

PROAKTIV



SVANDALSVEGEN 99





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Kongens gate 2, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

OSLO

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

VIKEN

- **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

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

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

VESTFOLD OG TELEMAR

- **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no



SAUDA

Sjarmerende og idyllisk fritidsbolig i et attraktivt hytteområde |
8 sengeplasser | Usjenert

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Svandalsvegen 99, 4208
SAUDASJØEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 14, bnr. 4, i Sauda kommune

Prisantydning: 1.990.000,-

Omkostninger: 69.890,-

Totalpris: 2.059.890,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 4/3

Garasje/Parkering: Det er avtale med
bortfester om parkering i festekontrakten.
Selger opplyser om 2 stk parkering. Det
fremkommer ikke antall i festekontrakten.
Egen avtale mellom de 4 hyttene om at det
er 2 parkeringer per hytte.

INNHold

2	4	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	16	28
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
30	35	80	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

"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."

Partner / Eiendomsmegler / Daglig leder: **Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler / Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

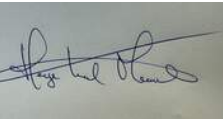
Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.

Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart - å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.



Partner / Eiendomsmegler / Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Haugesund

Beliggenhet
Haugesund sentrum

Proaktiv Haugesund
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Tlf.: 908 43 656
E-post:
haugesund@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Haugesund

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Haugesund er å tilby markedet i Haugesund eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!

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 besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett. Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



SAUDA

Kommune: Sauda / Område: Sauda

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Fjell, fjord, turområder, aktiviteter, skianlegg og avstander til sentrum og butikker.

Beliggenhet

Hytten ligger idyllisk til i fjellheimen. Her kan du nyte fred og ro alle årstider. En beliggenhet som må oppleves. Hytten ligger med korte avstander til Svandal Skisenter og Sauda sentrum. Fra hyttedøren kan man ta turen videre opp å stå på Randonee ned mot skitrekktet.

Sauda er et perfekt helårs-paradis! På sommeren kan man finne kulper i området å bade. Sauda sentrum kan tilby butikker, resturranger og cafeer. Sauda tilbyr også mange flotte aktiviteter for barn, unge og voksne året rundt.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

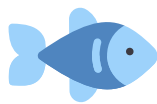
Bebyggelse

Spredt hyttebebyggelse.



AVSTAND TIL SJØ

1.5 km



HAVNER I OMRÅDET

- Treaskjæret båtanlegg



AKTIVITETER

Eikehaugen aktivitetsleir	4 min
Sauda Golfklubb	6 min
Sauda kommunale kino	8 min
Saudahallen - badeanlegg	9 min
Sauda Motorkrossbane	15 min
Sinkgruvene i Allmannajuvet	19 min



Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

OFFENTLIG TRANSPORT

Saua Linje 150	3 min 2.4 km
Saua gard Linje 150	4 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sauda PostNord	7 min 5.8 km
Kiwi Sauda	9 min

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Sauda	9 min
Sauda Vinmonopol	9 min

SPORT

Risvoll skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 3.2 km
Sauda vgs og ungdomsskole Ballspill, sandvolleyball	9 min 6.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sauda	8 min
Sauda	10 min



Hytten din!
Stedet som blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

Livet i Svandalsvegen 99

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



"Det er vemodig å selge hytten vår. Men vi blir værende i Sauda og alt det fine byen har å by på"

Selgere: **Anne-Laila Ohm Jenssen og Vidar Knædal Jenssen**

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte hytten i 2014.

Hva var avgjørende for valget deres?

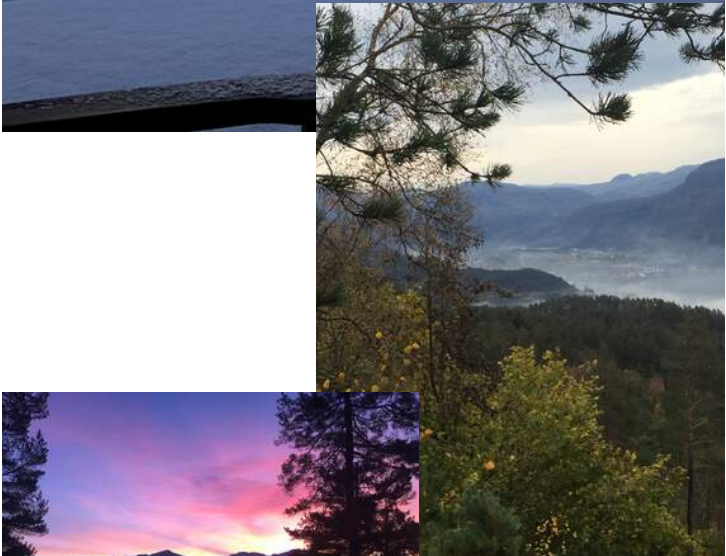
Utsikten, roen vi fikk med en gang vi kom opp til Endeli (hytten heter Endeli <3)

Hvorfor skal dere flytte?

Familien vokser, og vi trenger noe litt større. Men vi har hatt 10 fantastiske år på Endeli med barn, familie og venner.

Hva har dere likt best med området?

Det er veldig stille og privat. Ingen hyttenaboer like ved, så vi har fyrt i bålpanne, rent på akebrett, bygd snøhuler og vært ute både tidlig og sent uten at vi har måttet tatt hensyn til noen. Selv om den ikke ligger midt i et hyttefelt er det samtidig nært til både trekket, skiløyper og sentrum, Og vi kan gå nydelige fjellturer sommer som vinter rett fra hyttedøra.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Vi har brukt hytta hele året. Sauda er et perfekt helårsparadis! Vi går randonee rett fra hyttedøren på vinteren, eller bader i noen av kulpene i området på sommeren. Er vi "lei" av friluftslivet, så tar vi turen på en av kafeene nede i byen. Og her er utrolig mange flotte aktiviteter for barn, unge og voksne året rundt.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området? Hvordan er solforholdene.
Solforholdene var en av grunnene til at vi kjøpte nettopp her. Vi får solen ganske tidlig om morgenen på sommeren, og har den til ganske langt på kveld. I tillegg ligger hytta slik plassert at det er veldig lunt her. I sommer hadde vi 33 grader i skyggen på terrassen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
For oss har dette stedet vært balsam for sjelen. Det er en helt annen puls her enn hjemme. Og samme hvem som har vært på besøk; tilbakemeldingene er de samme; de sover så godt om nettene :) Det er nok en kombinasjon av deilige senger og frisk fjellluft :)

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 TIL SVANDALSVEGEN 99 "ENDELI"

Vi starter utendørs – Hytten har herlige omgivelser.

BYGGEMÅTE

Hytten har trekledning og takplater.

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

PARKERING

Det er avtale med bortfester om parkering i festekontrakten. Selger opplyser om 2 stk parkering. Det fremkommer ikke antall i festekontrakten. Det finnes en egen avtale mellom de 4 hyttene om at det er 2 parkeringer per hytte.

Hytteier har selv ansvar for vedlikehold/kostnader av parkeringsplass i lag med bortfester.

Selger betaler årlig ca 2 812,50 (regning for 2023) i brøyting av parkeringsplass.

Det brøytest av bortfester i høytider, helger og ferie. Det er muligheter for å bestille ekstra brøyting om det skulle være behov. Gangveg opp til hytten blir ikke brøytet, men kan bestilles ved forespørsel. Nærværende eier har ikke hatt problemer med tilkomst uten brøyting.





VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Hytten går over ett plan og inneholder:

Entre med garderobeskap, åpen stue- og kjøkkenløsning, toalett, bod, dusjrom med vask, og 3 soverom med flere sengeplasser.

Utvendig bod og stor terrasse.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal):
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

- TBA 33 (terrasse-/balkongareal):

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 73 m²
- BRA-i: 70 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 3 m²

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad, toalettrom, vindfang, bod/teknisk rom og 3 soverom.

BRA-e:

Bod med utvendig inngang.

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

Hytten holder gjennomgående god hyttestand. Det er foretatt flere utbedringer de siste årene som blant annet store gode vindu som strekker seg fra gulv til tak, nytt bad og delvis ny kjøkkeninnredning.

Entre/gang med god lagring. Det er satt opp en stor skyvedørgarderobe. Her er det mikro og ekstra kjøleskap og muligheter for lagring av klær.

Kjøkken med eldre og nyere kjøkkeninnredning. Her er det integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap.

Toalettrom med vaskemaskin, servant og wc.

Et fint dusjrom hvor det er lagt fliser på gulv med baderomsplater på vegg. Det er dusjsone og servant. Varmekabler i gulv.

Det er tre soverom. Hvorav to av soverommene har dobbeltseng. Det tredje soverommet har dobbeltseng og to overkøyer. En hytte som har romslig med plass og overnattingsmuligheter. 8 sengeplasser.

