



aktiv.

Nesøyra 2B, 4208 SAUDASJØEN

Saudasjøen - Meget innholdsrik og flott enebolig i barnevennlige omgivelser - 5 soverom og 3 bad - Vannbåren varme



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sauda
Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 750 000,-
Omkostn.:	Kr 145 100,-
Total ink omk.:	Kr 5 895 100,-
Selger:	Aud Hege J Hebne
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2007
BRA-i/BRA Total	370/370 kvm
Tomtstr.:	1255.8 m ²
Soverom:	5
Antall rom:	8
Gnr./bnr.	Gnr. 22, bnr. 205
Oppdragsnr.:	1402250037

Meget innholdsrik og flott enebolig i barnevennlige omgivelser - 5 soverom og 3 bad - Vannbåren varme

Unik mulighet i Sauda!

Uvanlig romslig og flott enebolig beliggende i Saudasjøen. Oppført i 2007 med høy standard.

Hele huset har vannbåren varme og smarthus-styring.

Innredet over tre plan med fem soverom og tre bad. Godt tilrettelagt for familien med romslig biinngang med garderobe og tørkeskap, samt biinngang fra garasje til vaskerom. Svært romslig stue og kjøkken. Terrasse på ca. 100 kvm. Gode solforhold!

Flott opparbeidet tomt med plen, busker og naturstein. Romslig asfaltert parkeringsareal. Carport med sportsbod innenfor. Garasje med hobbyrom/smørebod.

Beliggende i barnevennlige omgivelser med kort vei til barneskole, ballbinge, busstopp, barnehage, turløyper, strand m.m.

Må sees for riktig inntrykk av hele boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Boligmappa	69
Bygningstegniner	70
Ferdigattest	74
Kommunale gebyrer	75
Eiendomsrapport	77
Eiendomskart	79
Planopplysninger	81
Eldre reguleringsplan- og bestemmelser	83
Kommuneplankart	90
Vegstatuskart	92
Formuesverdi	93
Erklæring vegrett	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 370 m²

BRA totalt: 370 m²

TBA: 265 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 135 m² Hall m/trapp, Grovinngang, Bad, Trimrom, Kjellerstue, Kott under trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Brannsluse, Garasje

2. etasje

BRA-i: 145 m² Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2

3. etasje

BRA-i: 90 m² Gang, Hjemmekontor, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom, Walk-in closet, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

2. etasje

145 m²

3. etasje

90 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 376 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vaskerom har byttet plass med sluse/bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1255.8 m²

Tomtebeskrivelse

Gnr. 21, bnr. 178 (302 kvm parsell, del av hage på oppsiden) er under saksbehandling for å få overført til selger. Det søkes om hjemmel etter kunngjøring. Eiendommen står på et selskap som selger hadde eierskap til tidligere men som ikke eksisterer i dag. Ved en inkurie ble selskapet slettet før eiendommen ble overført i selgers navn.

Beliggenhet

Eiendommen har en veldig barnevennlig beliggenhet. Frittliggende og mye grøntareal rundt eiendommen. Det er kun tre andre hus som kjører inn ved eiendommen. Ved siden har en grøntareal som disponeres av hotell og campingplass.

Ved sjøen/campingen har en strand, fiske- og båtutleie. Det er også en strand mot Sauda, "Sl-glass"-stranda. Gang/sykelsti som følger hovedveien til sentrum. Ny gang/sykelsti er under prosjektering og vil gå på ut/sjøsidene.

Risvoll barneskole og Leabøen barnehage er få minutter gange i fra. Busstopp ved hotellet/skolen.

Åpen og fin utsikt mot fjorden. Gode solforhold , midtsommer fra ca 0630-2115.

Adkomst

Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger, campingplass, hotell og næringseiendommer.

Skolekrets

Risvoll

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2007.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.05.2025 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tiltaksplater på terrasse lekker på noen punkter ned på asfalt under.

Noe riss i betongvegg mellom garage og kjeller over dør, har vært slik siden huset var nytt, ingen utvikling.

Det har forekommet at mus kommer inn i garage, mest sannsynlig når porten har vært åpen.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, Grovinngang, Bad, Trimrom/Soverom, Kjellerstue, Kott under trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Brannsluse, Garasje

2. etasje: Gang, Soverom/kontor, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom, Walk-in closet, Bad

Loft: Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2

Standard

En arkitektonisk meget pen bygning oppført i 2007 medsokkeetasje, hovedetasje og loft.

Utvendig har boligen liggende hvitmalt trekledning og glasert Hollandsk teglstein.

Det er terrasser med overbygg langs to sider av boligen og innkjørsel til garasje i kjeller.

Kledning og rekkverk er nylig malt.

Innvendig har overflater generelt liten slitasje. Hele boligen har vannboren varme og smarthouse-teknologi.

Det ble avdekket noen avvik på våtrommene, ellers stort sett ok.

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

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

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK :

Utvendig > Nedløp og beslag

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Forhold som har fått TG2, KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere

bolighandel)og NS 3600

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

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Det er avvik: I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er malte panelplater i vegg, som ikke er godkjente våtromsplater

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og carport, samt på egen tomt.

Solforhold

Midtsommer fra ca 06.30-21.15.

Diverse

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

Deler av tomt/mur i grense mot sørøst står på kommunal grunn (22/131). Det bør foretas en grensejustering for å få riktig grense til faktisk bruk/areal med mur.

Gnr. 21, bnr. 178 (302 kvm parsell, del av hage på oppsiden) er under saksbehandling for å få overført til selger. Det søkes om hjemmel etter kunngjøring. Eiendommen står på et selskap som selger hadde eierskap til tidligere men som ikke eksisterer i dag. Ved en inkurie ble selskapet slettet før eiendommen ble overført i selgers navn

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i hele huset.

Peis i stue 1. og 2. etasje.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

Kommunale avgifter

Kr 22 393

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 991 729

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 966 916

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 205 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/22/205: (Avtale er overført fra hovedbruket som eiendommen er fradelt fra og ikke relevant)

30.09.1999 - Dokumentnr: 5193 - Leieavtale

Leietid: 30 år

Fra dato: 01/09-1999

Leie: NOK 550 000 pr. år

Rettighetshaver: Sauda Fjord Hotel AS

Org.nr: 980 927 342

GJELDER LEIE FOR DRIFT AV HOTELLET

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Leieavtalen kan ikke overdras uten samtykke fra utleier

Overført fra: Knr:1135 Gnr:22 Bnr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1039631 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:22 Bnr:130

06.12.2012 - Dokumentnr: 1039631 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1135 Gnr:22 Bnr:130 Fnr:1

06.12.2021 - Dokumentnr: 1531415 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:22 Bnr:130
Gjelder vegrett over bnr 130 inn til eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.01.2009.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, unntatt vaskerom som på bygningstegninger er betegnet som sluse/bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.01.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig vei frem til innkjørsel til eiendommen (ved nedre del av tomt).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Kommuneplanens bestemmelser gjelder. Eiendommen ovenfor er hotell og nedenfor er camping/utleie. Næring/industriomter mot sjøen (en ubebygget tomt).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

143 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

145 100 (Omkostninger totalt)

161 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 895 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 911 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 913 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 145 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 250 Digital annonsering (stor annonse finn.no + facebook m.m)

6 100 Fotograf med drone

3 190 Kommunale opplysninger
6 000 Oppgjørsvederlag
1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 18 750 for utført arbeid, samt påløpte utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

