkomst

OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Nordelv bru Linje 150	13 min 🚗 15 km
----------------------------	-------------------

DAGLIGVARE

Coop Extra Sauda Post i butikk	13 min 🚗 14.9 km
Kiwi Sauda	13 min 🚗

VARER/TJENESTER

🏪 Apotek 1 Sauda	13 min 🚗
☼ Sauda Vinmonopol	13 min 🚗

SPORT

⚽ Birkeland skole Ballspill	11 min 🚗 13.3 km
⚽ Austerheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 🚗 14.5 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	13 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL HELLANDSBYGDVEGEN 670

Vi starter utendørs

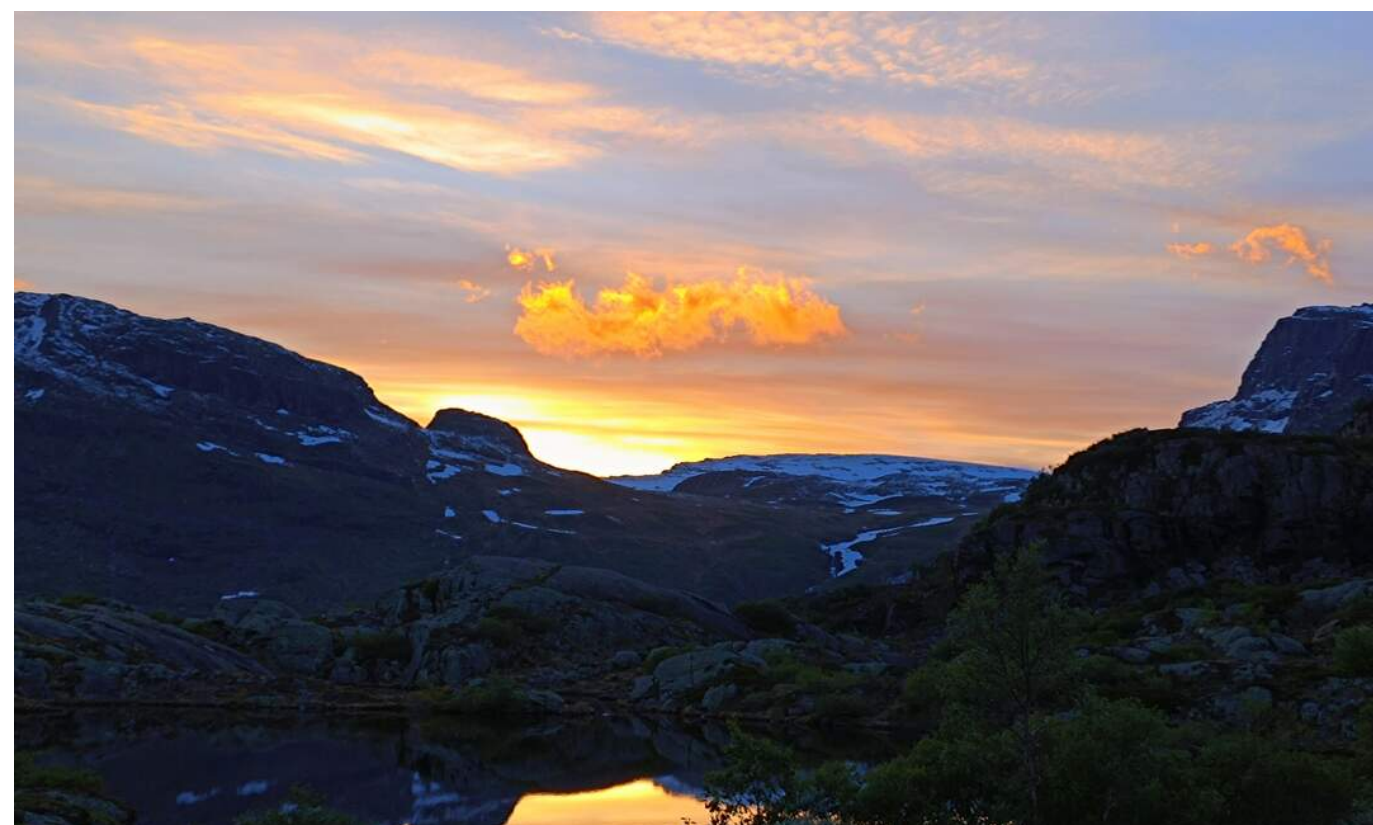
BYGGEMÅTE

Selger informerer om at byggemåte er maskin laft.
Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk.
Anbefaler å lese tilstandsrapporten for nærmere forklaring.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 27.07.2024, hvor
ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk
beskrivelse av eiendommen.







Livet i Hellandsbygdvegen 670

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



”

"Huset er solid bygget i maskinlaft og et fantastisk stykke håndverk."

Selger: Rudi Gjerde

Når kjøpte du eiendommen?

2021

Hva var avgjørende for valget ditt?

Avgjørende for kjøp av eiendommen var tilgang til fjellet og snøen. Breiborg og Slettedalen er innenfor gangavstand. Andre viktige faktorer var pris, tilkomst med bil til døra og den av skjermede beliggenheten.

Hva har dere likt best med området?

Det beste med området er stillheten og et stort utvalg i skiterreng



Hvordan er solforholdene?

Det er relativt gode solforhold, men savner kveldssola

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Solid, Koselig og fin størrelse.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Boligen går over tre etasjer + loft og inneholder:

Øverste etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 3.
1. etasje: Gang, bad og stue/kjøkken.
Kjeller: Disponibelt rom og 2 boder.
Loft til lagring / hems.

Uthusboder til lagring.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 92 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 kvm
- Totalt BRA: 92 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 0 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Hovedetasje:
- Totalt BRA: 50 m²
- BRA-i: 50 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 42 m²
- BRA-i: 42 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Loft: GUA (gulvareal) : 42kvm

Hovedetasje GUA (gulvareal) : 50 kvm
Kjeller ALH (Ikke måleverdig areal) 42kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Denne rapporten går ut på dato 27.07.2025, selger kommer ikke til å innhente ny tilstandsrapport på boligen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:
Selger har gjort noe forbedringer siden tilstandsrapporten ble utført.
Selger informerer følgende:
Han har ikke oppdaget noe form for råteskader utenom beslaget som han nå er iferd med å utbedre.
Råteskader på hovedsoverom er utbedret for mange år siden og lekkasje tettet.

Enebolig:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

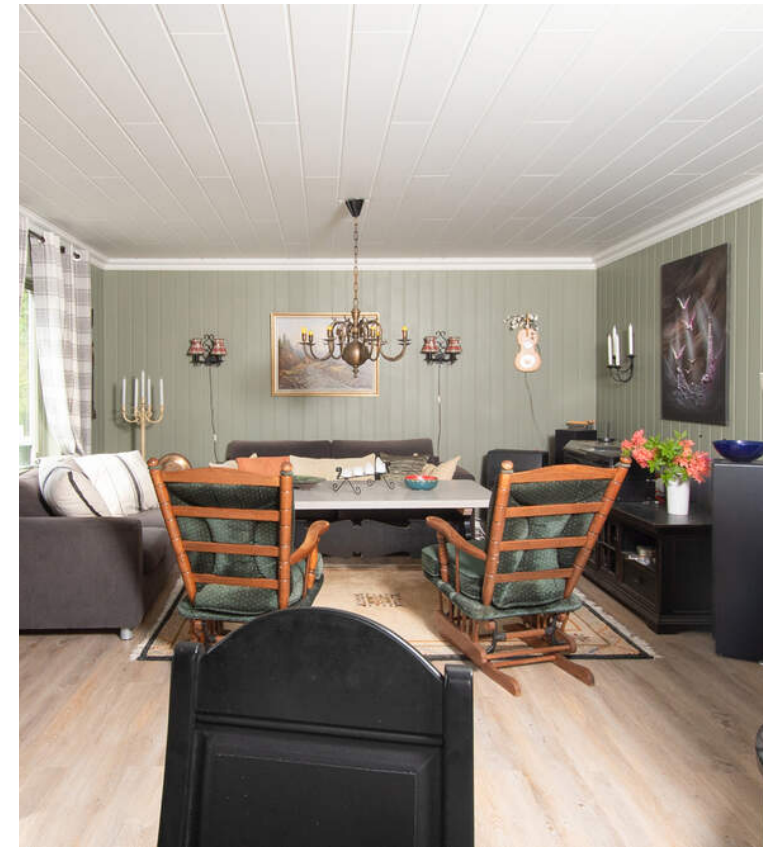
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK TG2
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Innvendig > Innvendige dører
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK TG2
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Septiktank

Anbefaler å lese vedlagt tilstandsrapport for detaljer rundt alle punktene.