Nyeste oppgraderingene av hytten:

Montert varmepumpe i 2020.

De store vinduene og terrassedøren i stuen ble montert i 2021.

Terrasse og utebod er bygd i 2021.

Vakumtoalett og ny spredegrøft. 2015.

Bad renovert i 2022.

Nytt sikringsskap.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. 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:

TG 3:

1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Det er registrert flere søyler med stort loddavik. Dette tyder på bevegelse på søyler etter at boligen ble oppført. Ytterlige undersøkelser anbefales. Det er ikke mulig å få en god prisvurdering uten å foreta mer omfattende undersøkelser en det som forventes av en tilstands/eierskifterapport. Prisvurdering er av den grunn ikke satt. Det er ikke undersøkt om dybde på fundament/søyler under terreng er tilfredsstillende. Det var ikke adkomst til å inspisere mer en litt av arealet under boligen på befaringsdagen.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Rekkverk på terrassen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0m

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater. Det er en terrasse i

tre på ca 33m² på boligen.

Det var ikke mulig å inspisere bjelker og innfesting for hele terrassen på befaringsdagen. Et oppleggspunkt for bjelkene var løst.

Deler av terrassen ligg tett på terreng noe som vil gi forkortet levetid.

7.1 Piper og ildsteder

Boligen har vedovn montert til lecapipe.

Merknader: Det er en synlig sprekk i lecapipen. Det er også en liten sprekk i mellom pipe og brannmur. Hjemmelshaver opplyser om at disse sprekkenes har vert like siden de kjøpte boligen. Sotluken er for nær brennbart materiale.

Sprekk i pipen kan ha sammenheng med punkt 1.1 og må overvåkes og tiltak vurderes. Sotluken skal ha 30 cm til brennbart materiale, 10 cm dersom det er montert sotlukestein. Det er målt ca 13 cm til brennbart materiale det er ikke sotlukestein i pipa. Prisvurderingen gjelder utbedring av avstand til brennbart materiale. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

TG 2:

1.2 Kryp kjeller.

Det er ikke krypkjeller men boligen har bjelkelag mot terreng.

Bjelkelaget har stubbeloftsplater av typen asfalt vindtett.

1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står på søyler av leca det er ikke registrert drenering rundt bygget.

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon.



Kledningen er noen plasser nær terreng. Dette fører til forkortet levetid av kledningen.

Det er registrert en sprekk i nedre del av en vindski

3.1 Vinduer og ytterdører.

Vinduene er visuelt undersøkt og det er foretatt funksjonstesting av tilfeldig utvalgte vinduer.

Kjøkkenvindu og baderomsvindu er trege og ble ikke åpnet.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1984.

Det var ikke mulig å inspisere undertak og sløyfer/lekter på befaringsdagen.

4.3 Renner, nedløp og beslag

Boligen har takrenner av stål på fremsiden og takrenner av plast på baksiden.

Merknader: Det er ikke montert bordtaksbeslag over takrenner. Dette gir nederste taklekt og nedre del av sløyfer mer utsatt for fukt.

8.1 Etasjeskillere

Det er bjelkelag mot terreng som er beskrevet under punkt 8.1

Merknader: Ujevnheter i bjelkelag kan sees i samm med punkt 1.1

10.1.1 BAD - Overflate vegger og himling.

Det er vindu i våtsonen på badet. Foringene til vinduet er laget av baderomsplater men selve vinduskarmen er av tre. Tiltak for å hindre vannsprut mot vindu anbefales.

11.1 Kjøkken.

Vanninstallasjonen er fra ca. Antatt byggeår.

Det er registrert litt knirk i gulvet.

12.1 Andre rom.

Overflater på andre rom har normal bruksslitasje og fremstår i

god stand i forhold til alder. Det er observert noen sprekker og sår i panel men ikke mer en normalt for en fritidsbolig fra 1984.

Gulvet er naturlig nok mer slitt og har merker. Det er også noen sprekker i gulvet.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør.

Det er kobberør i boligen antatt fra byggeår. Det er lagt inn rør i rør i forbindelse med renovering av badet.

Det er stor forskjell på levetid på kobberør m.a spiller vannkvaliteten inn. Det er av den grunn viktig med jevnlig overvåkning.

13.2 Varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder skal ha lekkasjesikring mot avdrypp. Vanlig løsning er at eventuelt avdrypp kan renne ut i gulvsluk.

13.5 Ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon som ihht NS3600 gir TG2.

Dette er ikke et avvik i forhold til byggeforskriftene som boligen er bygget etter.

13.6 Toalettrom.

Toalettromet har panel på vegger og i tak. Gulvet har golvplater av huntonitt. Rommet innehar Jets vakuuntoalett og vaskemaskin.

Det anbefales mekanisk avtrekk på toalettrom.

Elektrisk.

Kabler er i hovedsak godt festet men der er registrert noen løse kabler.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.



Utstyr

Diverser møbler medfølger blant annet senger, tver og spisebord med stoler. Diverse møbler som blant annet sofa, godstoler, vetrineskap og sittebenk m.m medfølger ikke.

Dersom det skulle være spørsmål rundt dette, ta kontakt med megler for detaljer.

Oppvarming

Varmpumpe, varmekabler på dusjrom og vedovn.