09.06.2025





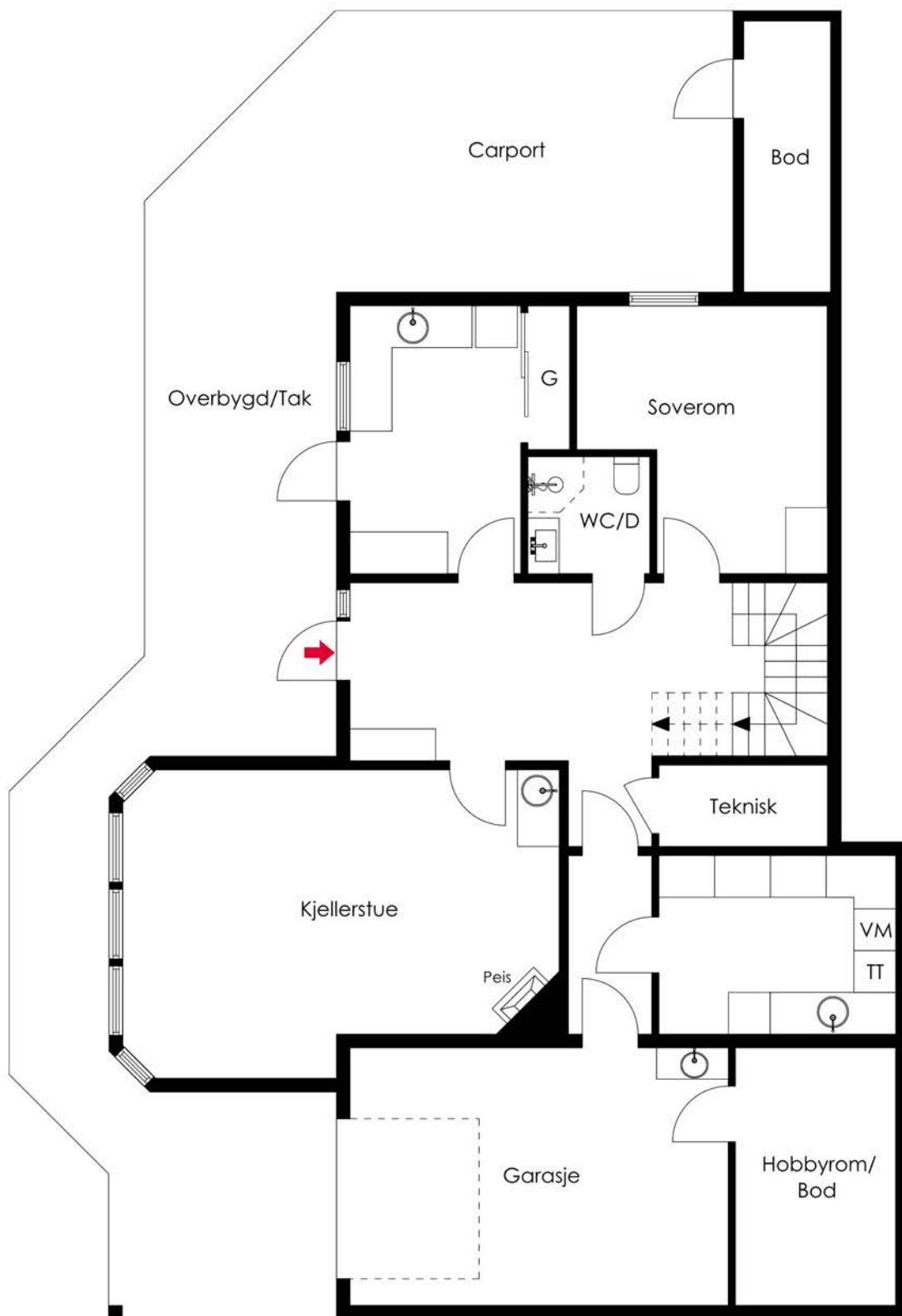


1. etasje

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



1. etasje

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

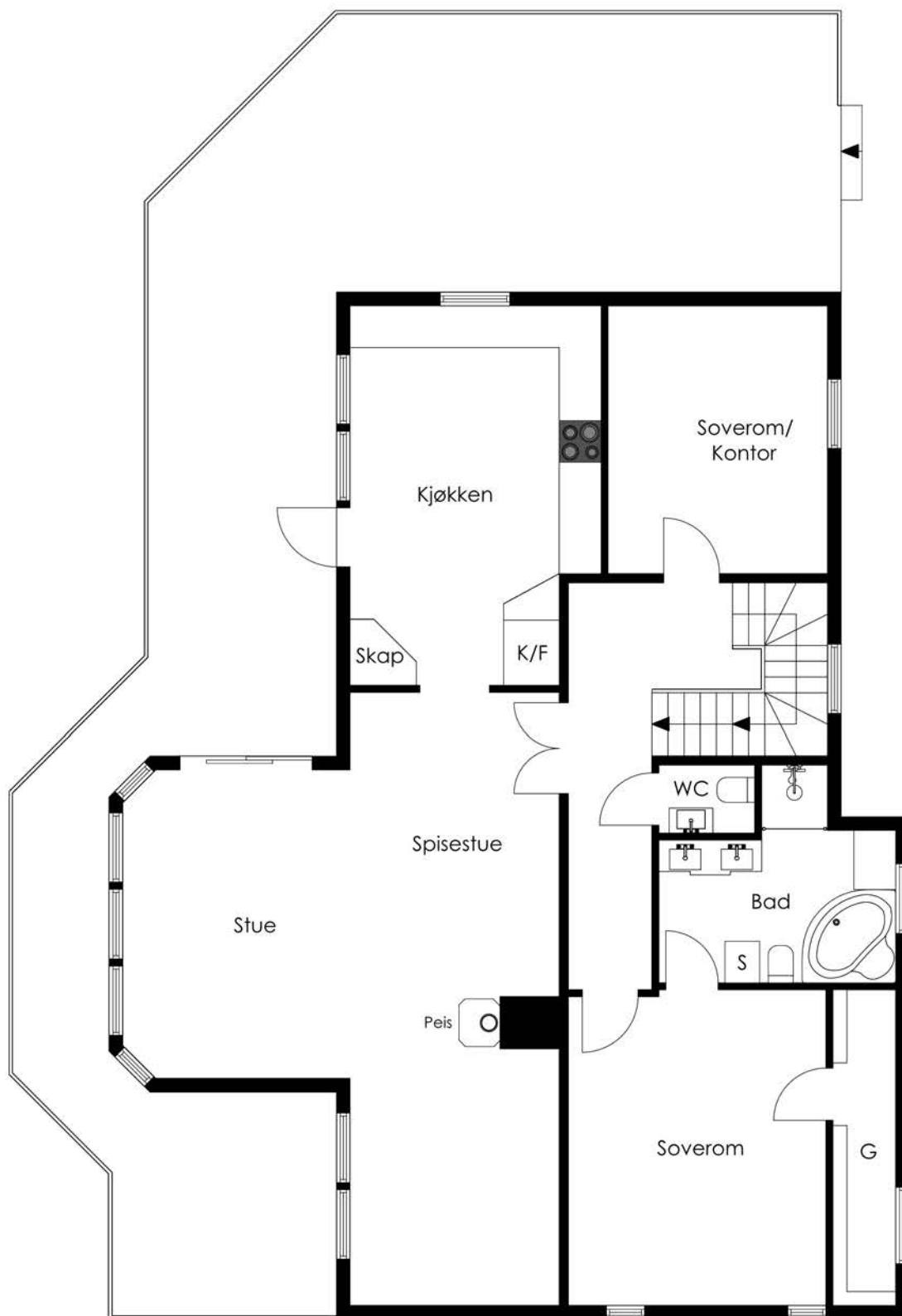


2. etasje

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



2. etasje

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

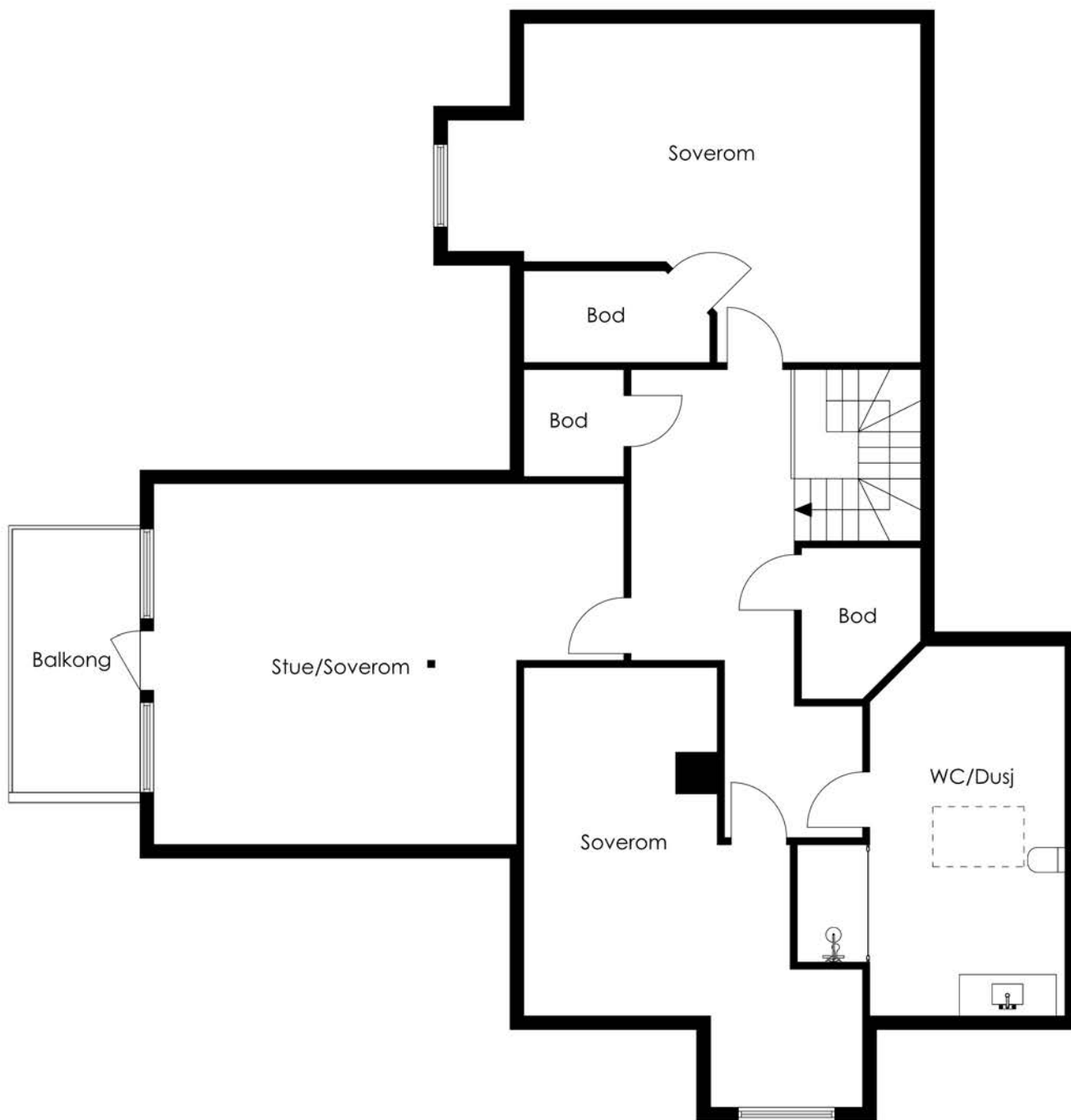


Loft

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT

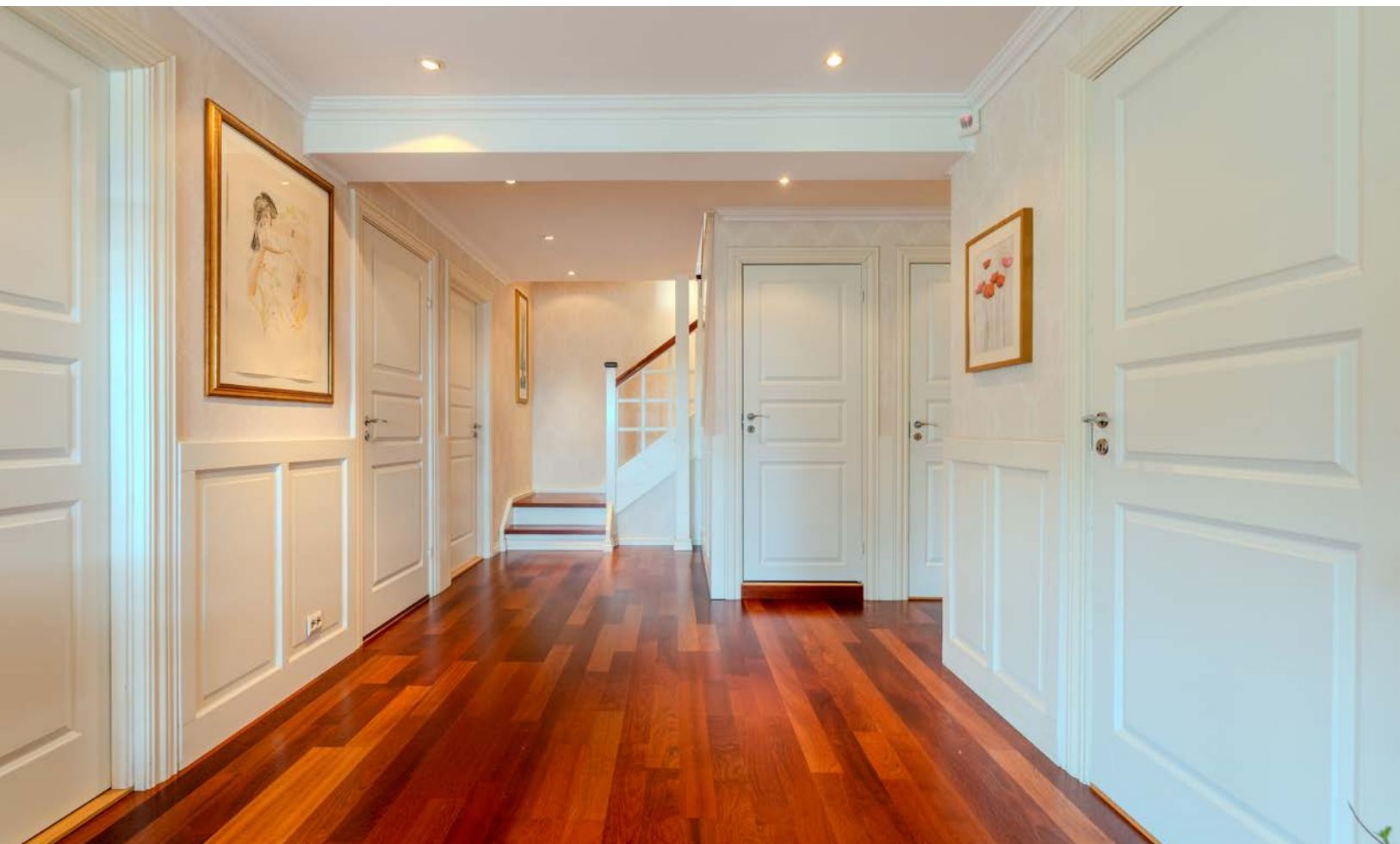


Loft

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**





























Nabolagsprofil

Nesøyra 2B - Nabolaget Saudasjøen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Risvoll 4 min
Linje 150 0.3 km

Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.) 5 min
82 elever, 5 klasser 0.4 km

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 6 min
179 elever, 9 klasser 3.8 km

Sauda vidaregåande skule 8 min
374 elever 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

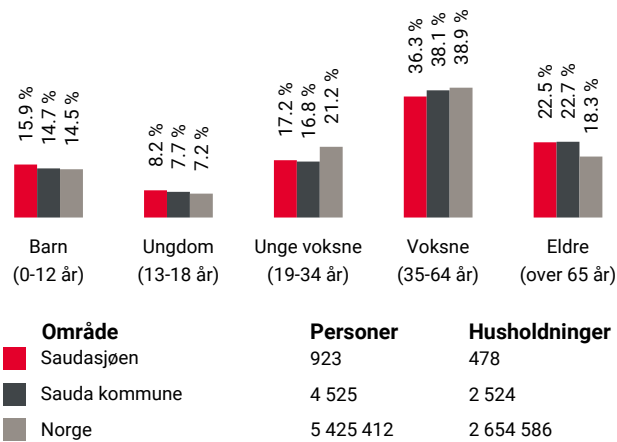
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Barnehager