Oppvarming
Elektrisk og vedovn.

Energimerking
Energikarakter G og oppvarmingskarakter orange.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.





KJØKKEN



BADEROM





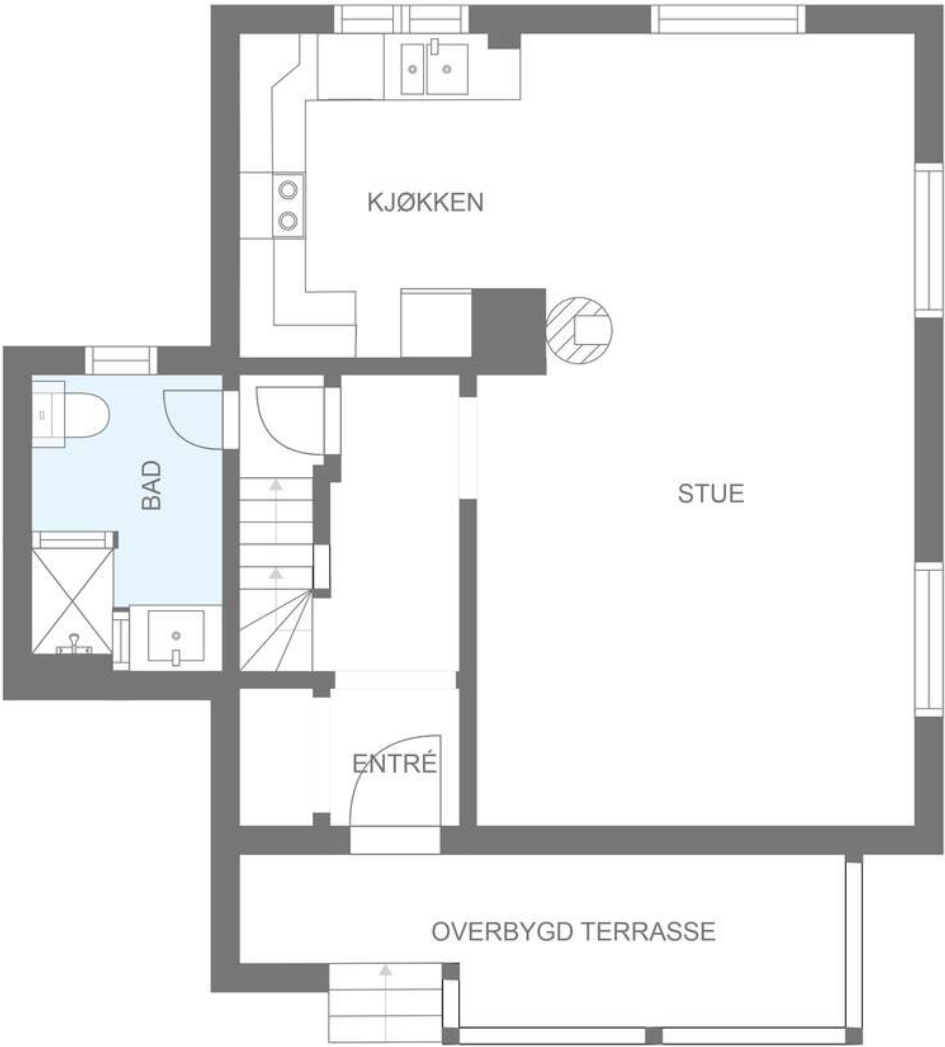
SOVEROM



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Hovedetasje

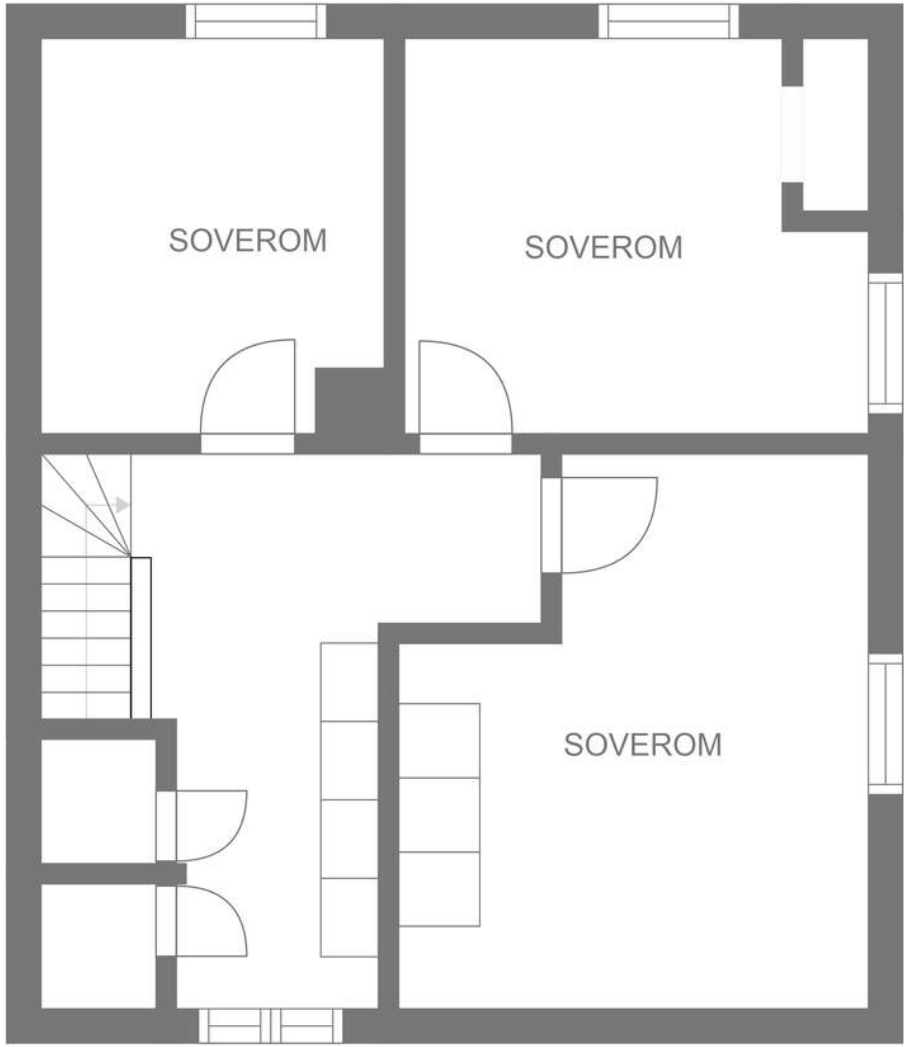


:S

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

PLANTEGNINGER

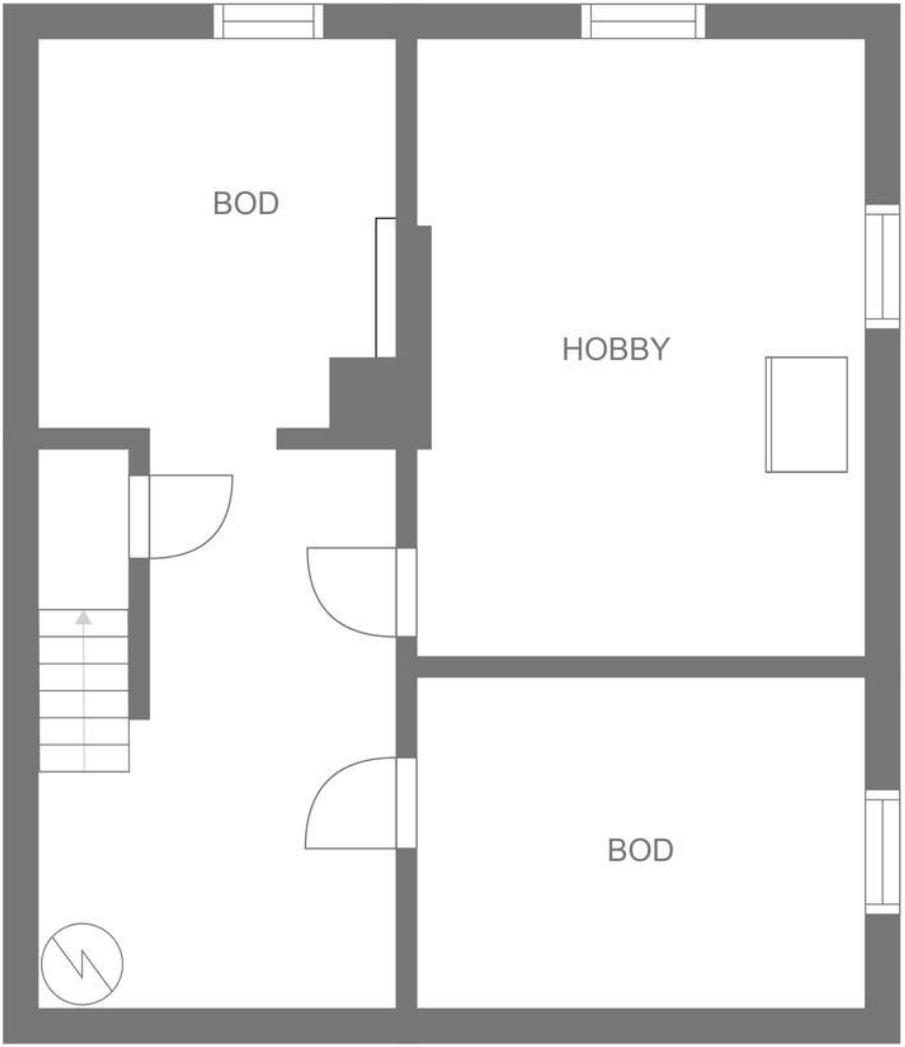
Øverste etasje



:S Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

PLANTEGNINGER

Kjeller



:S Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 482 kvm, Eierform: Eiet tomt
Arealet er hentet fra skylddelingen. Som kjøper må man påregne avvik i tomtestørrelsen da tomten ikke er oppmålt.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 194 413 per 2023.
Formuesverdi som sekundærbolig kr 777 651 per 2023.

Offentlige/kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt: 2 038,00 kr
Feiing: 474,30 kr
Sum: 2 512,30 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest på boligen. Byggeår kan dermed avvike. Byggeår er tatt fra matrikkelrapporten under etableringsår.1935.

Boligen kan ha hatt romendringer i hendhold til hva som opprinnelig er godkjent på huset.
Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Ut i fra kartene strekker hovedhus og garasjehus seg utover eiendommens tomtegrenser. Det foreligger ikke papirer/avtaler vedrørende bygging utover naboen sin eiendom.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2015/775021-1/200 Jordskifte 26.08.2015
Grensegangsak 1210-2014-0073 Årtun
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Kommuneplan for Sauda.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.
Eiendommen blir i dag brukt som fritidsbolig.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 42 Bnr. 40 i Sauda kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen har tilkomst via privat vei. Ved tilgang til vegrett på priat veg. Må man også påregne felles vedlikeholdskostnader.

Offentlig vann: Nei, det er brønn som står på naboens eiendom, hvor kun denne eiendommen er tilknyttet til. Det foreligger ingen dokumenter på at brønnen ligger på naboen sin eiendom og dette er ikke tinglyst. Risikoen faller kjøper om det skulle oppstått konflikt rundt dette, men brønnen har vært der i mange år.

Kjerneinformasjon

Offentlig avløp: Nei, det er septiktank. Alder på tanken er ukjent.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
32 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 290 000,-))
260,- (Panteattest kjøper – Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

51 500,- (Omkostninger totalt)

1 341 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Boligen selges møblert, kun private gjenstander og møbler som har en verdi for selger vil bli fjernet.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved

undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Rudi Gjerde

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2 900,- overtakelse kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 18 900,-, Kredittkostnad 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det

forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Haugesund bolig & prosjektmegling

Org.nr. 933296180

Ansvarlig megler: Trude Lund Madtsen

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS markeds plasser på nett, Schibsted markedsføring i SOME, Eiendomsverdi formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
SAUDA kommune
gnr. 42, bnr. 40

Markedsverdi
800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 27.07.2024 Rapportdato: 29.07.2024 Oppdragsnr.: 10698-3155 Referansenummer: XQ1290
Autorisert foretak: Takstmann A AS Sertifisert Takstingeniør: Fredrik Alsaker