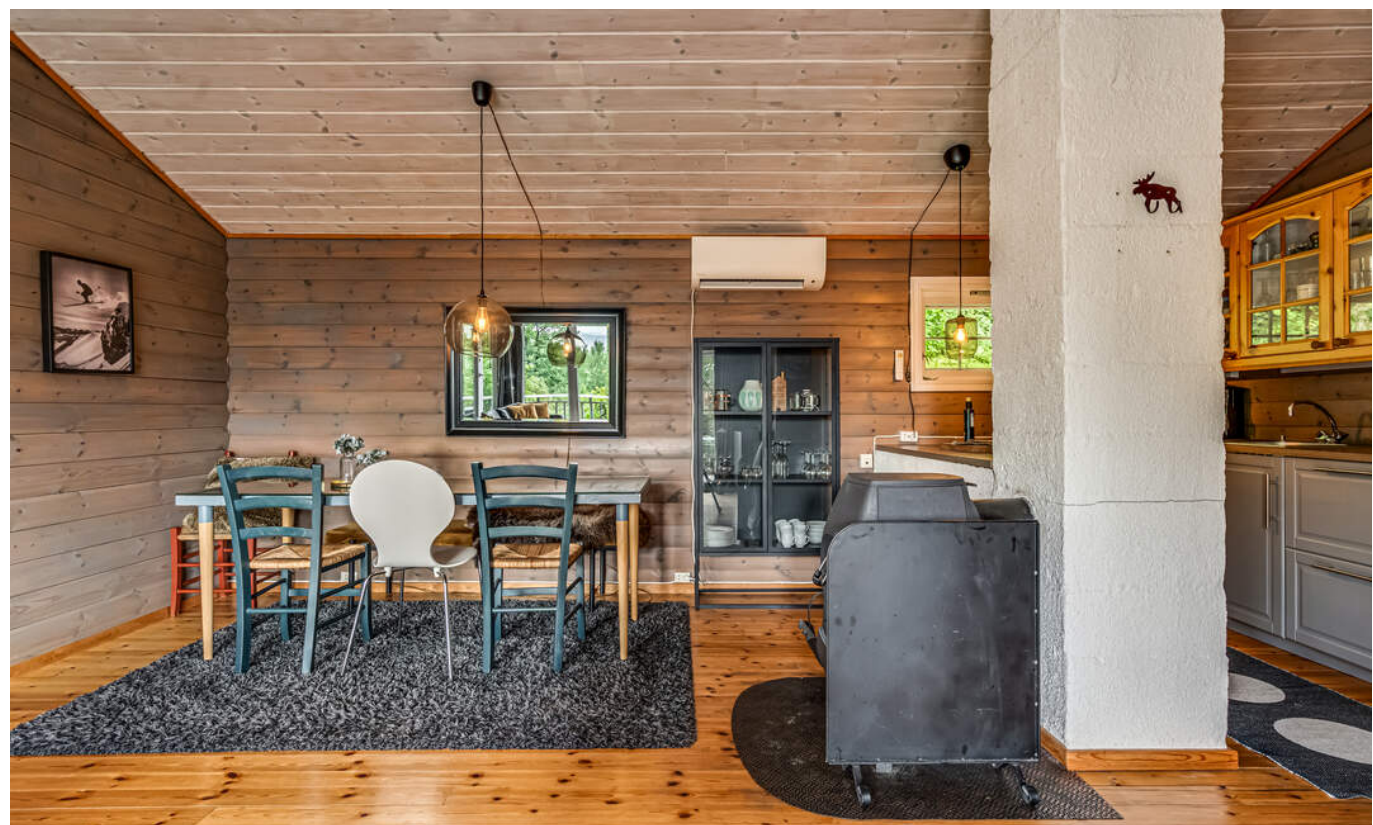
Energimerking

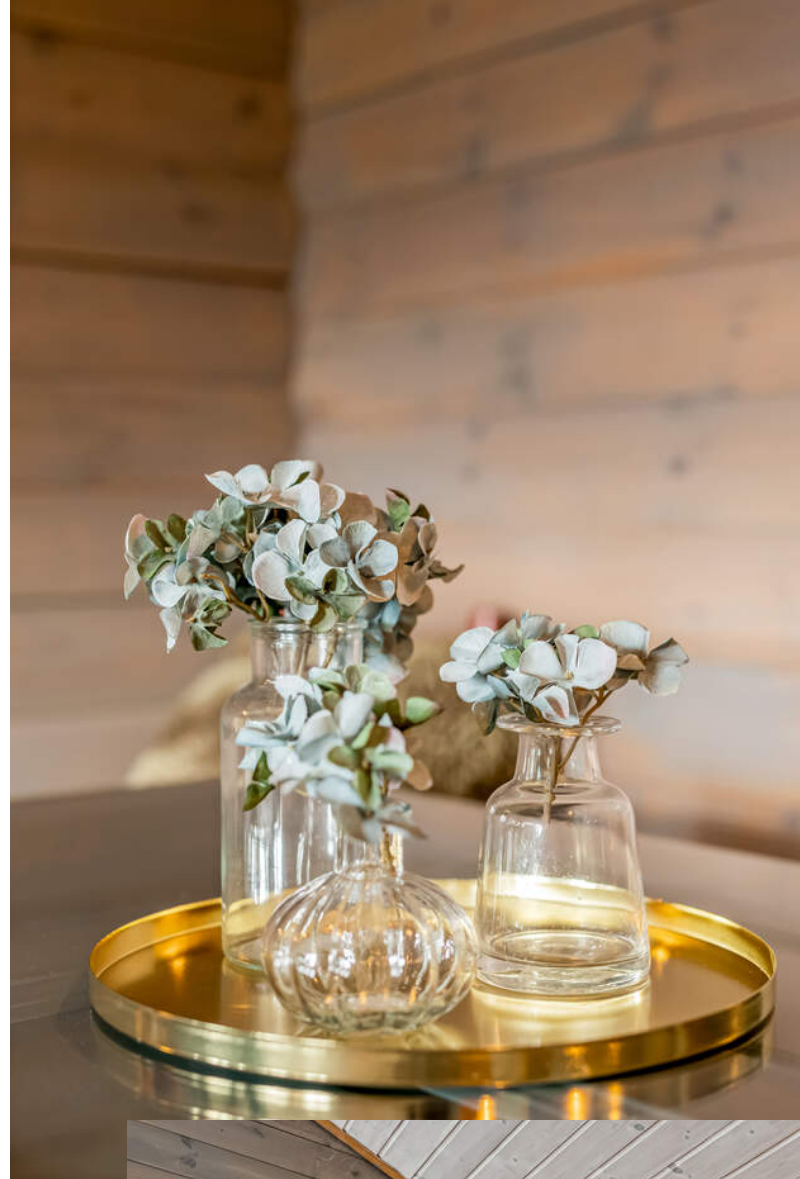
Energimerke F og oppvarmingskarakter GUL



FØRSTEINNTRYKKET

Ta turen inn til en koselig hytte.





HYTTEKOS

Tenk å ta med seg venner og familie her.



KJØKKEN



BAD

Dusjrom og toalettrom.





SOVEROM

3 soverom med 8 sengeplasser



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Hytten går over en etasje.



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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eierform: Festet tomt/punktfeste
Bortfester: Inge Lingvoll
Festeavgift pr. år: 1 673,-
Festetid: 80 år.
Festekontrakt: 1983

Tomten er registrert som LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Vei/vann/avløp

-Privat veg. Det er ca 200-250 meter å gå fra parkeringsplassen.
-Hytten har gangrett til hytten i henhold til festekontrakt.
-Borre hull for vann.
-Kloakk via Vakumoppsamler med sprede grøft. Det er montert opp to oppsamlere som står på en plattform bak hytten.

Utstyr

Diverser møbler medfølger blant annet senger, tver og spisebord med stoler. Diverse møbler som blant annet sofa, godstoler, vetringskap og sittebenk m.m medfølger ikke. Dersom det skulle være spørsmål rundt dette, ta kontakt med megler for detaljer.

Parkering

Det er avtale med bortfester om parkering i festekontrakten. Selger opplyser om 2 stk parkering. Det fremkommer ikke antall i festekontrakten. Det finnes en egen avtale mellom de 4 hyttene om at det er 2 parkeringer per hytte.

Hytteieier har selv ansvar for vedlikehold/kostnader av parkeringsplass i lag med bortfester.

Selger betaler årlig ca 2 812,50 (regning for 2023) i brøyting av parkeringsplass.
Det brøytest av bortfester i høytider, helger og ferie. Det er muligheter for å bestille ekstra brøyting om det skulle være behov. Gangveg opp til hytten blir ikke brøytet, men kan bestilles ved forespørsel. Nærværende eier har ikke hatt problemer med tilkomst uten brøyting.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi kr per
Ligningsverdi som sekundærbolig kr. 153 020,- pr. 2022.



Offentlige/kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, feiing og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Gebyr:
Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt:
1 551,15 kr
Feiing:
439,00 kr
Renovasjon:
1 185,00 kr
Sum: 3 175,15 kr

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytten fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest på endring av vindu og terrassedør og utvendig bod.

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.

Bod med rom uten benevnelse har noen endringer. Det er montert toalettrom i tilknytning til bod. Vedboden ved vindfanget er nå en skyvedørsgarderobe som er en del av vindfanget. Det fremkommer ikke av tegninger at det er søkt bruksendring på disse rommene. Utvidelse av terrasse i front er ikke tegnet inn på tegninger/meldt inn til kommune. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid

Kjerneinformasjon

eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Utleie

Nåværende eier har leid hytten ut via AirBNB og hatt god respons på utleie. Vedlagt link til AirBNB annonse.
https://www.airbnb.no/rooms/37934532?adults=1&children=0&enable_m3_private_room=true&infants=0&pets=0&search_made=regular_search&check_in=2024-09-09&check_out=2024-09-14&source_impression_id=p3_1724759121_P3tRMnJGbV4LxziQ&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=8004d0eb-8a7d-462c-bedc-860e93829441

Tidligere leietagere sier følgende:

"Herlig, godt utstyrt alpehytte på et vakkert sted . Et flott sted å være som base for turer til området . Vi likte alt ! Anbefalt ! Takk!"
"Vi følte oss umiddelbart hjemme i dette vakre, romslige og smakfullt innredede huset"
"En veldig fin, avsidesliggende og rolig hytte midt i naturen!"

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/feierevesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/
forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1989/1789-3/45 Festekontrakt - vilkår

20.03.1989
festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 700
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til LNF.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 14 Bnr. 4 Fnr. 2 i Sauda kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

2 059 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Prisantydning inkludert omkostninger

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,-))
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

69 890,- (Omkostninger totalt)

2 059 890,- (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. Rekvisisjon 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.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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.

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 kunded kontroll 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).

Kjerneinformasjon

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

Anne-Laila Ohm Jenssen
Vidar Knædal Jenssen

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 40.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2900,- , overtagelse kr.2 500,- og markedsføringspakke kr. 14 400,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 4 933,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Dersom avtalen ikke kommer i stand har megler krav på utlegg, markedsføringskostnader og avholdt visningshonorar.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse 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

Hege Lund Madtsen
Org.nr. 933296180
Ansvarlig megler: Hege Lund Madtsen

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

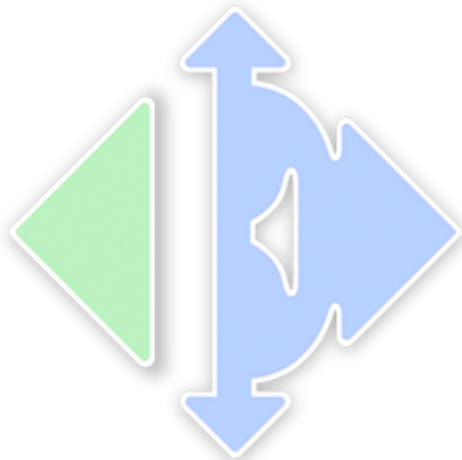
Dato salgsoppgave
27.08.2024

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Fridtidsbolig
Svandalsvegen 99
4208 Sauda



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:		
Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av: Takstmann Kenneth Tveit Dato: 26/08/2024	Suldalsvegen 4776			
	Nesflaten 4244			
	99244985			
	kenneth.tveit@gmail.com			

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.
Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1Etg,	70	3		33	68	5
SUM BYGNING	70	3		33	68	5
SUM BRA	73					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad, toalettrom, vindfang, bod/teknisk rom og 3 soverom.