Leabøen barnehage (1-5 år) 8 min
45 barn 0.7 km

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 7 min
76 barn 4.5 km

Brakamoen barnehage (0-5 år) 8 min
52 barn 5.6 km

Dagligvare

Bunnpris Sauda 4 min
PostNord 3.2 km

Kiwi Sauda 5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



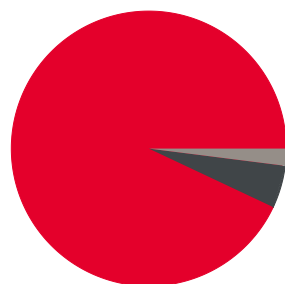
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽	Risvoll skole	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽	Saudahallen - flerbrukshall	6 min	🚗
	Aktivitetshall	3.8 km	
🚴	Frisk & Rask Treningssenter	6 min	🚗

Boligmasse

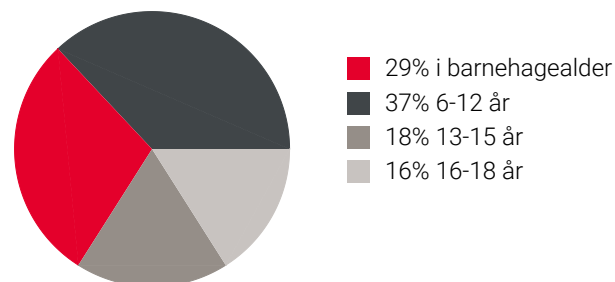


■ 93% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 2% annet

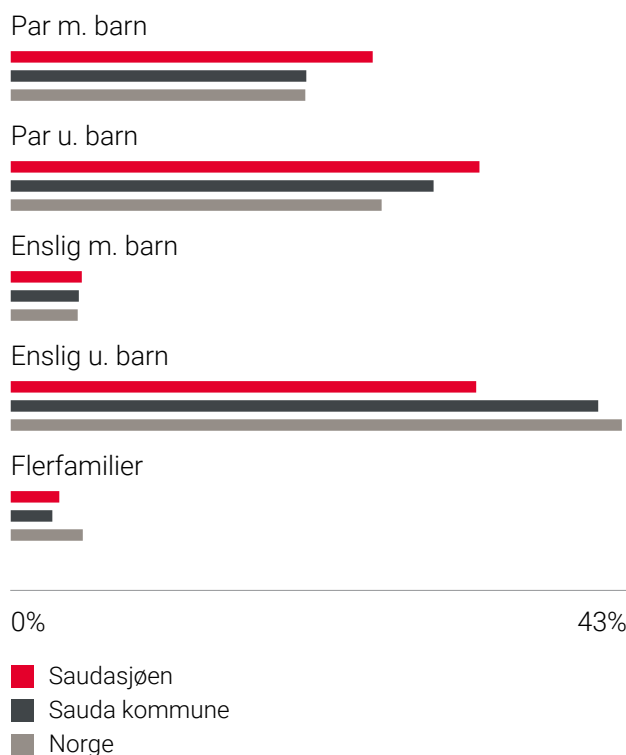
Varer/Tjenester

🏪	Apotek 1 Sauda	5 min	🚗
🍷	Sauda Vinmonopol	5 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

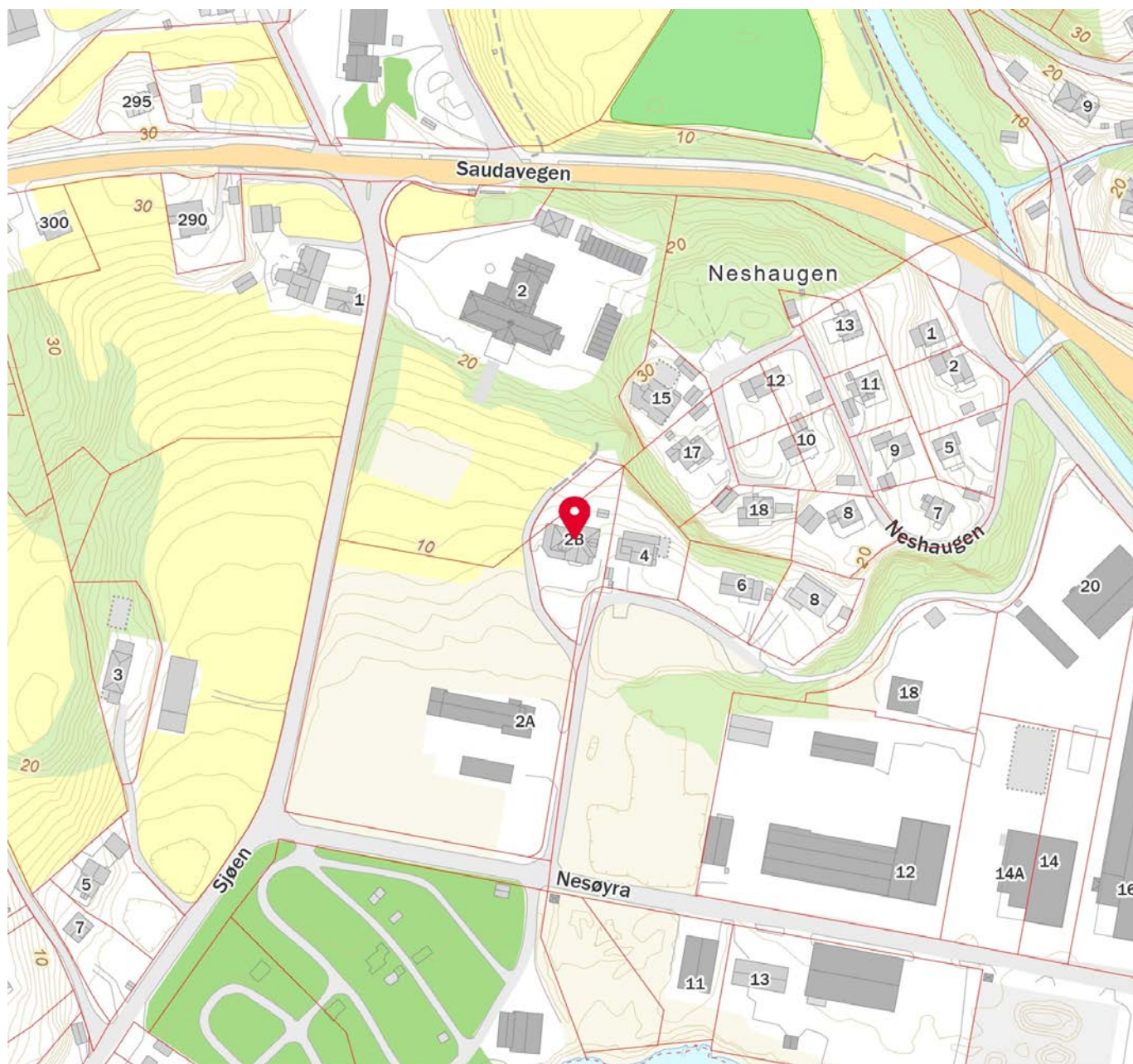
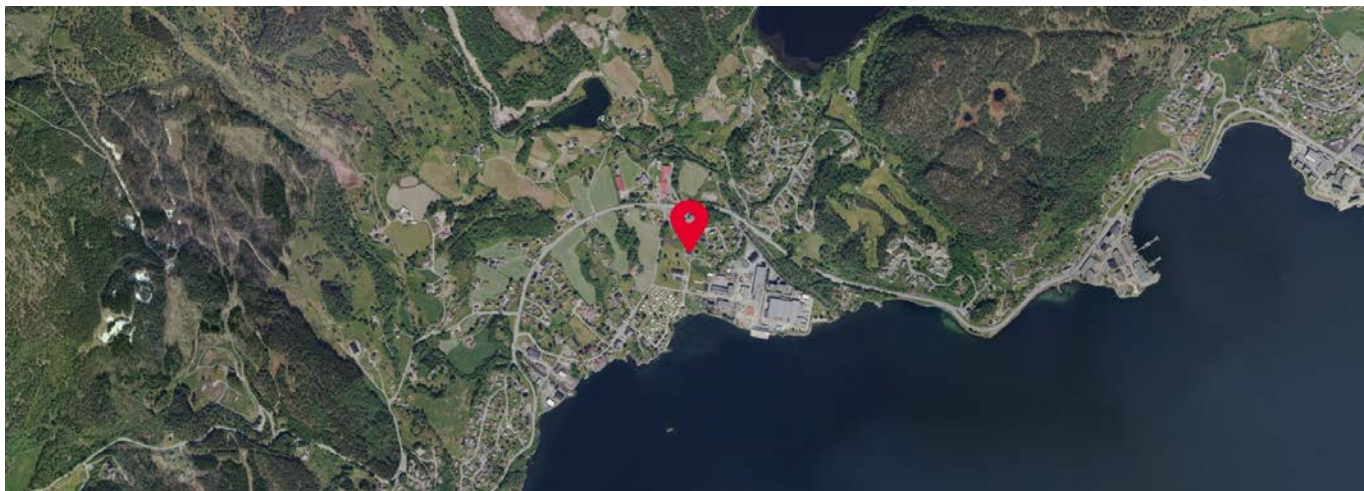


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Nesøyra 2 B, 4208 SAUDASJØEN



SAUDA kommune



gnr. 22, bnr. 205

Sum areal alle bygg: BRA: 370 m² BRA-i: 370 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20159-1382

Referansenummer: CH2131

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Jarle



Medlem av

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En arkitektonisk meget pen bygning oppført i 2007 med sokkeletasje, hovedetasje og loft.
Utvendig har boligen liggende hvitmalt trekledning og glasert Hollandsk teglstein.
Det er terrasser med overbygg langs to sider av boligen og innkjørsel til garasje i kjeller.
Kledning og rekkverk er nylig malt.
Innvendig har overflater generelt liten slitasje. Hele boligen har vannboren varme og smarthouse-teknologi.
Det ble avdekket noen avvik på våtrommene, ellers stort sett ok.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Glaserter panner fra byggeår. Pannene har en levetid på 70-80 år.
Dobbelt så lenge som vanlige panner. Tilstanden er god.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er Grøviks aluminiumsrenner.
Kledningen på huset er godt malt og vedlikeholdt.
Bjelke på vegg som terrassebjelker er festet til er montert utenpå lektene. Lufteglilen er tettet til og må åpnes.
Mesteparten av konstruksjon er gjenkledd, men via inspeksjon via kott, er deler av konstruksjonen undersøkt. Her viste ingen avvik.
Skråtak var isolert og dampspærre var montert og klemt bra.
Tak-konstruksjonen blir luftet via dampåpne sutakplater og åpninger i takpanner.
Alle vinduer fra byggeår 2007.
Det er ett vindu som er punktert i karnapp, stue (TG3). Dette glasset må skiftes ut. Ellers er alle vinduer ok (TG1)
Hovedytterdør, grovinngangsdør, en bod-dør, en garasjedør, 2 balkongdører i 1. etasje, 1 balkongdør i 2. etasje. Ingen avvik registrert.
Det er en stor terrasse som går rundt 2 sider av huset i 1. etasje. I tillegg er det en balkong i 2. etasje. Alt er tekket med terrassebord og rekkverk i tre, som er nymalt. Det ble avdekket noe råteskader i terrassebord balkong 2. etasje. (TG2). Disse råteskadene bør utbedres.
Det er tett dekke over carport og inngangsparti med "Tiltakplater i metall".
Det er ingen utvendige trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte gipstak i garasje og hall, ellers malte takplater. Parkett på gulv og tapet og trepanel på vegg. Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen.
Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny.
Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.
På grunn av vannlekkasje i 2018, under kjøleskap, ble det lagt ny

parkett i hele stue og kjøkken. Det ble da gjort tiltak under kjø- og fryseskap for å unngå ny lekkasje, Montert vannvarsler.
Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)og NS 3600
Det var ikke krav til radonsperre når boligen ble oppført. Men det var krav til målinger.
Engelsk peis i kjellerstue og glasspeis i 1. etasje.
Elementpipe er pusset og malt. Feieluke i kjeller og loft.
Hulltaking i utforet kjellervegger viste under 10%.