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 taktrapportene 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.

Takstmann A As

Takstmann A As har alle godkjenninger i orden og utfører takst tjenester over hele Haugalandet. Vi har pr dd utført over 4 700 oppdrag og dette gir en solid fagkunnskap som medfører trygghet for deg som kunde. Skulle du/dere ha behov for Verdi, tilstandsrapport, reklamasjon eller annet er det bare å ta kontakt. I tillegg til vår daglige virksomhet må vi ofte tiltre i domstol og jordskifterett som meddommer. Skulle du/dere lure på noe vedrørende taksering eller denne rapporten kan undertegnede kontaktes vederlagsfritt.

For mer informasjon om firma se nettside; Takstmann-a.no
Eller forbundet sine nettside: <https://www.norsktakst.no/>
Bestille rapport ring 400 44478 E-post: takstbestilling@gmail.com



Rapportansvarlig

Signatur: *Fredrik B. Alsaker*
Fredrik B. Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstingeniør
takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478



Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 2 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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.

Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 3 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



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 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.



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

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i landlige omgivelser med 2 (3) etasjer og tilhørende kryploft. Boligen er oppført på 30-tallet, men ble på 50-tallet noe oppgradert. I årene etter dette har huset vært vedlikeholdt ved behov. Alder på bygget tilsier generelt at vedlikehold utvendig og innvendig må kunne forventes i årene fremover.

Huset har tidligere hatt noe problem med vann på vinteren og kjeller bærer noe preg av dette. Det er nå laget ny drenering/fuksikring på deler av huset/eiendommen og dette gjør iflg eier at problem med grunnvann ikke lenger er et problem. Det er opplyst at arbeidet med dette er utført i egen regi og det er derfor ingen dokumentasjon på utført arbeid. Eier opplyser for øvrig at dette skal være utført i samråd med fagfolk. Arbeid uten dokumentasjon medfører for øvrig en naturlig risiko som kjøper overtar. (Det er ikke garanti på denne type arbeid)

Pga beliggenheten vil teknisk verdi normalt ligge på 100% av markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1936

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Fasade holder noe varierende kvalitet og alder. Generell tilstand tilsier at fasade må forvente noe vedlikehold/oppgradering. Takrenner og nedløp må ordnes/etableres.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Huset fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. De fleste overflater er oppgradert etter byggeår, men boligen bærer allikevel noe preg av naturlig elde.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad har fått ny overflate på eldre membran mm. Dette gjør generelt at selv om badet ser nyere ut er det av eldre dato. Arbeid som er utført fremstår generelt som noe u-fagmessig. Takstmann anbefaler kjøper å total renovere bad selv om det fungerer greit.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken har normal elde og slitasje. Det er god størrelse og det fungerer greit til sitt bruk, men har enkelte mindre anmerkninger.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Takstmann anbefaler å sette inn automatsikringer. El-anlegg for øvrig bør kontrolleres. Det er montert trykktank slik at vannpumpe ikke starter hver gang det tappes vann.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