BRA-e:

Bod med utvendig inngang.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- BAD:
- Badet innehar dusj med dusjvegg.
 - Enkel vask.
 - Avtrekksvifte montert i vegg.

TOALETTROM:

- Rommet innehar Jets vakuumtoalett
- Vaskemaskin.

BOD/TEKNISK ROM:

- Varmtvannsbereder.
- Trykktank.
- Stoppekran.

ANDRE MERKNADER:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Tveit

Utdanna takstmann gjennom BMTF.Fagbrev som tømmrar frå 1997 og Mesterbrev frå 2002.

26/08/2024

Kenneth Tveit

Kenneth Tveit

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen står på søyler av lecablokker.

Merknader: Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Det er store loddavik på flere søyler, det er målt ca 35 mm avvik på en meter høyde. Dette sett i sammenheng med planavvik i bjelkelag tyder på setninger i grunn/fundament. Boligen ligger i skrått terreng i et snørikt område dette kan også ha hatt innvirkning på søylene. Hjemmelshaver opplyser om at bjelkelaget har vert likt siden de kjøpte boligen. Dette tyder på at problemet kan ha stabilisert seg.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke krypkjeller men boligen har bjelkelag mot terreng. Bjelkelaget har stubbeloftsplater av typen asfalt vindtett.

Merknader: Store deler av bjelkelaget har for lav høyde til terrenget slik at inspeksjon ikke er mulig.

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står på søyler av leca det er ikke registrert drenering rundt bygget

Merknader:

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Kledningen er noen plasser nær terreng. Dette fører til forkortet levetid av kledningen.

Det er registrert en sprekk i nedre del av en vindski.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™	
3. Vinduer og ytterdører	
TG 2	3.1 Vinduer og ytterdører
Det er ikke påvist punkterte glass. Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.	
Byggingen har dobbel isolerglass fra byggeår. I stuen er det montert ny terrassedør og nye store vinduer.	
Merknader: Vinduene er visuelt undersøkt og det er foretatt funksjonstesting av tilfeldig utvalgte vinduer. Kjøkkenvindu og baderomsvindu er trege og ble ikke åpnet.	
4. Tak	
TG 1	4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Det er ikke påvist svanker/svai i mønet. Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder. Det ser tett ut rundt gjennomføringer. Det er ikke påvist ventilering/lufting.	
Takkonstruksjon i sperr av tre og mønesträger.	
Merknader: Takkonstruksjonen har noen skjevheter som kan ses i sammenheng med ujevnheter i bjelkelag. Det er ikke inspeksjonsmulighet for selve konstruksjonen.	
TG 2	4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
Undertaket antas å være i fra 1984 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking. Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser. Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.	
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater.Pipen har heldekkende pipehatt	
Merknader: Det var ikke mulig å inspisere undertak og sløyfer/lekter på befaringsdagen.	
TG 2	4.3 Renner, nedløp og beslag
Boligen har takrenner av stål på fremsiden og takrenner av plast på baksiden.	
Merknader: Det er ikke montert bordtaksbeslag over takrenner. Dette gir nederste taklekt og nedre del av sløyfer mer utsatt for fukt.	
5. Loft	
Ingen	5.1 Innvendig Loft
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.	
TG 3	6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.	
Det er en terrasse i tre på ca 33m2 på boligen.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Merknader: Det var ikke mulig å inspisere bjelker og innfesting for hele terrassen på befaringsdagen. Et oppleggspunkt for bjelkene var løst. Deler av terrassen ligg tett på terreng noe som vil gi forkortet levetid.	
7. Piper og ildsteder	
TG 3	7.1 Piper og ildsteder
Boligen har vedovn montert til lecapipe.	
Merknader: Det er en synlig sprekk i lecapipen. Det er også en liten sprekk i mellom pipe og brannmur. Hjemmelshaver opplyser om at disse sprekkenes har vært like siden de kjøpte boligen. Sotluken er for nær brennbart materiale.	
8. Etasjeskillere	
TG 2	8.1 Etasjeskillere
Det er bjelkelag mot terreng som er beskrevet under punkt 8.1	
Merknader: Ujevnheter i bjelkelag kan sees i samm med punkt 1.1	
9. Rom under terreng	
9.1 Rom under terreng	
Ingen	9.1.1 Veggenes og himlingens overflater
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	9.1.2 Gulvets overflate
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
Ingen	9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
10. Våtrom	
10.1 Bad	
TG 2	10.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er ventiler som kan åpnes.	
Baderommet har panel av tre i taket og baderomsplater på vegg.	
Merknader: Det er vindu i våtsonen på badet. Foringene til vinduet er laget av baderomsplater men selve vinduskarmen er av tre. Tiltak for å hindre vannsprut mot vindu anbefales.	
TG 1	10.1.2 Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.	
Gulvet er flislagt.	
Merknader: Dusjveggen hindrer avrenning av vannsøl utenfor dusjen til sluk.	
TG 1	10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Membranen er fra ca. 2022 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.	
Membranen er i følge hjemmelshaver lagt ny i 2022.	
Merknader:	
11. Kjøkken	
11.1 Kjøkken	
TG 2	11.1 Kjøkken
Vanninstallasjonen er fra ca. Antatt byggeår Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran. Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.	
Kjøkkeninnredning med profilerte dører av heltre, benkeplate av laminat. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøleskap og vask med to greps blandebatteri.	
Merknader: Det er registrert litt knirk i gulvet.	
12. Andre rom	
TG 2	12.1 Andre rom
Andre rom har i hovedsak panel i tak og på vegger. Gulvet er furugulv i tre.	
Merknader: Overflater på andre rom har normal bruksslitasje og fremstår i god stand i forhold til alder. Det er observert noen sprekker og sår i panel men ikke mer en normalt for en fritidsbolig fra 1984. Gulvet er naturlig nok mer slitt og har merker. Det er også noen sprekker i gulvet.	
13. VVS	
TG 2	13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™	
Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. Se beskrivelse Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er ingen WC med innebygget sisterner.	
Det er kobberrør i boligen antatt fra byggeår. Det er lagt inn rør i rør i forbindelse med renovering av badet.	
Merknader: Det er stor forskjell på levetid på kobberrør m.a spiller vannkvaliteten inn. Det er av den grunn viktig med jevnlig overvåkning.	
TG 2	13.2 Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er fra ca. 2010 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er ikke tilfredsstillende. Berederen er ikke lekkasjesikret.	
Høiax 120l varmtvannsbereder	
Merknader: Varmtvannsbereder skal ha lekkasjesikring mot avdrypp. Vanlig løsning er at eventuelt avdrypp kan renne ut i gulvsluk.	
Ingen	13.3 Vannbåren varme
Bygningsdelen eksisterer ikke.	
Merknader:	
TG 1	13.4 Varmesentraler
Varmesentralanlegget var nytt i ca. 2020	
Det er montert varmepumpe i 2020.	
Merknader:	
TG 2	13.5 Ventilasjon
Det er ikke påvist lukt fra anlegget. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har ikke mekanisk ventilasjon. Boligen har ikke balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.	
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.	
Merknader: Boligen har naturlig ventilasjon som ihht NS3600 gir TG2. Dette er ikke et avvik i forhold til byggeforskriftene som boligen er bygget etter.	
TG 2	13.6 Toalettrom
Toalettromet har panel på vegger og i tak. Gulvet har gulyplater av huntonitt. Rommet innehar Jets vakuumtoalett og vaskemaskin.	

Merknader: Det anbefales mekanisk avtrekk på toalettrom.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har synlig elektrisk anlegg.

Merknader: Kabler er i hovedsak godt festet men der er registrert noen løse kabler.

Det er ikke registrert kontroll av det elektriske anlegget.

Det anbefales på generelt grunnlag å få foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekkverk på terrasse er for lavt og har for store åpninger i forhold til dagens krav.

Det er noen endringer i forhold til plantegning. Deler av innvendig bod er endret til toalettrom. Vedboden ved vindfanget er nå en skyvedørgarderobe som er en del av vindfanget.