Det er parkett på gulv og tapet på vegger og stort sett malte takplater.
Sokkeletasje som også inneholder garasje (den er i betong, vegger og gulv).
Garasjen har også varmekabler i gulv. I garasjen mangler plastfolie.
Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak
2 trapper. De har ok rekkverk, men mangler håndrekk.
Hvit finer profilerte dører i alle etasjer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.
Bad fra byggeår. Fliser på golv og vegger. Taket er malt gipstak. Det er baderomsmøblement med dobbel vask, dusjnise, vegghengt toalett, badekar.
Flislagte vegger og malt gipstak.
Fallforholdet mot sluk er for dårlig.
Fallforholdt ble målt til 1:300, kravet er 1:100. I tillegg ble fall til dusjnise målt til 0,5: 50, mens kravet er 1:50.
Dusjnise ble testet, og vannet rant ned i sluk. Det fungerer, men kravet er ikke oppfylt.
Dørterskel er 15 mm, og må fuges.
2 sluker, en i dusjnise og 1 under badekar. Membran er klemt med klemring i sluk i dusjnise, under badekar var det ikke mulig å avdekke dette.
Alt sanitærutstyr og innredning ok
Balansert varmegjennvinningsanlegg.
Fuktmåling i gulv ble målt til under 10 %.

Bad 2.etg.
Fliser på golv med vannboren varme og vegg og malte takplater..
Innredet med baderomsmøblement, dusjnise og vegghengt toalett.
Det er fliser på vegg og malt gipstak.
Det er nedsenket dusjnise, så fall mot sluk er ok.
Membran er klemt under klemring i sluk.
Balansert ventilasjon med varme- og gjenvinning.
Hulltaking med fuktmåling utført i soverom bak dusjnise Under 10 %.

Bad i kjeller:
Flis på vegger og gulv. Malt gips i tak. Innredet med servantskap, dusjnise og wc vegg.
Det er flislagte vegger og tak av malt gips.
Det er tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvene er flislagte og det er vannbåren varme. Det ble ikke registrert avvik.
Membran er klemt med klemring i sluk.
Det er ingen avvik på sanitærutstyret.
Balansert varme- og gjenvinningsanlegg.
Hulltaking med fuktmåling utført i garderobeskap bak dusjnise. Det ble målt under 10%. Ingen avvik.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom har byttet plass med bod, så bod har blitt tatt i bruk som vaskerom.

Hvis hovedfunksjonen er vaskerom, er rommet ett våtrom og skal vurderes iht. krav på våtrom.

(TEK 10 §13-15.)

Det er flis på gulv, panelplater på vegger. Malte gipsplater i tak.

Hovedutfordring er at det ikke er sluk i dette rommet, men det er lagt hull i vegg mot teknisk bod, som har sluk. Det er en klessjakt fra loft og ned til vaskerom.

Det er malte panelplater i vegg, som ikke er godkjente våtromsplater. Malte gipsplater i tak.

Gulvet er en våtsone og er ikke bygd opp som ett våtrom med membran opprettet mot vegger og dør. Det er dårlig fall mot sluk (i naborommet).

Det er ca 1 cm fall fra dør.

Det er plastsluk i naborommet (Teknisk bod), og det mangler smøremembran i hele vaskerommet.

Vaskekar, vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg noen garderobeskap,

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg.

Hulltaking med fuktmåling utført i skillevegg fra teknisk bod viste under 10 %. Ingen avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter og steinplate.

Det er 2 små oppvaskmaskiner og kjøleskap og fryseskap med isbitmaskin, og friskvann.

Ingen avvik på avtrekk.

SPELALROM

[Gå til side](#)

I toalettrom er det søylevask og vegghengt toalett. Parkett på gulv og tapetserte vegger. I tillegg til balansert ventilasjon,

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør i hele huset. Plassert i teknisk bod.

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg i hele huset. Motoren er i 2. etasje i bod. Eier opplyser at han har skiftet filtre regelmessig.

Varmepumpe, skiftet kompressor i 2023. Varmepumpe med energibrønn.

Det er varmtvannstank for den vannbårne varmen, i tillegg er det en reduserende trykktank (montert i 2019). I tillegg er det en vanlig 200 liters varmvannstank, som er montert i kott under trapp.

Eier opplyser at på sommeren kuttes vannbåren varme ut, og da brukes den, og ellers når det er behov for ekstra varmt vann.

Vannbåren varme i hele huset, i alle gulv. Service er utført. Alle rør er synlig i teknisk bod.

Smarthouse anlegg fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyst at hele byggegrunnen består av leire. Det ble gjort omfattende grunnarbeid, bl.a. 1 m lecakuler med ett lag støp i betong, over dette ble det armert en betongplate, og over der forskalt og støpt grunnmur. Utført nivellering med laser i kjeller viste avvik på 15 mm.

Det er gravd ned grunnmursplast, men det mangler topplst..

Platefundament og betonggrunnmur. Det mangler pussing på baksiden av huset.

Fin natursteinsmur i hage.

Lett skrånende terreng bak boligen.

Vann- og avløpsledninger fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

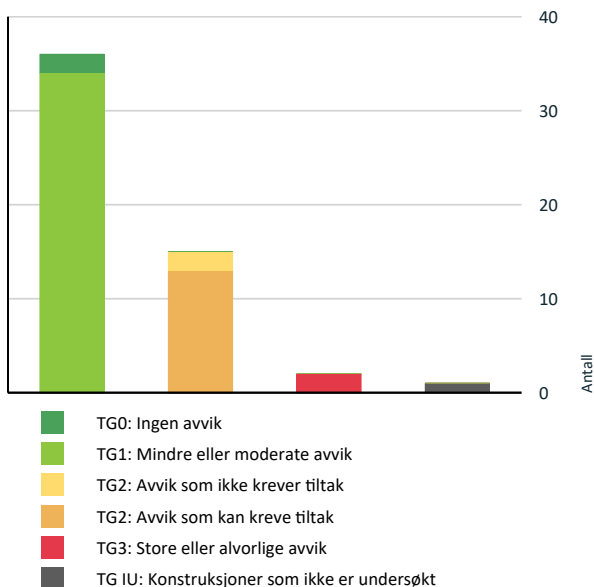
Enebolig

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

Vaskerom har byttet plass med sluse/bod

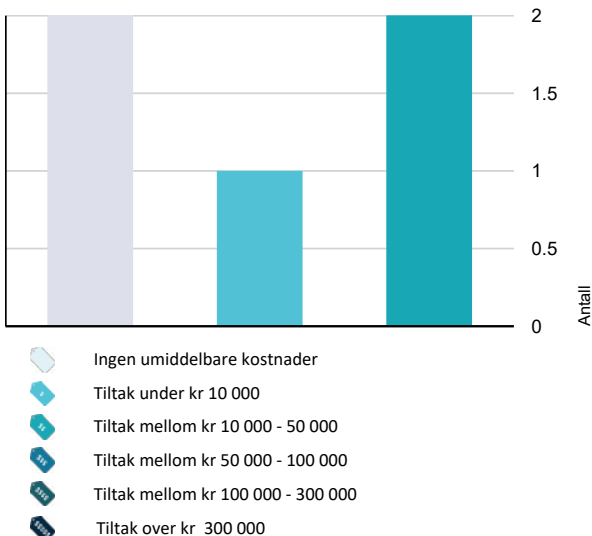
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

byggesøknad

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

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

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

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

-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

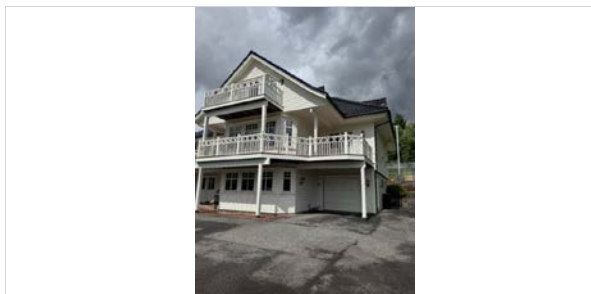
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2007

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasserte panner fra byggeår. Pannene har en levetid på 70-80 år. Tiltstanden er god.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Det er Grøviks aluminiumsrenner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Kledningen på huset er godt malt og vedlikeholdt. Bjelke på vegg som terrassebjelker er festet til er montert utenpå lektene. Lufteglipen er tettet til og må åpnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufteglippe under veggbjelke må åpnes



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mesteparten av konstruksjon er igjenkledt, men via inspeksjon via kott, er deler av konstruksjonen undersøkt. Her viste ingen avvik. Skråtaket var isolert og dampsperre var montert og klemt bra. Tak-konstruksjonen blir luftet via dampåpne sutakplater og åpninger i takpanner.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Alle vinduer fra byggeår 2007.

Det er ett vindu som er punktert i karnapp, stue (TG3). Dette glasset å skiftes ut. Ellers er alle vinduer ok (TG1)

TG 1 Dører

Hovedytterdør, grovinngangsdør, en boddør, en garasjedør, 2 balkongdører i 1. etasje, 1 balkongdør i 2. etasje. Ingen avvik registrert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en stor terrasse som går rundt 2 sider av huset i 1. etasje. I tillegg er det en balkong i 2. etasje. Alt er dekket med terrassebord og rekkverk i tre, som er nymalt. Det ble avdekket noe råteskader i terrassebord balkong 2. etasje. (TG2). Disse råteskadene bør utbedres.

Det er tett dekke over carport og inngangsparti med "Tiltaksplater i metall".

TG 1 Utvendige trapper

Det er ingen utvendige trapper.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Malte gipstak i garasje og hall. Resten har malte takplater. Parkett på gulv og tapet og trepanel på vegg. Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen. Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny. Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom. På grunn av vannlekkasje i 2018, under kjøleskap, ble det lagt ny parkett i hele stue og kjøkken. Det ble da gjort tiltak under kjøle- og fryseskap for å unngå ny lekkasje. Montert vannvarsler.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel) og NS 3600

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre når boligen ble oppført. Men det var krav til målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Engelsk peis i kjellerstue og glasspeis i 1. etasje. Elementpipe er pusset og malt. Feieluke i kjeller og loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking viste under 10%.

Det er parkett på gulv og tapet på vegger. Stort sett malt gips i tak. Sokkeletasje som også inneholder garasje (den er i betong, vegger og gulv). Garasjen har også varmekabler i gulv. I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I garasjen mangler plastfolie. Garasje skal være gasstett, og det ble avdekket at det manglet plast i tak.

Det må montres plastfolie for lukke avvik.

TG 2 Innvendige trapper

2 trapper. De har ok rekkverk, men mangler håndrekke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

Hvit finer profilerte dører i alle etasjer.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Fliser på golv og vegger. Taket er malt gipstak. Det er baderomsmøblement med dobbel vask, dusjnise, vegghengt toalett, badekar.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt gipstak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fallforholdet mot sluk er for dårlig.

Fallforholdt ble målt til 1:300, kravet er 1:100. I tillegg ble fall til dusjnise målt til 0,5: 50, mens kravet er 1:50.