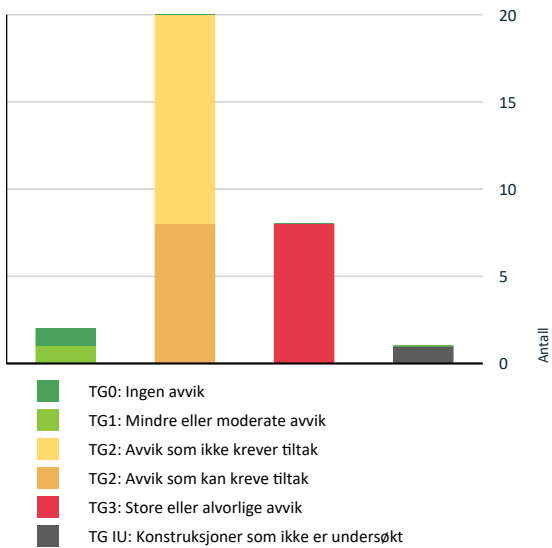
Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

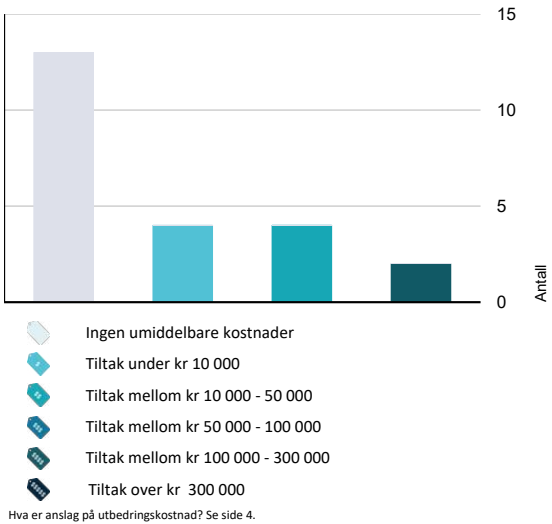
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før

den er tatt i bruk. Det må genrelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendeler som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Takstmann har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Risikoen for å gjøre skade eller takstmanns fare for ryggskader eller lign er årsaken for dette. Hvis kjøper ønsker noe undersøkt, kan det evt legges forbehold inn i bud. Slike forbehold kan også legges hvis kjøper ønsker å overta noe som er i boligen. Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator, med unntak av hvor det lages hull. (Utstyr som benyttes et et Protimeter)

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har normal levetid på 10-20 år. Dette gjelder i utgangspunktet alle bygningedeler med unntak av bærende konstruksjon. I praksis betyr dette at elementer kan gis tg 1 pga normal god stand, men plutslig svikt pga normal elde kan oppstå uten at dette kommenteres i denne rapport. Et hvert hus eldre enn 20 år må derfor forvente plutslig svikt i enkelte elementer. Dette er generelt en naturlig risiko som kommer med å kjøpe brukt. Denne rapporten må generelt ikke forveksles med tidligere tilstandsrapporter som er utarbeidet før 1.1.2022.

Pga kort frist fra myndigheter har dette medført rask utvikling av program. Dette programet er under utvikling og oppdateres ukentlig. Det kan derfor oppleves at det er noe forskjell mellom rapporter fra ulike uker. Enkelte fraser i program er for øvrig automatisk iht avvik og takstmann har i enkelte tilfeller ikke mulighet til å endre tekst. Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dagnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamsjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon kan TG2 legges til grunn f eks.

Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 6 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 7 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1936

Kommentar
Opplyst ved tidligere salg.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Huset holder noe varierende alder og kvalitet.

Vedlikehold
Huset er vedlikeholdt ved behov. Generell alder på boligen tilsier at noe vedlikehold/oppgradering må forventes.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Bad påbygget. Alder er ukjent.
------	---------	--------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Det er lagt trinn opp til pipeløp. Over toalett er det takplater av eldre dato. Over inngangspartiet er det naturstein / skifer.

Normal tid før utskifting av Betongtakstein er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tak over toalett har passert forventet levetid og utskiftning bør her forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved renovering av toalett bør tak utvendig også renoveres.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i aluminium. Det er ikke uvanlig at det kan oppstå lekkasjer i overganger, men dette er ikke kontrollert. Takrenner bærer preg av normal elde iht alder. Det er opplyst at det som er av takrenner er skiftet i nyere tid.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det mangler takrenner/nedløp på baksiden av huset. Snøfanger mangler i enkelte områder. Det er ikke nedløp på overbygg med skifer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Nye renner og nedløp må monteres

Manglende takrenner kan medføre ekstra fukt på fasade og redusere levetid. Det anbefales å montere takrenner på huset.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk. Fasade bærer noe preg av naturlig elde iht alder.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år. Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år. Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fasade er preget av naturlig elde og slitasje. Maling har i enkelte områder flasset av. Det er ikke målt fukt ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold/ utskiftning må kunne forventes pga naturlig elde. Fasade er for øvrig utført etter eldre byggeskikk og må ikke forveksles med dagens.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Huset har skråtak. Konstruksjon er tilgjengelig via luke på loft. Konstruksjonen er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Vurdering av avvik:
• Yttertak har nedbøyning.

Det er noe skjevhet i konstruksjonen, men dette er relativt normalt iht alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bæreevne på konstruksjoner svekkes over tid. Dette medfører at det er relativt vanlig å registrere skjevheter i eldre byggverk. Det er generelt vanskelig å si noe om når en slik konstruksjon har behov for oppgradering, men det anbefales å gjøre en grundig kontroll når tak legges om. Eldre takkonstruksjoner har for øvrig dårlig isolasjonsevne og det bør vurderes om dette bør oppgraderes/ tilstrebes dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Det er skiftet ca 7 vinduer fra 2010 og årene etter. Resten av vinduene er fra 50/60 tallet og bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av en alder hvor utskiftning/vedlikehold må kunne forventes. Det er registrert at enkelte vinduer er i slutfasen på levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når vinduer har passert 30 år har de passert forventet levetid. Når utskiftning er nødvendig er generelt vanskelig å si noe om, men risikoen for lekkasjer rundt vinduer øker betraktelig etter dette. Det anbefales derfor utskiftning iht føre var prinsipp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Hoveddør i 1 etasje. Denne er opplyst ny i 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del bruksmerker på døren og list ved gulv mangler. Døren er for øvrig 14 år gammel og i normal god stand for øvrig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda foran inngangsdøren med overbygg. Overflate er støpt betong. Denne er bygget etter byggeår, men har ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrasse/balkong gis tg 2 pga naturlig elde og slitasje. Den gis i tillegg tg pga eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak er ikke nødvendig pr dd, men normalt vedlikehold må forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Det er laminat og gulvbelegg på de fleste rom. 1 Soverom har i 2022 fått parkett. Vegger er i hovedsak malt panel av noe varierende alder. På loft er vegger i hovedsak malt tapet. Himling har hvitmalt medf plater i stue/kjøkken. Loft og rom for øvrig har har hvitmalt overflater med noe varierende alder. De fleste overflater er malt i 2021/22.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tg settes pga varierende alder og kvalitet på materialer og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering. Kjøper vurderer derfor i stor grad selv når det anses nødvendig å skifte ut/ fornye overflater. Naturlige bruksmerker må for øvrig forventes iht alder.

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter på 5-6 cm og tiltak er derfor anbefalt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er registrert skjevheter over 3 cm. Dette gjør at skjevheter er merkbare. Det er sjelden økonomisk forsvarlig å rette av gulv, men dette anbefales ved større oppgraderinger av boligen. Kostnad er begrenset til selve avretting i estimat.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 1 500,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling) Dette bør utføres på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kjøper må selv vurdere om tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp i tegl med beslag utvendig. Vedovn i stue. (Det er opplyst at vedovn er ny i 2021 og at det er rehab-rør innvendig i pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Tg pga normal elde av pipeløp.