Boligen har ikke takstige for feier.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Årsak til ujevnheter i bjelkelag sprekk i pipe og loddavik på lecasøyler anbefales ytterlige undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Det er observert noen løse stubbeloftsplater under bjelkelaget.
1.3	Drenering
	Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig. Kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende. Dette er en generell anbefaling som også kan være aktuell for bygg som står på søyler spesielt der det er fuktig miljø og lav avstand til terreng.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Kledning har en forventet levetid på 40 - 60 år. Vindskier og vannbord i tre har en forventet levetid på 15-25 år. Vindskier/vannbord og kledningens alder tilsier at det må forventes noe reparasjon og vedlikehold i tiden som kommer.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene har lav gjenstående levetid. Middel forventet levetid er passert. Forventa levetid på vindu 20-60 år Ytterdører 20-40 år.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Over halve tiden av forventet levetid for byggningsdelen er over. Det bør på generelt grunnlag forventes noe reparasjon og vedlikehold.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Det er ikke montert bordtaksbeslag over takrenner. Dette gir nederste taklekt og nedre del av sløyfer mer utsatt for fukt.
8.1	Etasjeskillere
	Det er registrert et planavvik på ca 40mm i bjelkelaget
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Det er vindu med trekarm i våtsonen på badet.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er ikke montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.
12.1	Andre rom
	Gulvet i stuen har noen langsgående sprekker som er mer en normal oppsprekking.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke observert lekkasjesikring av rør i rør systemet. Anlegget har ikke lufting over tak.
13.2	Varmtvannsbereder
	Berederen har ikke lekkasjesikring mot avdrypp.
13.5	Ventilasjon
	Boligen har naturlig ventilasjon som ihht NS3600 gir TG2
13.6	Toalettrom
	Rommet har naturlig ventilasjon Som ihht NS3600 gir TG2.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Det er registrert flere søyler med stort loddavik. Dette tyder på bevegelse på søyler etter at boligen ble oppført. Ytterlige undersøkelser anbefales. Det er ikke mulig å få en god prisvurdering uten å foreta mer omfattende undersøkelser en det som forventes av en tilstands/eierskifterapport. Prisvurdering er av den grunn ikke satt. Det er ikke undersøkt om dybde på fundament/søyler under terreng er tilfredsstillende. Det var ikke adgang til å inspisere mer en litt av arealet under boligen på befaringsdagen.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Rekkverk på terrassen tilfredsstillende ikke dagens krav. Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0m
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1	Piper og ildsteder
	Sprekk i pipen kan ha sammenheng med punkt 1.1 og må overvåkes og tiltak vurderes. Sotluken skal ha 30 cm til brennbart materiale, 10 cm dersom det er montert sotlukestein. Det er målt ca 13 cm til brennbart materiale det er ikke sotlukestein i pipa. Prisvurderingen gjelder utbedring av avstand til brennbart materiale.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
107240005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Laila Ohm Jenssen	Vidar Knædal Jenssen
Gateadresse	
Svandalsvegen 99	
Poststed	Postnr
SAUDASJØEN	4208
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sum-It
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AOJ, VKJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Totalrenovering av bad 2022
- Arbeid utført av Sauda Varme & Bad, V-K Bygg
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Totalrenovering av bad 2022
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Etablering av Jets Vakuum toalett, Borehull
- Arbeid utført av Sauda Varme & Bad, WB Brønnboring AS
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Er en sprekk i pipen som har vært der fra før vi kjøpte hytten i 2014
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Noe skjevhet i gulv i stuen. Uforandret siden vi kjøpte hytten i 2014
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Mus. Ble lagt musebånd rundt hele hytten i forbindelse med oppgradering/fasadeendring i 2021. Ikke registrert mus etter dette.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Lagt 3-fase inn til hytten, oppgradert kursene, Installering av varmepumpe i 2020
- Arbeid utført av Caverion, Haugaland Kraft, Sauda Installasjon, Varme & Kjøleservice AS
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AOJ, VKJ

2

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn store vinduer/fasadeendring, bygget utvendig bod, ny terrasse. Alt i 2021.

Arbeid utført av

ATP Tjeneste

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med grunneier om bruk av vei, og avtale om brøyting på vinteren.

Document reference: 107240005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 107240005

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Laila Ohm Jenssen	60a6ac36a18abbede839c7b9ced43b5911decf59	30.07.2024 18:49:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Jenssen	da2f8f370e2697d161ca0d6b010998c8666a8010	14.08.2024 13:31:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 107240005

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



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda
Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 29.07.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	4	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsvegen 99, 4208 SAUDASJØEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

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.

	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
	JpID: 24/12341			
Tiltakshaver: Anne-Laila Ohm Jenssen Øyavegen 95 4270 ÅKREHAMN				
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Svandalsvegen 99	Gårdsnr. 14	Bruksnr. 004	Festenr. 2	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Fasadeendring på fritidsbolig – skifte av vindu og terrassedør – gnr.14 bnr.4 f.nr.2				
Vedtaksdato 26.08.2024	Saksnr.			
Dato for søknad om ferdigattest:		21.08.2024		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen gitt i delegert sak 110/2021 den 21.10.2021..				
Sted	Dato 26.08.2024	Underskrift Øydis Teig Skåre <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Gebyr

Sauda Varme & Bad AS
Nesøyra 20
4208 SAUDASJØEN

Deres ref.	Vår ref./Saksbehandler	Arkivkode:	Dato:
	15/785-2/15/11983/Mari Sævereide Aartun	GNBR - 14/004/02, Navn - JENSSEN, VIDAR KNÆDAL	08.01.2016

SVAR PÅ SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE

Vi viser til søknad mottatt av Sauda kommune 20.11.2015.

Søknaden gjelder:

Eiendom: 14/004/02
Eier: Vidar Knædal Jenssen og Anne-Laila Ohm Jenssen
Innlagt vann: Ja
Type utslipp: Svartvann

Leverandør:

Driftsansvarlig: Ole Reidar Ljung
Ansvarlig søker: Sauda Varme og Bad AS

Dokumenter i saken:

Søknadsskjema: Søknad om utslipp av sanitært avløpsvann fra hus og hytter
Øvrige dokumenter: Følgebrev
Nabovarsel
Situasjonskart
Produktbeskrivelse

Aktuelle lover og forskrifter:

Forskrift om begrensning av forurensing (forurensingsforskriften)
Lokal forskrift om utslipp av avløpsvann fra hus, hytter og andre bygninger i Sauda

Vurdering:

Avløpsanlegg mindre enn 50 pe skal tilfredsstille § 12 i forurensingsforskriften og må være tilsvarende kommunens krav som er fastsatt i «utslipp fra mindre avløpsanlegg – retningslinjer for saksbehandling» (vedtatt i Sauda kommunestyre 05.06.2003).

I henhold til § 20-1 i plan- og bygningsloven er arbeidet søknadspiktig.

Postadr.: Postboks 44, 4201 SAUDA Sentralbord: 52 78 62 00 Telefaks: 52 78 39 68 Bankgiro: 3520.62.17705
Besøksadr.: Rådhusg. 32 Direkte tlf.: E-post: post@sauda.kommune.no Org.nr. 964 979 367

Vedtaket

Det gis utslippstillatelse for Jets Vakuum wc med biotank og spredegrøft for urin.

Utslippstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Forurensingsloven med forskrifter og vedtekter, samt gjeldende må følges.
2. Avløpsanlegg må være tilsvarende kommunens krav som er fastsatt i «utslipp fra mindre avløpsanlegg – retningslinjer for saksbehandling» (vedtatt i Sauda kommunestyre 05.06.2003).
3. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonskart.
4. Eier av anlegget skal inngå serviceavtale med godkjent firma.
5. Anlegget skal bygges opp og drives i tråd med opplysninger gitt i søknad og i samsvar med krav og vilkår som er beskrevet i dette brev.
6. Spredegrøft skal plasseres i stedegne løsmasser.

Gebyr

Søknadspiktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Beskrivelse	Antall	Beløp	Sum
Mindre tiltak på bebygd eiendom	1	1620,-	1620,-
Totalt			1620,-

Faktura for saksbehandlingsgebyr blir utstedt av Sauda kommune.