Dusjnise ble testet, og vannet rant ned i sluk. Det fungerer, men kravet er ikke oppfylt.

Dørterkel er 15 mm, og må fuges.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Terskel må fuges.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 sluker, en i dusjnise og 1 under badekar. Sluk er klemt med klemring i dusjnise, under badekar var det ikke mulig å avdekke dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk dusjnise bad 1.etg.



Sluk under badekar

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Alt sanitærutstyr og innredning ok

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert varmegjenvinningsanlegg.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Målt til under 10 %.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Fliser på golv og vegg og malte gipsplater. Innredet med baderomsmøblement, dusjnise og vegghengt toalett.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte takplater.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er nedsenket dusjnise, så fall mot sluk er ok.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er klemt under klemring i sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nedsenket dusjnise.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varme- og gjenvinning.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Under 10 %.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flis og vegger og gulv. Malt gips i tak. Innredet med servantskap, dusjnise og wc vegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliselagte vegger og tak av malt gips.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvene er fliselagte og det er vannbåren varme. Det ble ikke registrert avvik.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er klemt med klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk bad i kjeller

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er ingen avvik på sanitærutstyret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt under 10%. Ingen avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har byttet plass med bod, så bod har blitt tatt i bruk som vaskerom.

Hvis hovedfunksjonen er vaskerom, er rommet ett våtrom og skal vurderes iht. krav på våtrom.

(TEK 10 §13-15.)

Det er flis på gulv, panelplater på vegger. Malte gipsplater i tak.

Hovedutfordring er at det ikke er sluk i dette rommet, men det er lagt hull i vegg mot teknisk bod, som har sluk. Det er en klessjakt fra loft og ned til vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte panelplater i vegg, som ikke er godkjente våtromsplater. Malte gipsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malte panelplater i vegg, som ikke er godkjente våtromsplater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtsoner må beskyttes. Det må monteres våtromsbestandig materiale for å lukke avviket

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er en våtsone og er ikke bygd opp som ett våtrom med membran opprettet mot vegger og dør. Det er dårlig fall mot sluk (i naborommet). Det er ca 1 cm fall fra dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i naborommet (Teknisk bod), og det mangler smøremembran i hele vaskerommet.

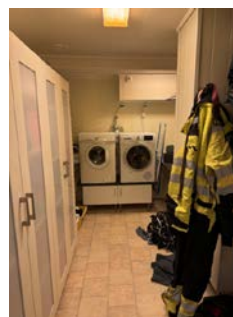
Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskekar, vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg noen garderobeskap,

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Under 10 %. Ingen avvik.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken fra byggeår med profilerte fronter og steinplate.
Det er 2 små oppvaskemaskiner og kjøleskap og fryseskap med isbitmaskin, og friskvann.
Eneste mangel er komfyrvakt

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ingen avvik på avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

I toalettrom er det søylevask og vegghengt toalett. Parkett på gulv og tapetserte vegger. I tillegg til balansert ventilasjon,

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør i hele huset. Plassert i teknisk bod.

TG 1 Avløpsrør

Alt ok.

TG 1 Ventilasjon

Balansert varme- og gjenvinningsanlegg i hele huset. Motoren er i 2. etasje i bod. Eier opplyser at han har skiftet filtre regelmessig.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe, skiftet kompressor i 2024. Varmepumpe med energibrønn, hvor det er boret etter vann.
Vann til vann.

TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannstank for den vannbårne varmen, i tillegg er det en reduserende trykktank (montert i 2019). I tillegg er det en vanlig 200 liters varmtvannstank, som er monterte i kott under trapp.
Eier opplyser at på sommeren kuttes vannbårne varme ut, og da brukes den. Eller når det er behov for ekstra varmt vann til f.eks. dusjing.

TG 1 Vannbårne varme

Varmepumpe med energibrønn for å hente ut grunnvarme.
Vannbårne varme i hele huset, i alle gulv. Service er utført. Alle rør er synlig i teknisk bod.
Kompressor i varmpumpe ble skiftet i nov.2023

Elektrisk anlegg

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

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

Smarthouse anlegg far byggeår.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Via Smart-house teknologi er det røykvarsler i hele boligen.

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyst at hele byggegrunnen består av leire. Det ble gjort omfattende grunnarbeid, bl.a. 1 m lecakuler med ett lag støp i betong, over dette ble det armert en betongplate, og over der forskalt og støpt grunnmur. Utført nivellering med laser i kjeller viste avvik på 15 mm.

! TG 1

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er gravd ned grunnmursplast, men det mangler topplist..

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Platefundament og betonggrunnmur. Det mangler pussing på baksiden av huset.

! TG 1

Forstøtningsmurer

Fin natursteinsmur i hage.

! TG 0

Terrengforhold

Lett skrånende.

! TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledninger fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

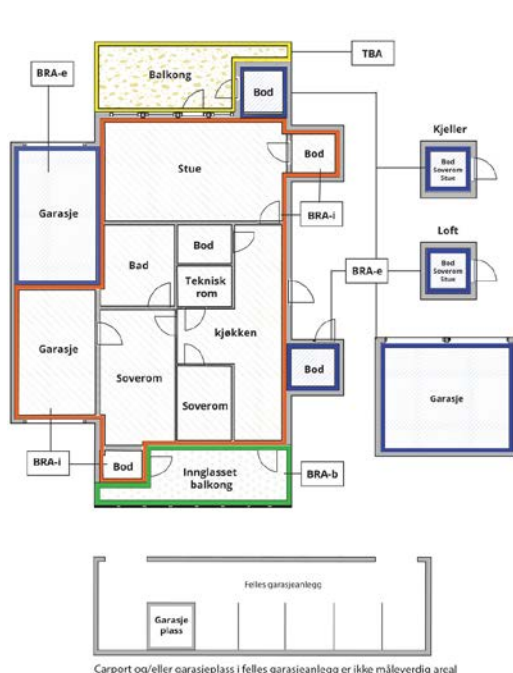
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	145			145	95		145
Etasje 2	90			90	6	6	96
Underetasje	135			135	30		135
SUM	370				131	6	376
SUM BRA	370						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, Hjemmekontor, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom, Walk-in closet, Bad		
Etasje 2	Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2		
Underetasje	Hall m/trapp, Grovninggang, Bad, Trimrom, Kjellerstue, Kott under trapp, Teknisk rom, Vaskerom, Brannsluse, Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom har byttet plass med sluse/bod

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	328	42

Kommentar

Enebolig

S-rom i kjeller= Garasje m/bod, teknisk bod, trappekott

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Aud Hege Jørgensen Hebnes	Kunde
	Jarle Hebnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	22	205		0	1255.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nesøyra 2 B

Hjemmelshaver

Hebnes Aud Hege Jørgensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Saudasjøen nedenfor Sauda Fjordhotell

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

1999/5193-1/45 LEIEAVTALE
30.09.1999 LEIETID: 30 År
FRA DATO: 01.09.1999
LEIE: NOK 550 000 PR. År
RETTIGHETSHAVER: SAUDA FJORD HOTEL AS
ORG.NR: 980 927 342
GJELDER LEIE FOR DRIFT AV HOTELLET
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Leieavtalen kan ikke overdras uten samtykke fra utleier
OVERFØRT FRA: KNR:1135 GNR:22 BNR:130
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2017/164978-1/200 PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
22.02.2017 BELØP: NOK 5 000 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH2131>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402250037	
Selger 1 navn	
Aud Hege Jørgensen Hebnes	
Gateadresse	
Nesøyra 2B	
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?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	484635

Document reference: 1402250037

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: AHJH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kun arbeid utført på badrom når huset var nytt, ikke i etterkant.

Arbeid utført av

Sauda varme og bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran fra 2007 når huset ble bygget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble byggemeldt når det ble bygget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tiltaksplater på terrasse lekker på noen punkter ned på asfalt under.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe riss i betongvegg mellom garage og kjeller over dør, har vært slik siden huset var nytt, ingen utvikling.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har forekommet at mus kommer inn i garage, mest sannsynlig når porten har vært åpen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Ingen endringer etter nyinstallasjon 2007 Installert etter NEK400:2006 Norm.

Arbeid utført av

Ingen firma, faglært eiers egeninnsats

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

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ingen endring etter nybygg 2007

Arbeid utført av

Ryfylke bygg

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

Document reference: 1402250037

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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402250037

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aud Hege Hebnes	70ef7481ddf14013194f24f 7ce3ed342e1de6729	02.06.2025 04:54:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1402250037

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ALZ4599
Matrikkel: 1135-22/205/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Aud Hege Hebnes



Adresse:
Nesøyra 2 B, 4208
SAUDASJØEN

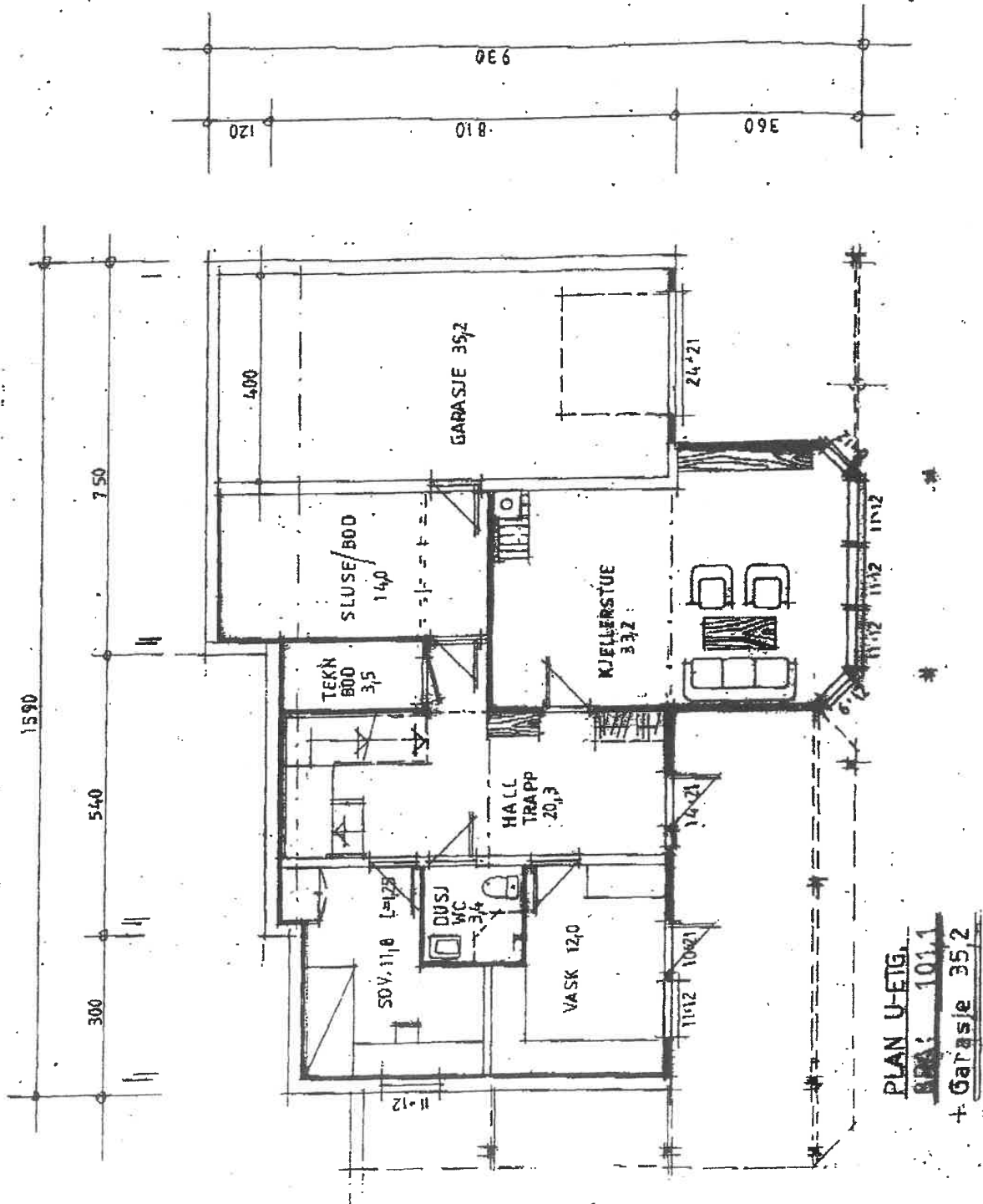
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