Det er registrert riss/sprekk i pipeløp, dette skyldes trolig at pipeløp er innebygget med plater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Nærmere undersøkelser av pipeløp anbefales. Tg 2 settes for øvrig pga naturlig elde av pipeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og tre panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Kryp/grovkjeller har naturlig bakkefukt fra grunn. Det er opplyst at denne har tidligere hatt vann innkost, men drenering som er etablert, med grunnpumpe gjør at dette ikke skal skje igjen iflg eier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kjeller anses ikke egnet for innredning og anses i stor grad som sportbod eller lign. Høyde gjør for øvrig at kjeller ikke kan benyttes til varig opphold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er eldre fyllingsdører / heltre som er malt i ettertid. Dørene bærer preg av normal elde, men fungerer greit til sitt bruk. Noe bruksmerker må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje av dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold iht alder må kunne forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperes egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er målt med indikator på befaring, men ikke registrert fukt. (Bad har ikke vært i bruk i senere tid)

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom krypkjeller- 1 etasje og 1 etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er iht datidens standard og må ikke forveksles med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappene holder generelt ikke dagens standard. Trappene er preget av naturlig elde og normalt vedlikehold må forventes. Tg settes pga manglende rekkverk på kjellertrapp og lav høyde på rekkverk til loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 11 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk.. Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Rommet har ikke godkjent takhøyde og er derfor ikke fullverdig.

Vaskerom fremstår generelt som grovt.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke nødvendig da mur allerede er synlig i nedre del. Her er det registrert naturlig bakkefukt og noe mindre kalkutslag.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det anbefales å benytte avfukter i kjelleren for å holde et tørt innemiljø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller er generelt moden for en oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er opplyst at kjøkken ble hentet brukt og montert i 2012. Alder på innredning er derfor ikke kjent. Kjøkken fremstår i normal god stand, men det gjenstår noe arbeid. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe bruksmerker på innredning og innredning bærer noe preg av normal elde. Det er laget en kasse ved benkeplate, men dette er noe u-fagmessig utført ved platen. Innredning fungerer greit med disse avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøper må selv vurdere om utbedring av enkelte avvik må forventes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning. Det er 3 trinn på viften samt lys. Normalt renhold/ vedlikehold må forventes.

Normal levetid til ventilator er 10-20 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Huset har vannrør i kobber og sink. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Det er installert trykkpumpe under trapp. (ukjent alder)

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX og kobber er 20 til 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Alder på rør tilsier generelt at de er i slutfasen på forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er registrert avløp i soil. Dette antas å være fra byggeår. Det er også registrert noe avløp i plast.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

De fleste rom er naturlig ventileret med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering. På bad er det elektrisk vifte, men denne lager u-lyd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ventil i enkelte vinduer, men ikke alle. I tillegg bør våtrom få nye elektriske vifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å ivareta inn klima bør det være vegg ventiler i alle rom. Kjøper vurderer for øvrig dette ut i fra eget behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Det er 200 liters tank, i normal stand. 2014 modell

Varmtvannstanker har normal levetid på 10-25 år. Kvalitet på vann kan i enkelte tilfeller redusere levetid.

Vurdering av avvik:

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

Tanken er tilkoblet med stikkontakt. Det er et generelt krav om at denne skal kobles direkte på strømanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er relativt vanlig at det er benyttet kontakt, men dette er som nevnt ikke tillatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Huset har skrusikringer som bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takstmann anbefaler at alle anlegg med skrusikringer oppgraderes til automatsikringer.

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.
1980 Eier opplyser at det ikke er utført arbeid i sin eier tid. Ukjent alder på anlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Anlegg holder noe varierende kvalitet og dette bør undersøkes nærmere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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 Det anbefales el-kontroll på alle anlegg som ikke har dokumentasjon fremlagt. Dette er iht føre var prinsipp. Kontroll fra det lokale el tilsynet anses for øvrig ikke som en El-kontroll og det er kun godkjent elektro firma som kan utføre el-kontroll. Utbedring av enkelte punkter må generelt forventes. (Krav til el-anlegg har for øvrig endret seg opp gjennom årene og el-anlegg må ikke forveksles med dagens standard. Det er kostnad til el-kontroll som er lagt inn, takstmann har naturligvis ikke kjennskap til om eller hva annet som evt trenger utbedring.**

Generell kommentar

Automatsikringer anbefales og noe oppgradering for øvrig må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarsler. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp) Takstmann kontrollerer ikke batteri i røykvarslere. (Årsak er at dette har utløst alarmanlegg i enkelte tilfeller)

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
 - Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
 - Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
 - Er det skader på røykvarslere?
- Nei Nyeste er fra 2018**
- Nei Takstmann anbefaler alltid å montere ny varsler og slukker ved innflytting.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke synlig, men målinger utført i boligen tilsier generelt at huset står på stabile masser. Dette er normalt steinmasser, men dette er ingen selvfølge og det kan være jord, sand og leire grunn. (Dette er generelt normalt på Haugalandet.)

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng

Dreneringen er fra 1936 på 2 sider av boligen. På de 2 mot veg er det lagt ny drenering/fuksikring i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 14 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Tilstandsrapport

Det er utført en god del arbeid på eiendommen i 2024. I den anledning er det laget kum med grunnvann pumpe. Vann ledes her via synlig pumpe til bekk nedfor eiendommen.

Selv om det er lagt ny drenering på deler av eiendommen, er det naturlig bakkefukt fra grunn. Dette gjør at det er målt noe fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det er lagt ny drenering på deler av eiendommen som gjør at kjeller ikke lenger oversvømmes iflg eier. Noe naturlig fukt må allikevel kunne forventes eldre byggeskikk og gjenstående arbeid.

Så lenge kjeller benyttes som grovkjeller anses ikke naturlig bakkefukt som et problem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra 1936.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert noe naturlig bakkefukt i muren. Muren bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold/oppgradering av grunnmur må kunne forventes i årene fremover pga naturlig elde og slitasje. Levetid på denne type grunnmur er vanskelig å si noe om, men kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengforhold

Det er registrert at terreng heller ned mot boligen og videre nedover på fremsiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Hvis dette ikke er utført er det en naturlig risiko for at ekstra fukt påkjenninger av grunnmur kan oppstå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen grenser til høye fjell og det er registrert noe fall mot boligen på baksiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd, men kjøper overtar den naturlige risiko det er når fall ikke er 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra huset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år. Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Takstmann anbefaler generelt at avløp kontrolleres hvert 10 år for brudd/svikt i avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøper overtar den naturlige risiko det er med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Alder på tank er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er opplyst at tank fungerer greit. Alder er ukjent og det er derfor knyttet en naturlig risiko til levetid av tanken.

Konsekvens/tiltak

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

Levetid av anlegg er usikkert og kjøper overtar den naturlige risiko som er ved eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Bygninger på eiendommen

Anneks		
	Anvendelse	
	Bod	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
Vedlikehold		

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 92 m²/92 m²	Markedsverdi Kr 800 000
Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, 3 Bod, Bad, Stue/kjøkken, Vaskerom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Andre bygg: Anneks	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Teknisk verdi bygninger Kr 1 600 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 800 000
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Konklusjon markedsverdi 800 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i en liten bygd ca 15-20 minutter nord for Sauda Sentrum. Huset anses som helårsbolig som kan benyttes til fritidsbolig. Område rundt er i stor grad landbruk, helårsboliger og fritidsboliger. Område er kjent for å være grønt om sommeren og snøhvit om vinteren. Vegen fra Sauda til Hellandsbygda holdes åpen hele året, men vegen videre til Røldal er normalt Vinterstengt. I Sauda kommune er det en del lignende boliger som er solgt for 1,5-2 millioner kroner. I hellandsbygda er det for øvrig få hus som selges og grunnlag er derfor noe svakt (3 stk)

Basert på salg i bygda og normal markedsutvikling vil normal markedspris være rundt 800 000,- kr for eiendommen. Dette er basert på standard, størrelse, beliggenhet, tomt mm.