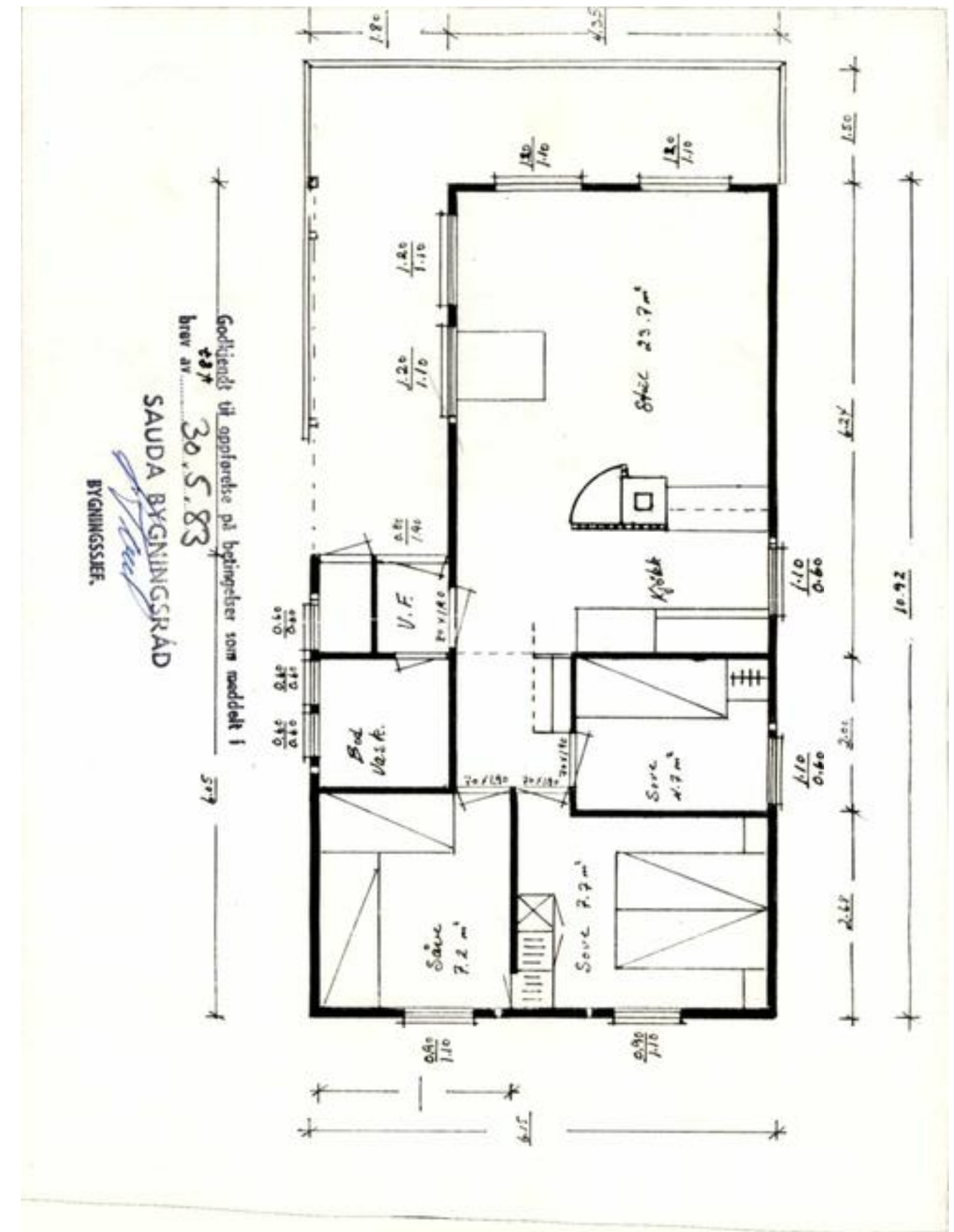
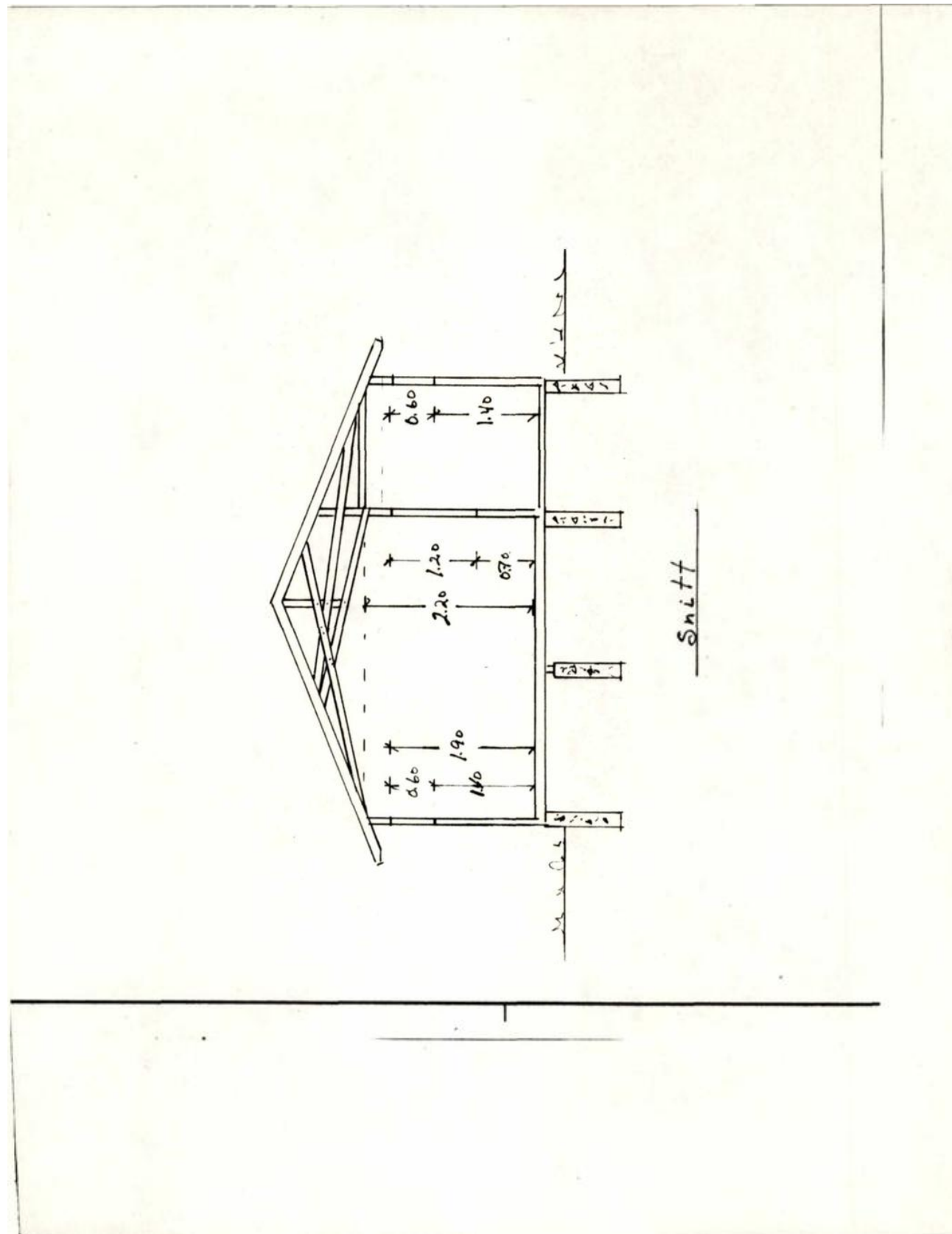
Med hilsen
Sauda kommune