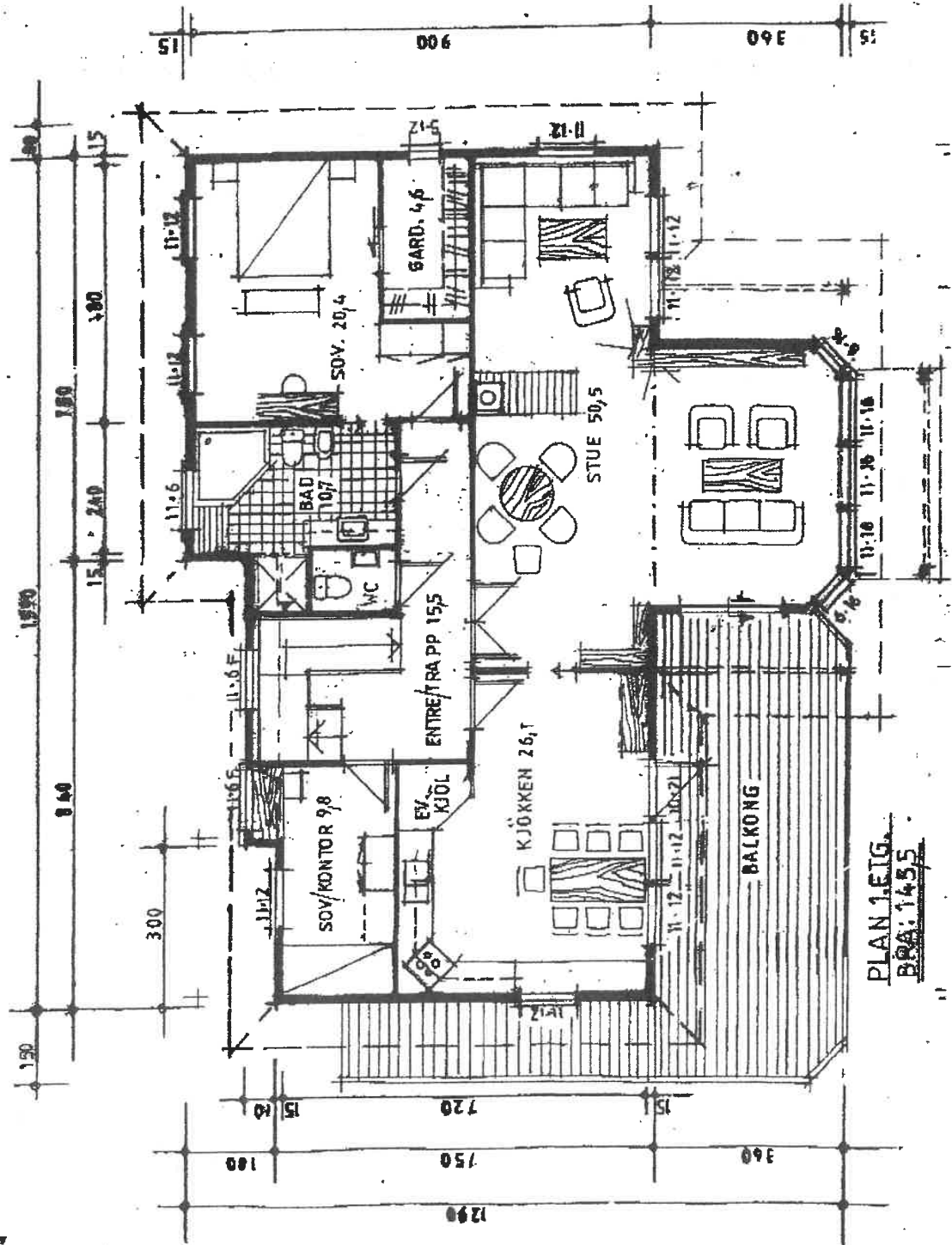
Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Årskontroll brann 2015.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-09-15
NELFO Årskontroll Brannalarmanlegg (Brannservice 2016)	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2016-09-15
NELFO Årskontroll Brannalarmanlegg (Brannservice 2020)	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-05-27

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

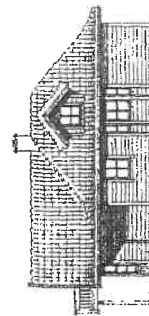
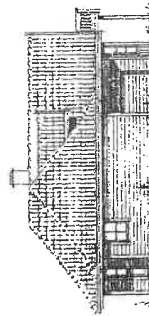
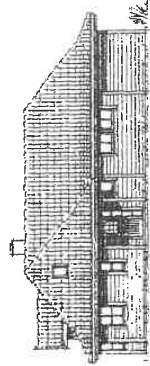
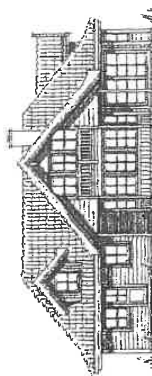
Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.







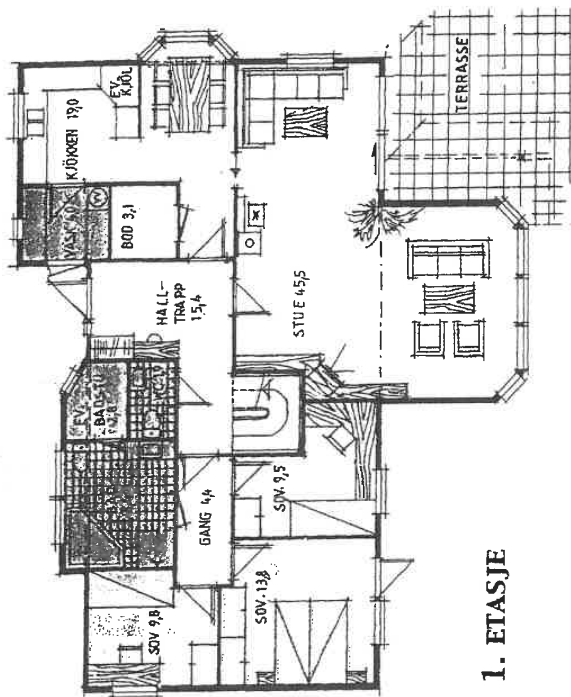
NAPOLEON



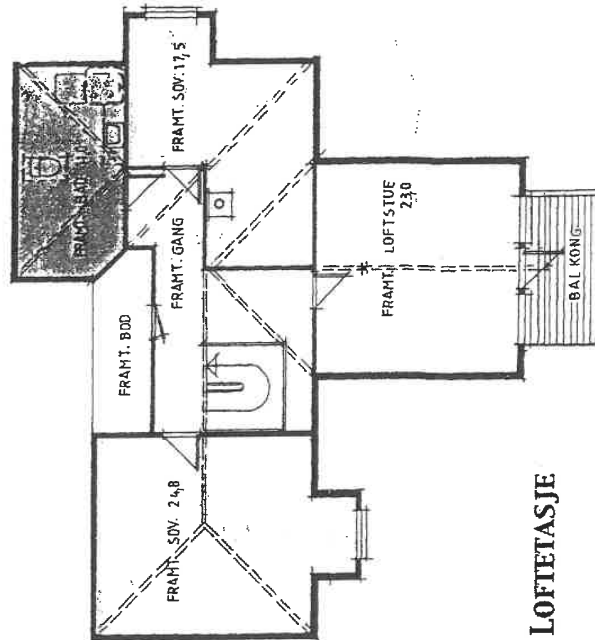
En elegant villa med valmet tak og kinavipp, arker og karnapper. Huset har flere utvendige arealer under tak, samt lune krokar som gjennom god tilgjengelighet innbyr til bruk. Innvendig er det godt med plass, spesielt når lofftetasjen er ferdig innredet - et svært nyttig potensiale.

Privatfinansiert

Grunnflate:..... 148,3 m²
 Bra:..... 233,5 m²
 Lengde:..... 15,9 m
 Bredde:..... 12,9 m



1. ETASJE



LOFFTETASJE



ALT. 1

REV.	DATA			SIGN
		OPPLAG 1530	DATA 16.06.06.	
		BRUK 3470	TEGN. SS/VO	
		GAFF 287	SK. 1:100	
BYGGHERRE JARLE HEBNES BREKKE 4200 SAUDA		TYPE MÅL NAPOLEON A-Skisse		
TEGNING Fasader		84	TEGN. NR. 06 161	
KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGEN MEDFØRER ERSTATNINGSSANSVAR				

	Sauda kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3			
Ansvarleg søker Ryfylke Bygg AS Pb. 228 4200 SAUDA		Tiltakshaver Jarle Og Aud Hege J Hebnes Nesøyra 4208 SAUDASJØEN			
Ferdigattest er gitt for					
Eiendom /byggjestad Nesøyra		Gnr 22	Bnr 130	Festenr	Seksjonsnr
Spesifikasjon					
Kva slag bygg/tiltak Nybygg - Enebolig					
Vedtak gjort av Bygningssjefen				Vedtak dato 19.07.06	Saksnr 251/06
Dato sluttkontroll 30.11.08		Kontrollansvarleg Nils Tungland			
Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vil kåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93). INGEN					
Merknader					
Underskrift					
Stad Sauda		Stempel/underskrift			
Dato 05.01.2009		Jan Birger Eide brannmester/byggesaksbeh.			
Kopi sendt til					
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 30.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nesøyra 2B, 4208 SAUDASJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 978,00 kr
Eiendomsskatt	600,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	3 655,00 kr
Vann	7 938,00 kr
Sum	22 645,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsavgift	1 St	3956.00	1/1	0 %	3 956,00 kr	989,00 kr
Abonnement Vann	1 St	2093.00	1/1	0 %	2 093,00 kr	523,25 kr
Abonnement Kloakk	1 St	3466.00	1/1	0 %	3 466,00 kr	866,50 kr
Forbruksavg vann u/måler	1 St	6112.00	1/1	0 %	6 112,00 kr	1 528,00 kr
Forbruksavg kloakk u/måler	1 St	6418.00	1/1	0 %	6 418,00 kr	1 604,50 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr	87,00 kr
				Sum	22 393,00 kr	5 598,25 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1255.8
Etablert dato	04.12.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	28.11.2012 04.12.2012	J 107/2012	Tinglyst 11.12.2012	22/130 (-1255,8), 22/205 (1255,8), 1135-22/130/1 (Tidligere festegrunn) 21/128, 22/88, 22/92, 22/125, 22/131
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.11.2012 04.12.2012	J 108/2012	Tinglyst 11.12.2012	21/128 (-303), 21/178 (303) 22/88, 22/92, 22/130, 22/205

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614725.54	348508.18	0	Ja	1255.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HEBNES AUD HEGE JØRGENSEN F280874*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nesøyra 2B 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nesøyra 2 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	105 Risvold-Nes	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	2 Risvoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24564835		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	05.01.2009

1: Bygning 24564835: Enebolig (111), Ferdigattest 05.01.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	312
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	312
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.07.2007	24.09.2007
Igangsettingstillatelse	20.07.2007	04.03.2010
Ferdigattest	05.01.2009	04.03.2010