Sammenlignbare salg						
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hellandsbygdvegen 670 ,4200 SAUDA 91 m² 1936 3 sov		845 000	0	0	0	9 286
2 Hellandsbygdvegen 670 ,4200 SAUDA 91 m² 1936 3 sov	12-04-2021	650 000	710 000	0	710 000	7 802
3 Hellandsbygdvegen 703 ,4200 SAUDA 110 m² 1931 3 sov	17-03-2010	0	600 000	0	600 000	5 455
4 Hellandsbygdvegen 670 ,4200 SAUDA 91 m² 1936 3 sov	24-06-2007	0	400 000	0	400 000	4 396
5 Hellandsbygdvegen 699 ,4200 SAUDA 186 m² 1919 6 sov	17-08-2015	790 000	790 000	0	790 000	4 247
6 Hellandsbygdvegen 684 ,4200 SAUDA 146 m² 1926 7 sov	20-06-2021	500 000	450 000	0	450 000	3 082

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (Estimert)	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Krypkjeller Høyde ca 1,8 meter	Kr.	400 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
Teknisk verdi bygninger		
Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 600 000

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



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

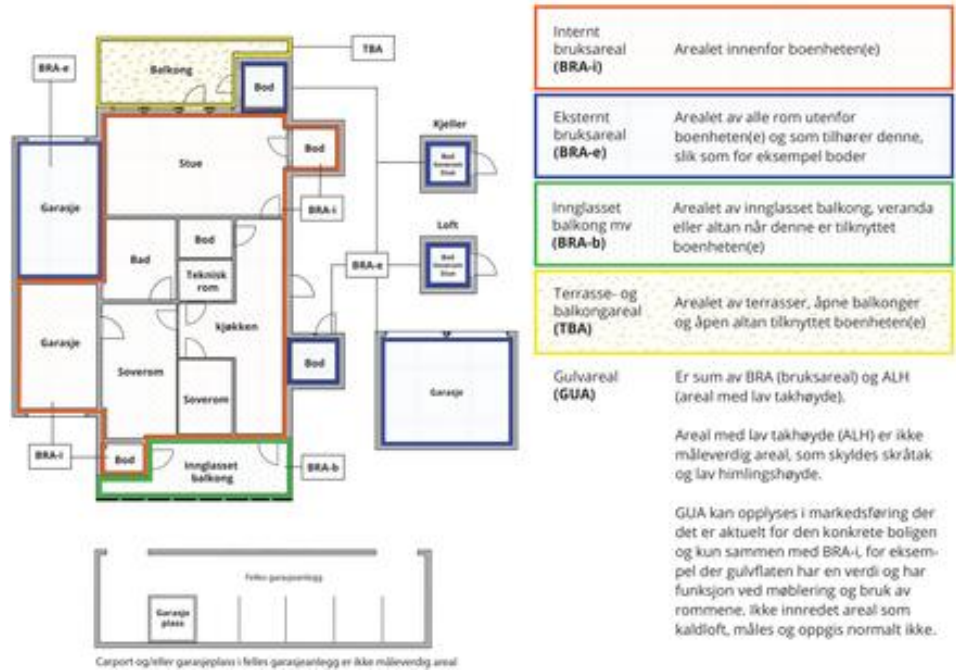
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	42			42			42
1 Etasje	50			50			50
Kjeller						42	42
SUM	92					42	134
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod		
1 Etasje	Gang , Bad , Stue/kjøkken		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod , Bod 2		

Kommentar

I kjeller er det 40 kvm med areal som har takhøyde 1,8 meter. Kjeller har ikke målbar høyde, men benyttes til gang, bod og vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Kjøper anbefales derfor å kontrollere tegninger ekstra hvis det eksisterer.

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Diverse malearbeid, ny drenering på 2 sider av huset.

Krav for rom til varig opphold

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

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Kjeller har høyde under 1,9 meter. Denne er derfor ikke målbar og anses teknisk sett som krypkjeller selv om den benyttet som grovkjeller.

Anneks

Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 20 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	91	1
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2024	Fredrik Alsaker	Takstingenjør
	Rudi Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	42	40		0	482.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hellandsbygdvegen 670							
Hjemmelshaver							
Gjerde Rudi							

Oppdragsnr.: 10698-3155

Befaringsdato: 27.07.2024

Side: 21 av 24

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hellandsbygd er et lite område ca 20 minutter fra Sauda Sentrum. Område er kjent for sine flotte omgivelser og lysløyper på vinterstid. Om sommeren er det også mulig å benytte veien videre til Røldal mm.

Adkomstvei

Privat veg opp til eiendommen.

Tilknytning vann

Borehull. Det er opplyst at dette er plassert på nabo eiendommen. Dette er ikke undersøkt nærmere.

Tilknytning avløp

Septiktank. Denne tømmes av kommunen.

Regulering

Det er ikke undersøkt hva område er regulert for. Dette fremgår normalt i prospekt eller kan sjekkes på kommunen sine kartsider. (Normalt LNF på denne type eiendom)

Om tomten

Tomt er opparbeidet med parkering på egen eiendom, hage og bakgård. Det pågår arbeid ved befaring, men dette vil bli fullført før salg iflg eier.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. (innlogging med bank-id) Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
710 000	2021	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA
Gnr 42 - Bnr 40
1135 SAUDA

Takstmann A AS
Skeisvold 34
5518 HAUGESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegg 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 omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areal som oppnås av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målelig, 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.
- Areal etasjes og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/personvernerklaring/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/XQ1290>

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

Egenerklæring

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA

30 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hellandsbygdvegen 670	Hellandsbygdvegen 670	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mer enn 5 år siden

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodde her 2 første år, men har siden brukt den som fritidsbolig

Informasjon om selger

Selger

Gjerde, Rudi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2019

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger Elektrisk Flislegging er gjort av selger. Selger er ikke faglært, men gjort mye flislegging tidligere.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rudi Gjerde og Sauda varme og Bad

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒

Ja

☐

Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒

Ja

☐

Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vanninntrengning ved mye nedbør, men er nå utbedret med drenering



8

Er det utført arbeid med drenering?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2024

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐

Faglært

☒

Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenert rundt 2 sider av huset. Nedgravd 3 stk. Plastrør a 60 cm i diameter Lensepumpe til å pumpe overskuddsvann til bekk. Dette arbeidet er gjort av selger.

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐

Faglært

☒

Ufaglært

10.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utkobling og fullføring av uprofesjonelle tilkoblinger, for eksempel vifte og stikkontakter. Dette er gjort av tidligere eier.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peis byttet til renfôrennende.
Gammel peis var av dårlig design og lekket røyk ut i rommet ved ileggelse av ved

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidligere vannlekkasje på hovedsoverom men er nå utbedret

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Parkering på eiendommen var tidligere på naboens eiendom. Dette er nå utbedret

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Gjerde, Rudi	2025-06-30

Identification

 Gjerde, Rudi

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Gjerde, Rudi	30/06-2025 11:43:25	BANKID

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52 78 62 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Sauda kommune		
---------	---	--	--	--	--	--	----------------------	--	--

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA								

Informasjon om Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver.	☒
--	-------------------------------------

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt						Kilde: Sauda kommune		
---------	---	--	--	--	--	--	----------------------	--	--

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52 78 62 00

Utskriftsdato: 17.06.2025

Bygningstegninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Sauda kommune		
---------	---	--	--	--	--	----------------------	--	--