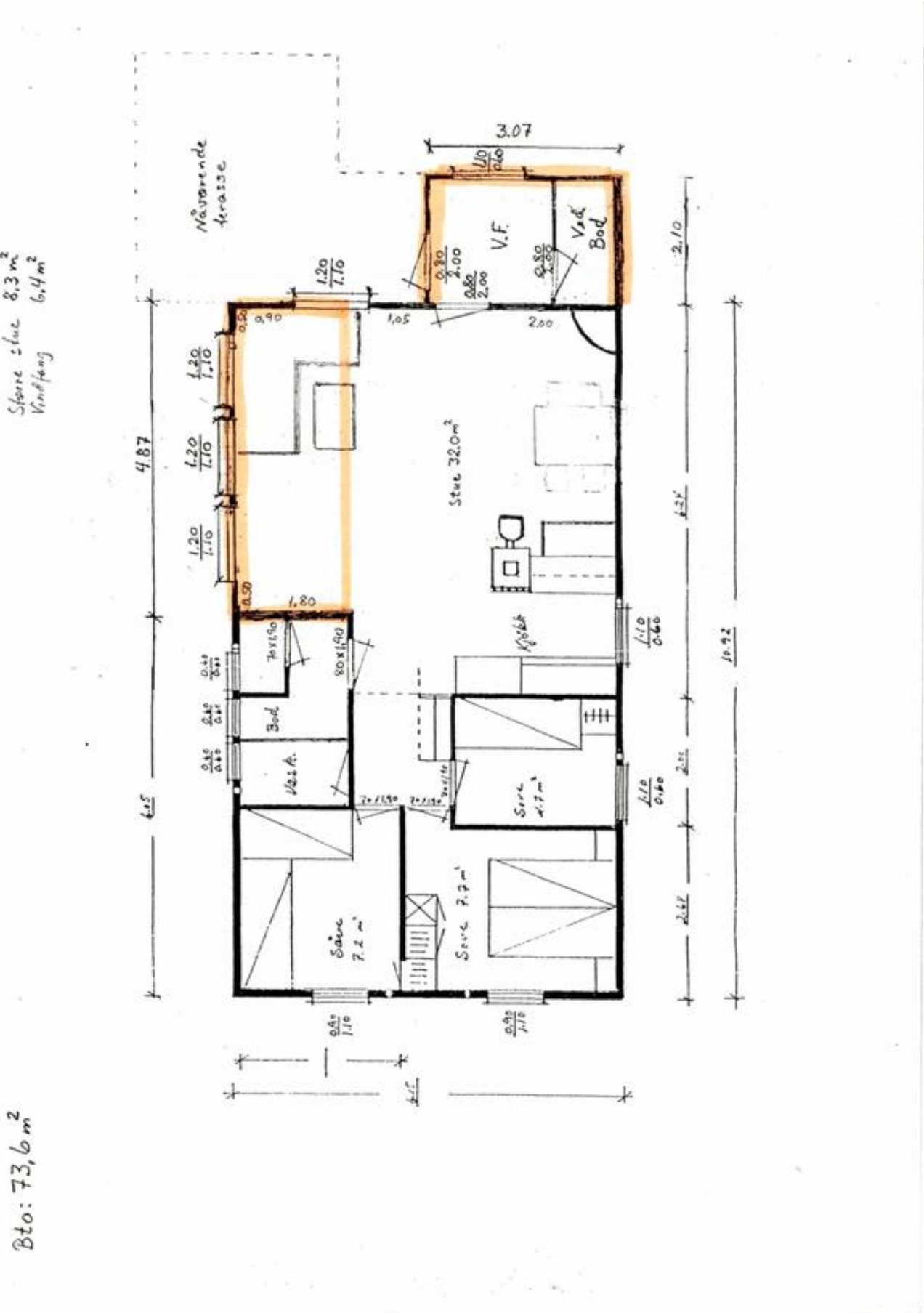
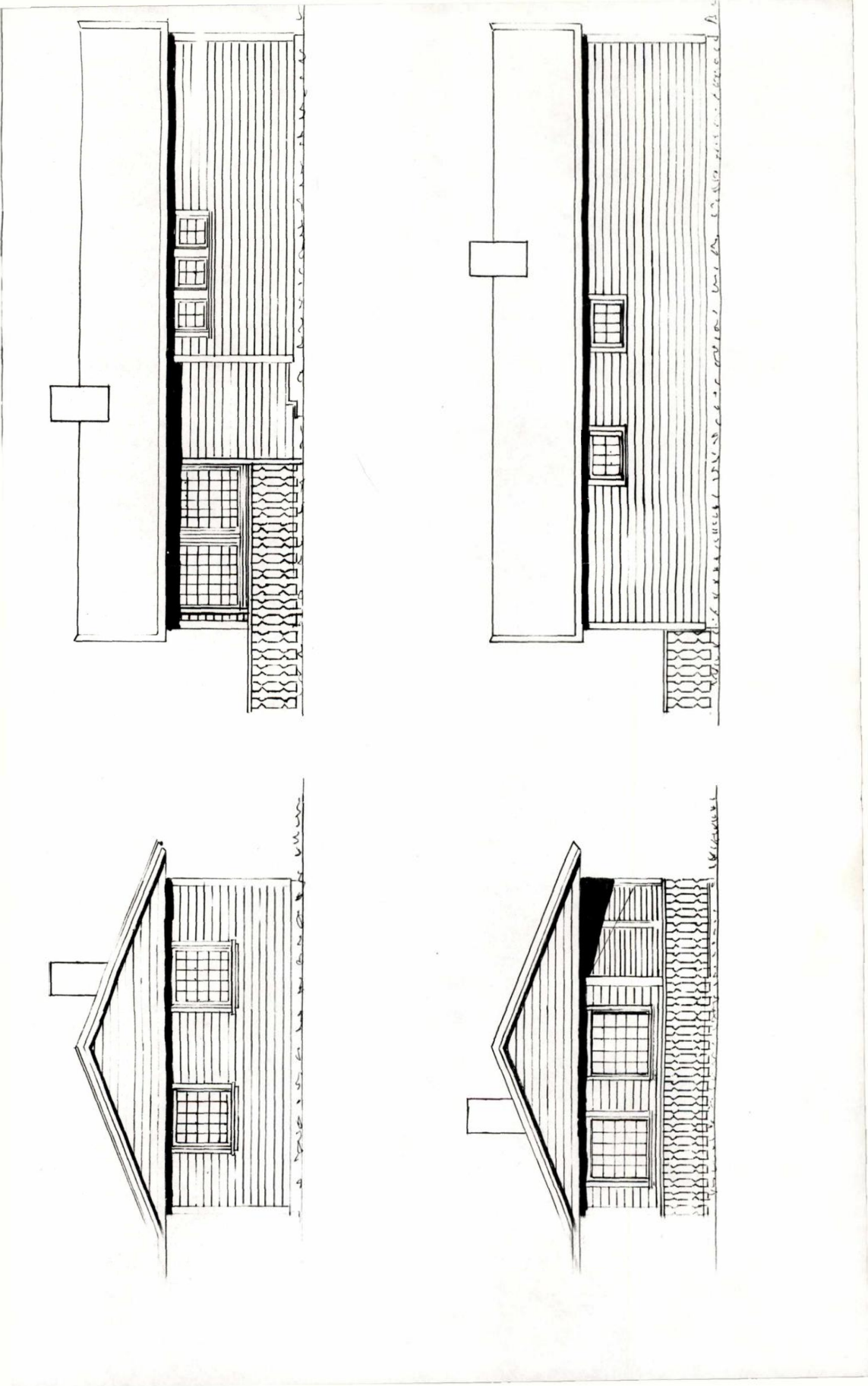