Bruksenheter

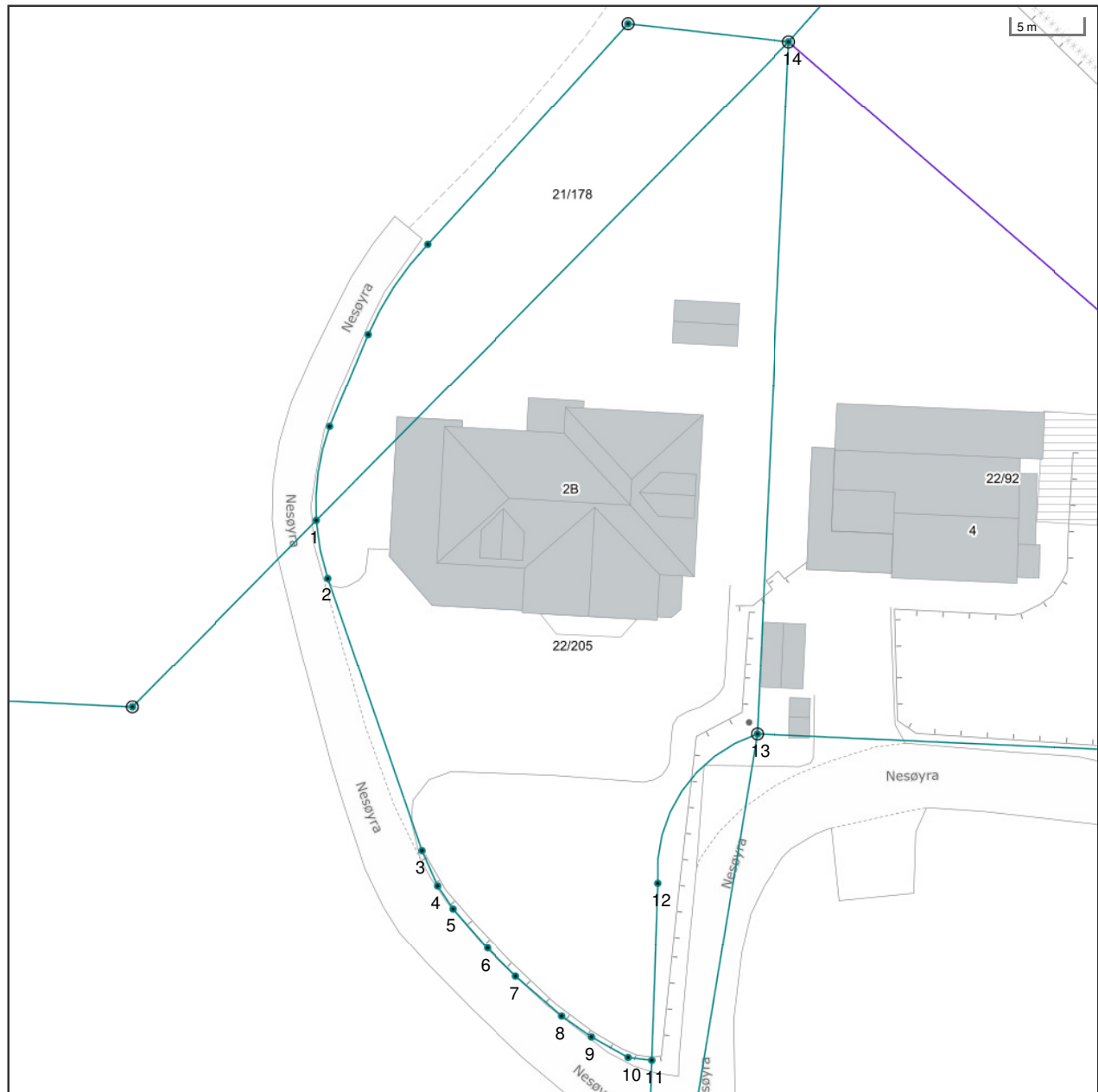
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nesøyra 2B	H0101	22/205	312	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	0	0	0
H01	1	145	0	145	0	0	0
U01	0	125	0	125	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1135 - 22/205//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 255,80 m²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt			Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6614725,54	Øst	348508,18
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6614724,52	348490,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,56		
2	6614720,49	348491,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,09	17,27	
3	6614701,41	348497,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	19,92		
4	6614698,93	348498,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	2,67		
5	6614697,29	348499,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	1,92		
6	6614694,47	348501,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	3,62		
7	6614692,43	348503,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	2,79		
8	6614689,55	348506,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	4,22		
9	6614688,02	348508,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	2,52		
10	6614686,5	348510,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	2,91		
11	6614686,24	348512,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	1,65		
12	6614698,49	348513,47	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,28		
13	6614708,52	348520,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,39	9,87	
14	6614756,28	348524,91	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,94		



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 30.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nesøyra 2B, 4208 SAUDASJØEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

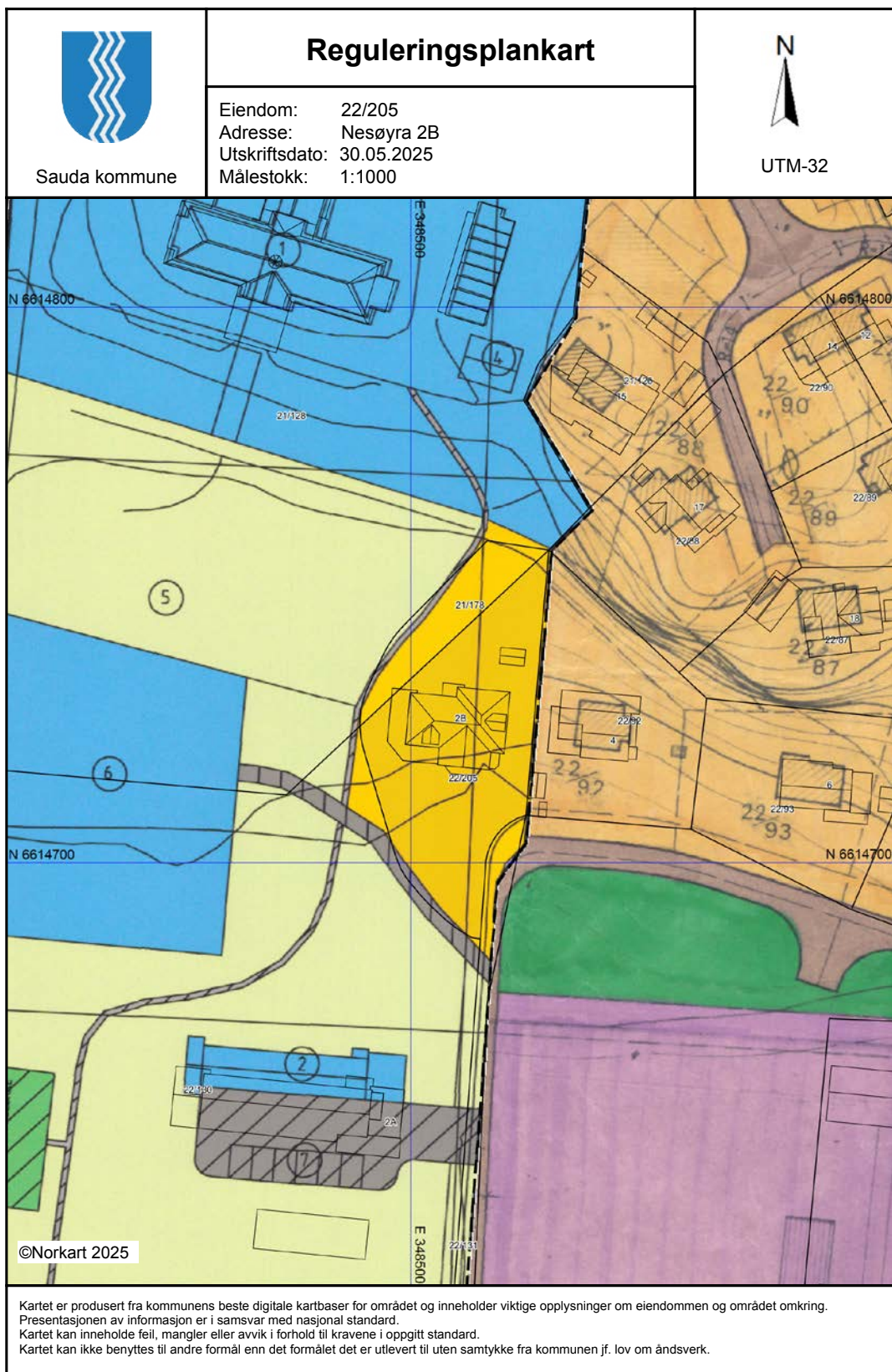
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 83 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 2 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn 570_1
	Delareal 1 172 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008002
Navn	Hotel - og Turistområde i Saudasjøen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1270/2008002%20Bestemmelser%20Hotel-%20og%20turistomr%c3%a5de%20i%20Saudasj%c3%b8en.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

SAUDA KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOTEL- OG
TURISTOMRÅDE I SAUDASJØEN

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker:	23.04.08		
Offentlig ettersyn fra:	16.05.08	til	23.06.08
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker:	17.09.08		

HENSIKT

Planens mål skal være, når den er gjennomført, å gi et helhetlig tilbud til turister som ønsker å besøke Sauda. Dette tilbudet skal basere seg på å dekke det behov og etterspørsel som per. i dag finnes når det gjelder forskjellige typer overnattings- og aktivitetsbehov. Det vil i så måte være viktig med en helhetlig planlegging av drift og økonomi mellom eier og driver. Ved å gjennomføre en strukturert og forutsigbar plan for nærings- og ervervsformål innenfor turisme vil en kunne oppnå akkurat dette.

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

REGULERINGSFORMÅL:

- PKT. 1 - BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 1)
- PKT. 2 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
- PKT. 3 - SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 6)
- PKT. 4 - FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 7)

PKT. 1 – BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 1).

OMRÅDE FOR BOLIG MED TILHØRENDE ANLEGG.

Det er innregulert et boligområde i planen. I området er det planlagt oppført en enebolig. Boligens vann- og avløp skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det vises for øvrig til allerede kommunalt godkjent byggesøknad vedrørende denne bolig. Denne byggetillatelse skal inngå som en del av reguleringsbestemmelsene for dette området.

HOTELL MED TILHØRENDE ANLEGG.

EKSISTERENDE ANLEGG.

1. HOTEL

Bygget skal brukes som hotell, med tilhørende anlegg.

2. SPORTELL

Sportellet er i dag oppført på en midlertidig byggetillatelse. Det skal søkes om permanent byggetillatelse. Det skal foretas en betydelig oppgradering av sportellets fasader. Det skal skiftes kledning og takteking. Det oppgraderte sportellet vil få samme byggestil som for planlagte bygninger under punkt nr. 6 og 7

3. RESTAURANT / KAFE / KIOSK

PLANLAGTE ANLEGG.

4. STAMPHUS / GOLFSIMULATOR

Det skal oppføres et stamphus / golfsimulator på området. Bygningen skal tilpasses områdets omkringliggende bygningsmasser. Anlegget skal knyttes til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det skal sendes egen byggesøknad for anlegget. Til denne søknaden skal det vedlegges fasadetegninger og byggetegninger av anlegget. Endelig plassering skal bestemmes av Sauda Kommune.

6. HYTTETUN FOR Utleie

På avmerket område skal det oppføres et hyttetun for utleie, med 4 frittstående hytter, med grunnflate fra 40 m² til 100 m², plassert slik at disse danner en tun. Ett hovedhus – ca 100 m², ett stabbur – ca. 40 m² og to mindre hytter – ca. 25 til 30 m². I området er maksimal mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde i området (før planering). Hyttetunet skal oppføres med høy standard. Bygningene skal oppføres i en "røff" byggestil med bruk av for eksempel naturstein, villmarkskledning og torvtak. Hyttetunets bygninger skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg. Egen byggesøknad med nødvendige vedlegg skal sendes kommunen før byggestart. Endelig plassering skal bestemmes av Sauda Kommune.