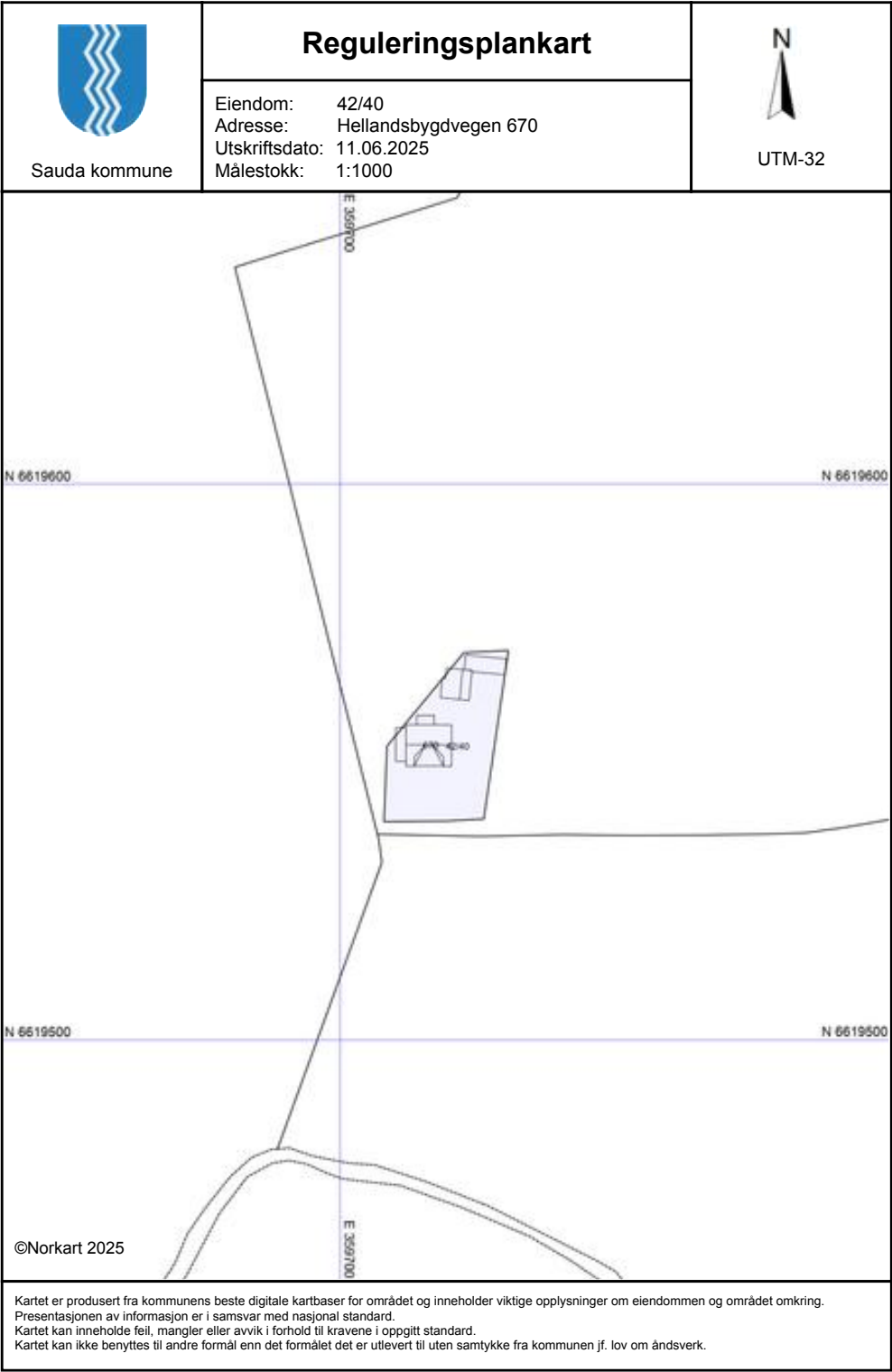
Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☐
---	--------------------------

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Tegnforklaring



Sauda kommune
Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda
Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 11.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningspliktKilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 482 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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.

Elendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FREDHEIM	Beregnet areal	482.2
Etablert dato	20.09.1935	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ 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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	23.12.2014			
Jordskifte	14.01.2016	JSV sak 1210-2014-0073		42/3, 42/40
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	13.08.2013			
Annen forretningstype	13.08.2013			42/3, 42/21, 42/40
Sammenslåing	27.01.1960			42/40 (225), 42/58 (-225)
Sammenslåing				
Skylddeling	20.09.1935			42/3, 42/40
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6619556.91	359722.18		Ja	482.2	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
GJERDE RUDI	Hjemmelshaver (H)	Moldbrekkevegen 136	Bosatt (B)
F010670*****	1/1	5550 5550 SVEIO	

Adresse

Vegadresse: Hellandsbygdvegen 670

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	501 Hellandsbygd	Tettsted	
Valgkrets	3 Øyra		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172427936		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172427944		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

3	172441092		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	--

1: Bygning 172427936: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	116
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	116
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hellandsbygdvegen 670	H0101	42/40	116	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0
U01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygning 172427944: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sauda kommune: Grunneiendom 1135-42/40

**Norkart**

Utskriftsdato: 11.06.2025 15:14

Unummerert		-	42/40	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

3: Bygning 172441092: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	42/40	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 11.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sauda kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	2 038,00 kr
Feiing	474,30 kr
Sum	2 512,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr	87,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	560000 prom	4.00	1/1	0 %	2 240,00 kr	560,00 kr
				Sum	2 588,00 kr	647,00 kr

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

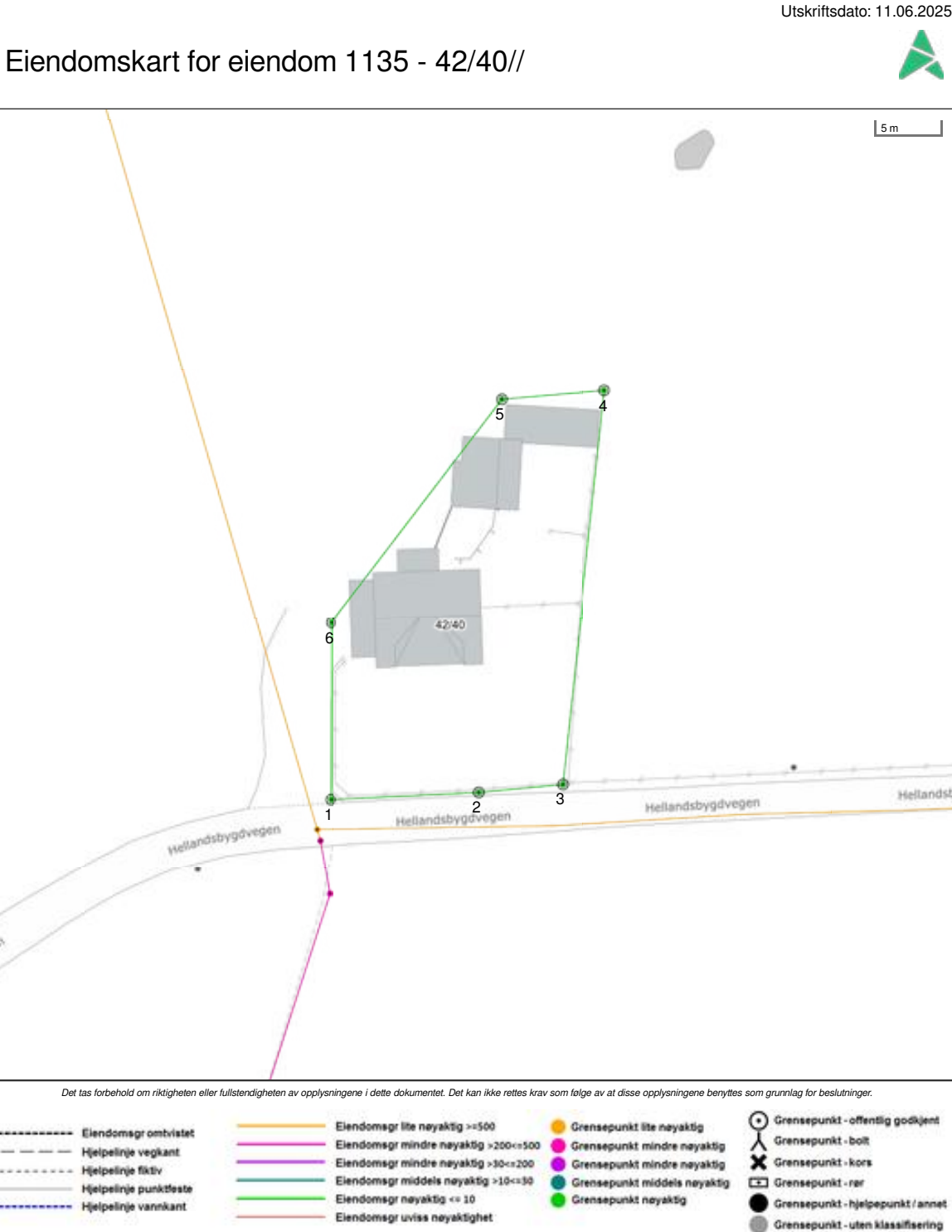
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED 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.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