Øyvind Ljung
Ing. VAR teknisk

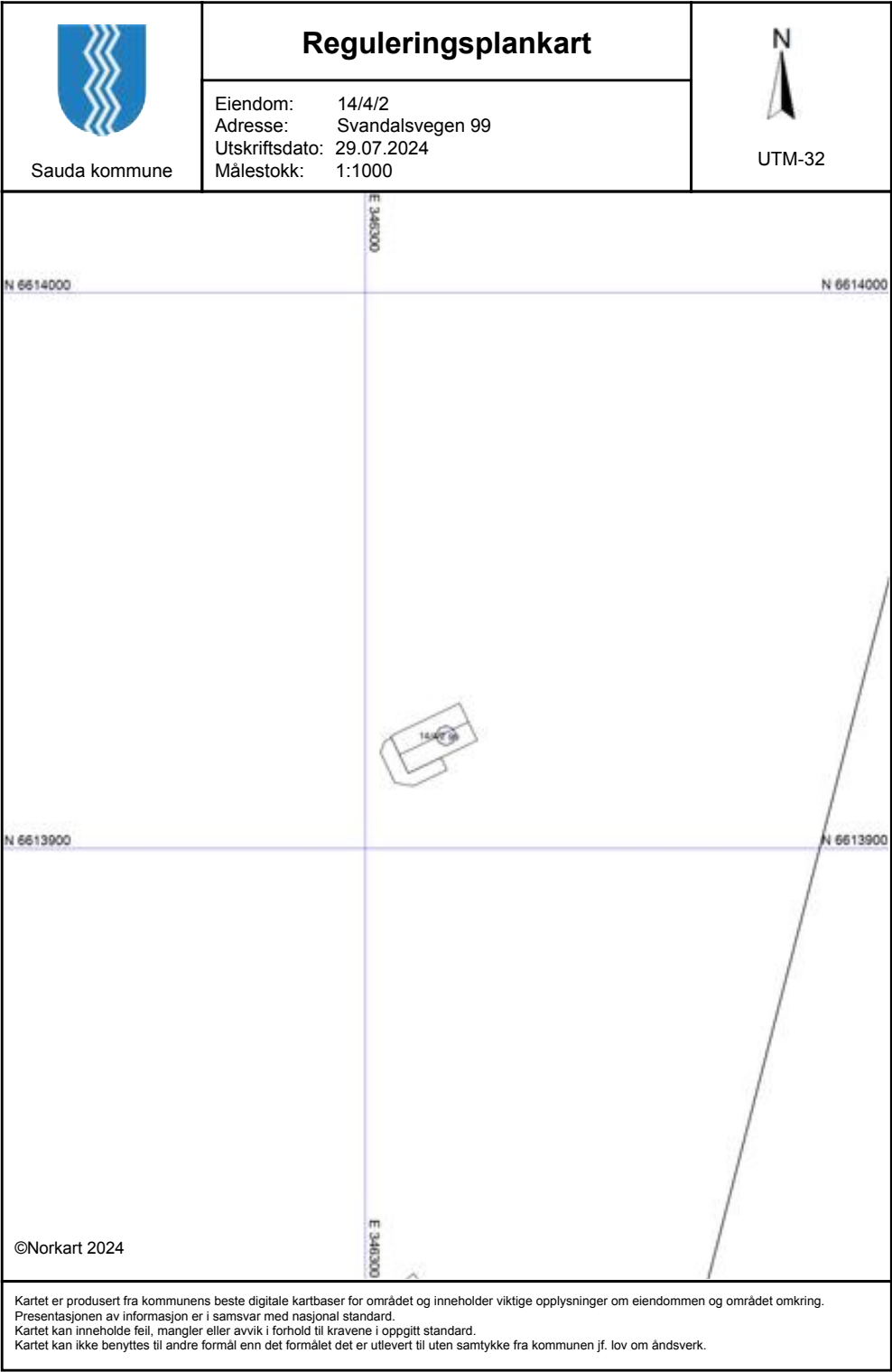
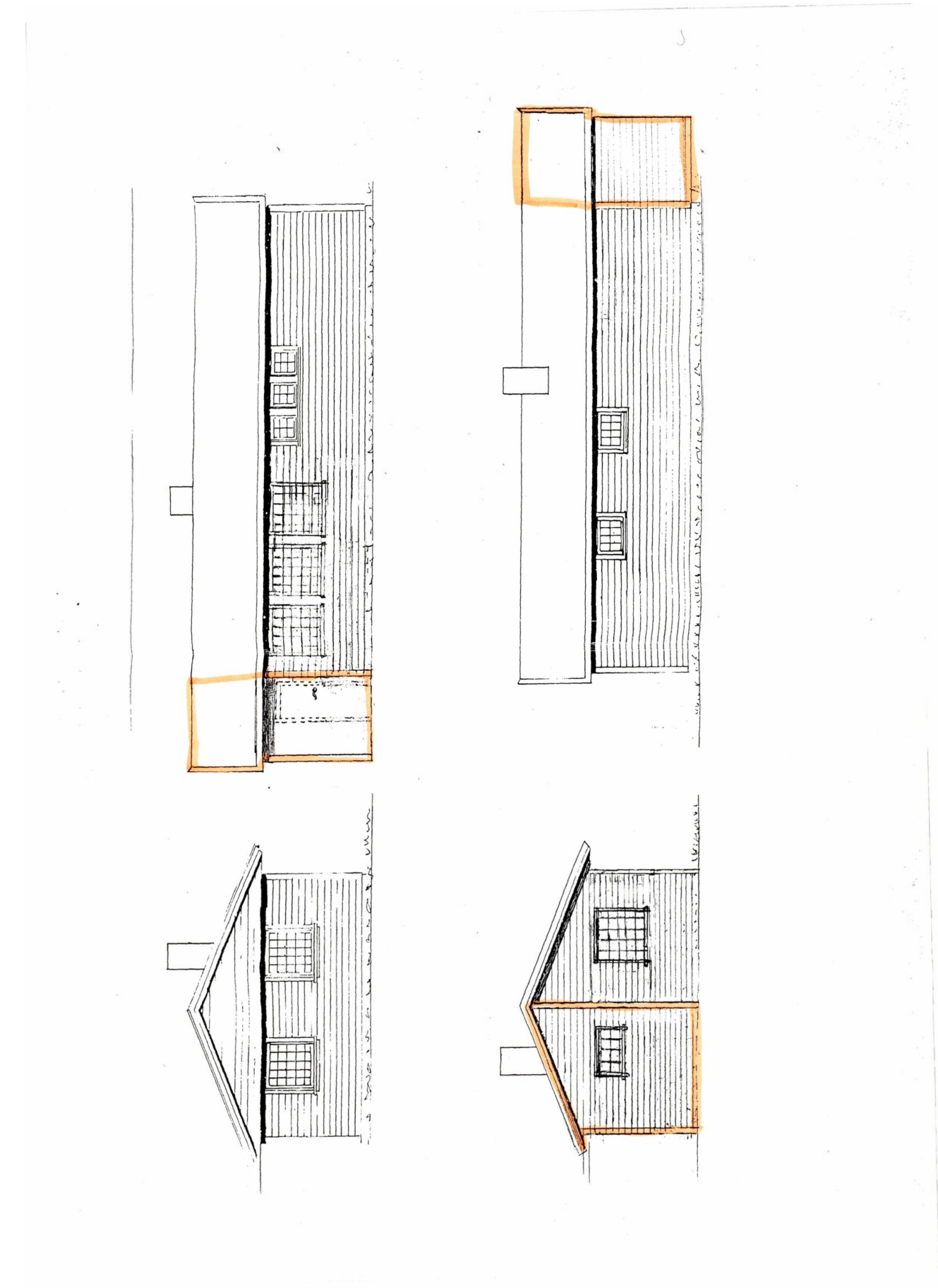

Mari S. Aartun
Sekretær teknisk

Kopi til:

Vidar K. Jenssen Øyavegen 95 4270 ÅKREHAMN







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Planens begrensning

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.07.1988	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Punktfeste		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ 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
Etablering av feste	15.07.1988			14/4, 14/4/2
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613920.25	346314.56	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
JENSSEN VIDAR KNÆDAL	Fester (F)	Vea Sjoarveg 11	Bosatt (B)
F140473*****	1/2	4276 4276 VEAVÅGEN	
JENSSEN ANNE-LAILA OHM	Fester (F)	Vea Sjoarveg 11	Bosatt (B)
F200173*****	1/2	4276 4276 VEAVÅGEN	
LINDVOLL INGE	Hjemmelshaver (H)	POSTBOKS 270	Bosatt (B)
F250870*****	1/1	4201 4201 SAUDA	

Adresse

Vegadresse: Svandalsvegen 99

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	101 Svandal	Tettsted	
Valgkrets	2 Risvoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9311688		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	30.10.1984
2	9311688	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.03.2003

1: Bygning 9311688: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 30.10.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	72
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	72
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.05.1984	15.05.1984
Tatt i bruk	30.10.1984	30.10.1984

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Svandalsvegen 99	H0101	14/4/2	72	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	72	72	0	0	0

2: Bygningsendring 9311688-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.03.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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
Rammetillatelse	21.01.2003	22.01.2003
Igangsettingstillatelse	01.02.2003	22.01.2003
Tatt i bruk	01.03.2003	22.01.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	14/4/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6	6	0	0	0



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda
Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 29.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	4	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsvegen 99, 4208 SAUDASJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	1 551,15 kr
Feiing	439,00 kr
Renovasjon	1 185,00 kr
Sum	3 175,15 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	1 St	1 071,00 kr	1/1	0 %	1 071,00 kr	535,50 kr
Eiendomsskatt	387800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	1 551,00 kr	775,50 kr
Feie/tilsyn - hytter	1 St	558,00 kr	1/1	0 %	558,00 kr	139,50 kr
Feie/tilsyn - hytter	1 St	446,40 kr	1/1	0 %	446,40 kr	111,60 kr
				Sum	3 626,40 kr	1 562,10 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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: 30.07.2024

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	4	Festenr.	2	Seksjonsnr.	
Adresse:	Svandalsvegen 99, 4208 SAUDASJØEN								

Informasjon om Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.

Festekontrakt for tomt
til bolig, fritidshus,
forretning og industri.

FESTEKONTRAKT

§ 1

BORTFESTER: Torgeir Lindvoll Fødselsnr. 1 Adresse 4208 Saudasjøen.

fester herved bort til

FESTER: Laif Leirvåg Fødselsnr. 1 Adresse 5512 Røyksund.

en tomt av sin eiendom

G.nr. 14 b.nr. 4 i Sauda kommune

Tomtens betegnelse: Festetomt nr. 2 under Lindvoll areal: 360 m²

2 iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert

2/ Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

5 meter fra hvert hyttehjørnet

Tomten skal benyttes til Hytte

2/ og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2/ med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

Festeren har rett til å benytte skogsveien fra fylkesvegen frem til hytten.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 700,- pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang den

beregnet etter % p.a. av tomteverdien kr.

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke senere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Nr. 43 a Enerett Sem & Stenersen a.s. Oslo 12-75

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er 80 år regnet fra 1983.

1/ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

1/ Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

1/ Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inn drive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsafterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKAR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren har rett til å hente vann i nærheten og om så er legge vannledning fram til hytten.
Festeren har også rett til å sette opp gjerde rundt hytten.
Festeren har rett til parkering av bil i tunet til bortfester Torgeir Lindvoll.

1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKAR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes avfesteren.....

1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig

2) meglerprovisjon)

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester: _____ Som fester: _____

den 30. 1985 den 30. 1985

Torgeir Lindbøll Lof. Lennig

Jeg/vi¹ bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Gustav Raeddal Ketil Olsen.

Vitneunderskrift Vitneunderskrift

GUSTAV RAEDDAL KETIL OLSEN.

Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

1) Strek det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.

Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.

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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

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.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Svandalsvegen 99, 4208 SAUDASJØEN. Gnr. 14, bnr. 4, i Sauda kommune, oppdragsnr.: 107240005
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90 84 36 56, e-post: hege@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 budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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



Hege Lund Madtsen

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
90 84 36 56
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

proaktiv eiendomsmegling haugesund

Postboks 635, 5502 Haugesund, 90 84 36 56, hege@proaktiv.no