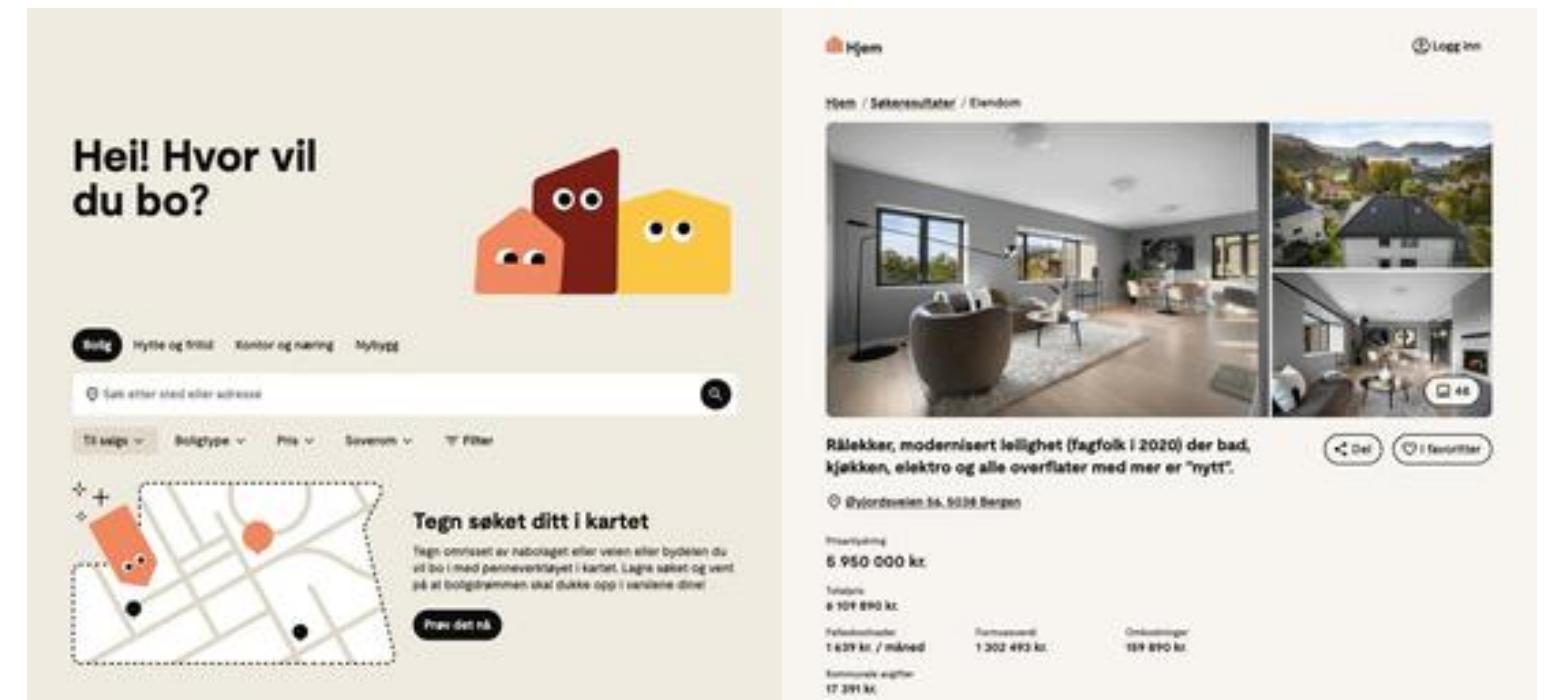
Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hellandsbygdvegen 670, 4200 SAUDA. Gnr. 42, bnr. 40, i Sauda kommune, oppdragsnr.: 107250029
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95 96 05 45, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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.

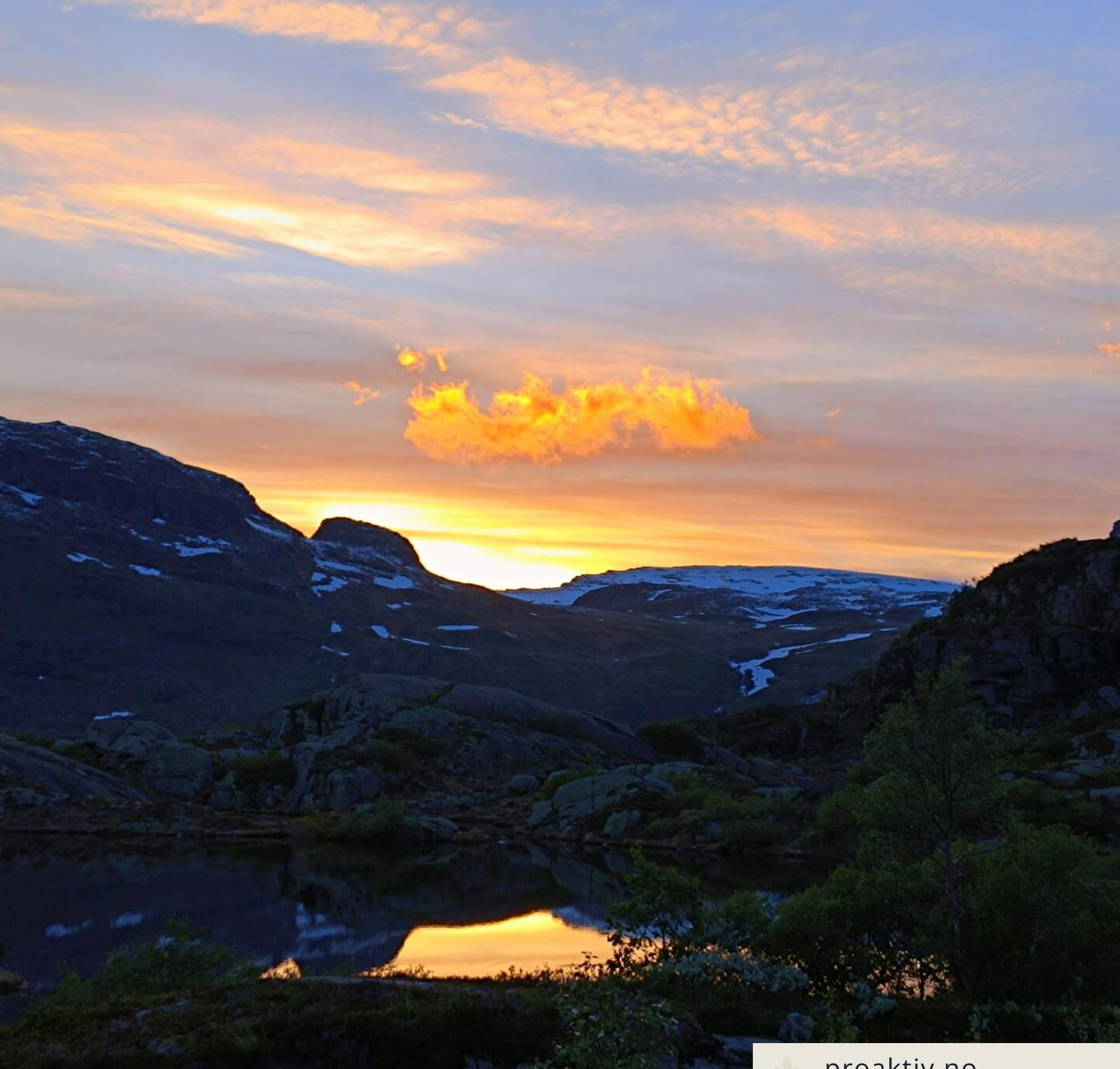
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Trude Lund Madtsen

Partner / Eiendomsmegler /
Fagansvarlig
95 96 05 45
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Haugesund

Postboks 635, 5502 Haugesund, haugesund@proaktiv.no