ANNET BYGGEOMRÅDE:

BÅTNAUST

For å dekke allerede eksisterende økende etterspørsel etter båtutleie for fiske- og andre vannsportsaktiviteter Saudafjorden skal det oppføres et småbåtanlegg på land. Dette anlegget vil bestå av en større naustbygning med grunnflateareal på 150 m². Naustbygget skal oppføres slik at det kan fungere som opplagrings- og vedlikeholdsplass for utleiebåter og annet nødvendig utstyr som brukes i forbindelse med vannaktiviteter. Naustet skal oppføres som et tradisjonelt båtnaust. Det skal sendes egen byggesøknad for naustet. Endelig plassering skal bestemmes av Sauda Kommune.

Generelt for byggeområder

Ved oppføring av nybygg/nyanlegg må det i tilstrekkelig grad tas hensyn til ekstremvannstand i sjøen (200 års hendelse). Universell utforming av nybygg og nyanlegg skal utføres i henhold til lovverket.

PKT. 2 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI.

GANGVEI.

I dag er det opparbeidet en turvei over området. Denne er tilgjengelig for allmennheten. Området som i kartet er avmerket som turvei har samme trase som dagens turvei. Det skal foretas en oppgradering av dagens turvei med god gangbredde (1 meter) i hele veiens lengde, samt med et grusbelegg som egner seg godt for å på. Oppgradert turvei skal også i fremtiden være tilgjengelig for allmennheten.

Gang – og sykkelvegene må ha en bredde på minst 1,5 meter der dette er praktisk mulig.

PKT. 3 – SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 6).

CAMPINGPlass MED TILHØRENDE ANLEGG.

EKSISTERENDE ANLEGG:

CAMPINGPlass

I tillegg til allerede eksisterende campinghytter, skal avmerket område for campingplass skal brukes til oppstilling av telt, campingvogner, bobiler og lignende overnattingsfasiliteter.

Det skal settes opp gjerde mellom campingplassen og kommunal veger. Ansvarlig for driften av campingplassen må sørge for at dette blir gjort.

PLANLAGTE ANLEGG:

8. SANITÆRANLEGG

Utvidelsen av campingplassen medfører økt behov for sanitærkapasitet. For å dekke dette behovet skal det oppføres et nytt sanitæranlegg plassert på campingplassens utvidede areal. Sanitæranlegget skal oppføres i tilnærmet lik utførelse som for eksisterende sanitæranlegg. Vann og avløp skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Før bygging skal det sendes egen byggesøknad til kommunen. Vedlagt byggesøknaden skal det følge fasadetegninger over sanitæranlegget. Endelig plassering bestemmes av Sauda kommune.

9. OMRÅDE SMÅHYTTER, Utleie

Det skal innreguleres et område for bygging av et antall småhytter. Området ligger i tilknytting av eksisterende campingplass, og vil inngå som en fremtidig del av denne. Enhetene er planlagt oppført med grunnflate på 30 – 40 m² og skal være med på å dekke etterspørsel etter et rimeligere overnattingsalternativ. Enhetene skal oppføres med innlagt vann- og avløp. Vann og avløp skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg. Før bygging skal særskilt byggesøknad sendes til kommunen. Vedlagt søknaden skal det følge fasadetegninger over enhetene. Endelig plassering bestemmes av Sauda kommune.

10. OMRÅDE FOR Utleiehytter

Det skal innreguleres et område for utleiehytter. Området grenser til eksisterende campingplass, og vil inngå som en fremtidig del av denne. Det skal oppføres 4 stk. utleiehytter. Hyttenes størrelse skal være maks 85 m² - BYA (bebyggelse areal) . Takvinkel ca 30°. Hyttene skal oppføres som høystandard hytter. Vann- og avløp skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg. Hyttene skal oppføres i henhold til tegninger vedlagt denne plan. Tegningene skal inngå som en del av reguleringsbestemmelsene for dette punkt. Endelig plassering bestemmes av Sauda kommune.

FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND.

Område for fri ferdsel. Friluftsområdet skal fungere som en "bufferzone" mellom strandlinjen og campingplassen. Det tillates ikke byggeaktivitet i friområdet. Nyopparbeidede friluftsområder skal ha en bredde som ikke er mindre enn 15 meter fra strandlinjen.

Friområdet skal ivareta kravet om at allmennheten skal ha tilgjengelighet til strandlinjen.

5. PARKOMRÅDE

Det skal innreguleres et parkområde. Området er avmerket med nr. 5 på plankartet.

Dette området skal opparbeides som et lokalt parkanlegg. Parkanlegget skal danne et naturlig skille mellom hotellets historiske arkitektur og planlagte anlegg som skal oppføres i en annen byggestil.

FRILUFTSOMRÅDE I SJØ /VASSDRAG.

Området er planlagt tilrettelagt for forskjellige typer vannaktiviteter.

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene

PRIVATE VEIER.

Det skal opparbeides nye veier til planlagte anlegg.

Veibredde skal være minimum 3 meter. Veiene skal opparbeides i henhold til akseptert veibyggingsstandard, og det skal sørges for tilstrekkelig drenering.

Veiene skal legges i terrenget på en slik måte at de vil være mest mulig hensiktsmessige med tanke på bruk. Det skal også tas hensyn til at terrenginngrep blir gjort i minimal grad, og på en så skånsom måte som mulig. Veier som opparbeides innenfor plankartets grenser og som har forbindelse med campingplassen og hotellets drift skal være private veier. Disse tillates trafikkert av campingplassens og hotellets gjester i den grad det er nødvendig for å komme frem til campingplassens og hotellets fasiliteter. Unødvendig trafikk tillates ikke. All annen trafikk kan bare skje etter tillatelse fra campingplassens og hotellets personale.

PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ.

Området skal tilrettelegges for småbåtoppankring for campinggjester og andre som ønsker å benytte seg av friluftsområdene på land og i sjøen.

For å dekke allerede eksisterende økende etterspørsel etter båtutleie for fiske- og andre vannsportsaktiviteter Soudafjorden er det planlagt oppføring av et småbåtanlegg på land. Dette anlegget vil bestå av en større naustbygning med grunnflateareal på 150 m². Naustbygget skal oppføres slik at det kan fungere som opplagrings- og vedlikeholdsplass for utleiebåter og annet nødvendig utstyr som brukes i forbindelse med vannaktiviteter. Naustet skal oppføres som et tradisjonelt båtnaust. Det skal sendes egen byggesøknad for naustet.

Generellt

Anlegg tilknyttet friluftsområder skal være tilgjengelig for allmennheten.

PKT. 4 – FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 7).

FELLES LEKEAREAL FOR BARN.

Innefor plankartet finnes det i dag et eksisterende lekeareal for barn, samt et nytt planlagt lekeareal/ballareal. Dette arealet skal være felles for campingplassens gjester. Det skal også gis tilgang til lekeplassen for allmennheten.

Rekkefølgekrav – Lekeplass/balløkke, vest for område 2, må opparbeides før sportellet får permanent brukstillatelse.

FELLES PARKERINGSPLASS.

I forbindelse med eksisterende sportell skal det oppføres et mindre parkeringsanlegg, med 6 parkeringsplasser under tak. Parkeringsanlegget skal være felles for sportellets gjester. Parkeringsanlegget skal tilpasses nærliggende bygningsmasse. Det skal sendes egen byggesøknad før byggestart. Endelig plassering bestemmes av Sauda Kommune.

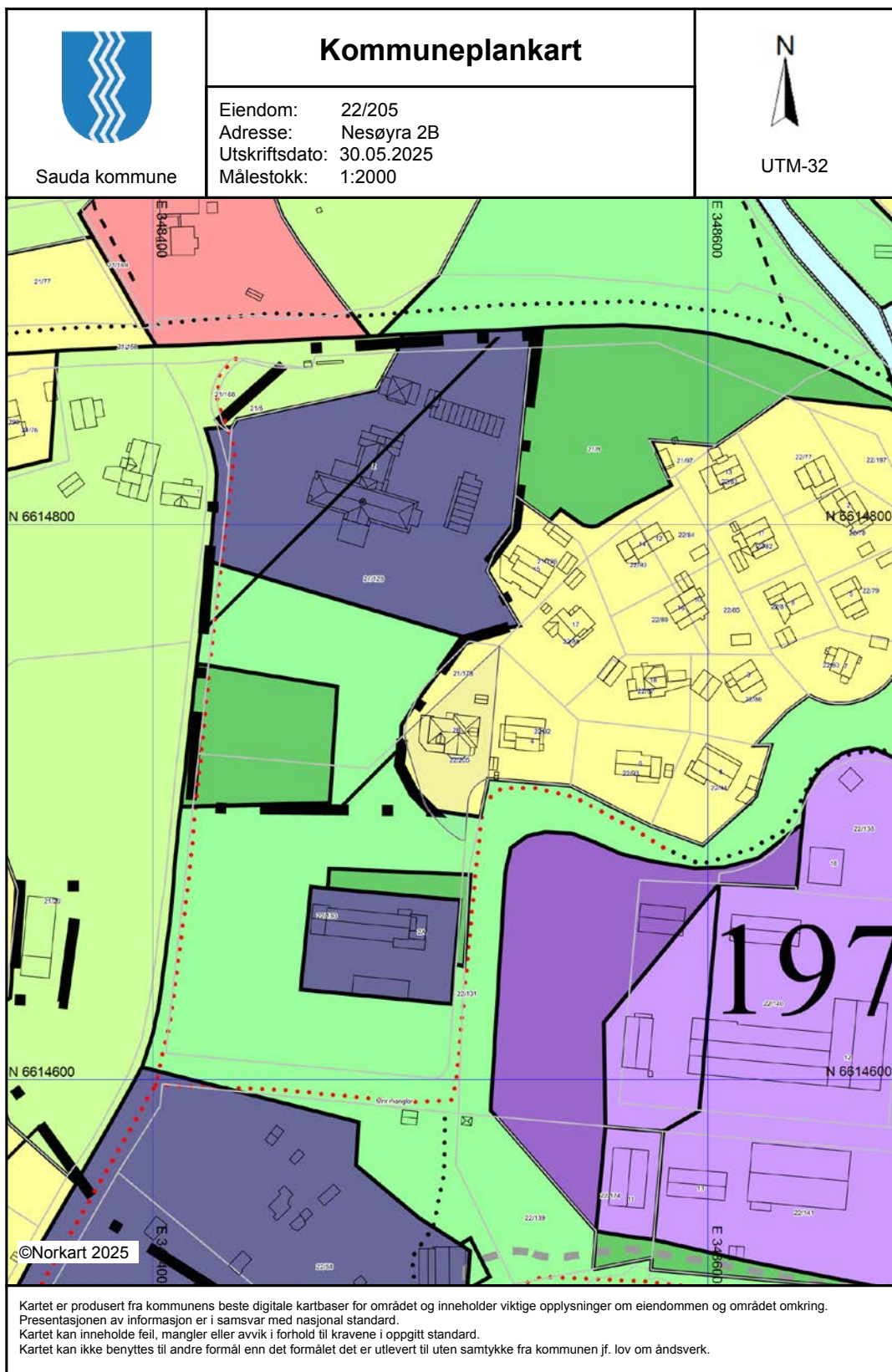
FELLES GANGAREAL

Eksisterende gangareal mellom hotellet og sportellet skal opprustes til en meter bredde belagt med grus. Gangarealet skal være felles for hotellets og sportellets gjester.

VED SIDEN AV DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER GJELDER BESTEMMELSENE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.

UNNTAK FRA DISSE BESTEMMELSER KAN, NÅR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET,
TILLATES AV DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER, INNENFOR RAMMEN AV PLAN- OG
BYGNINGSLOVENS REGLER.

Revidert 05.11.08



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Havn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Ferdsel - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

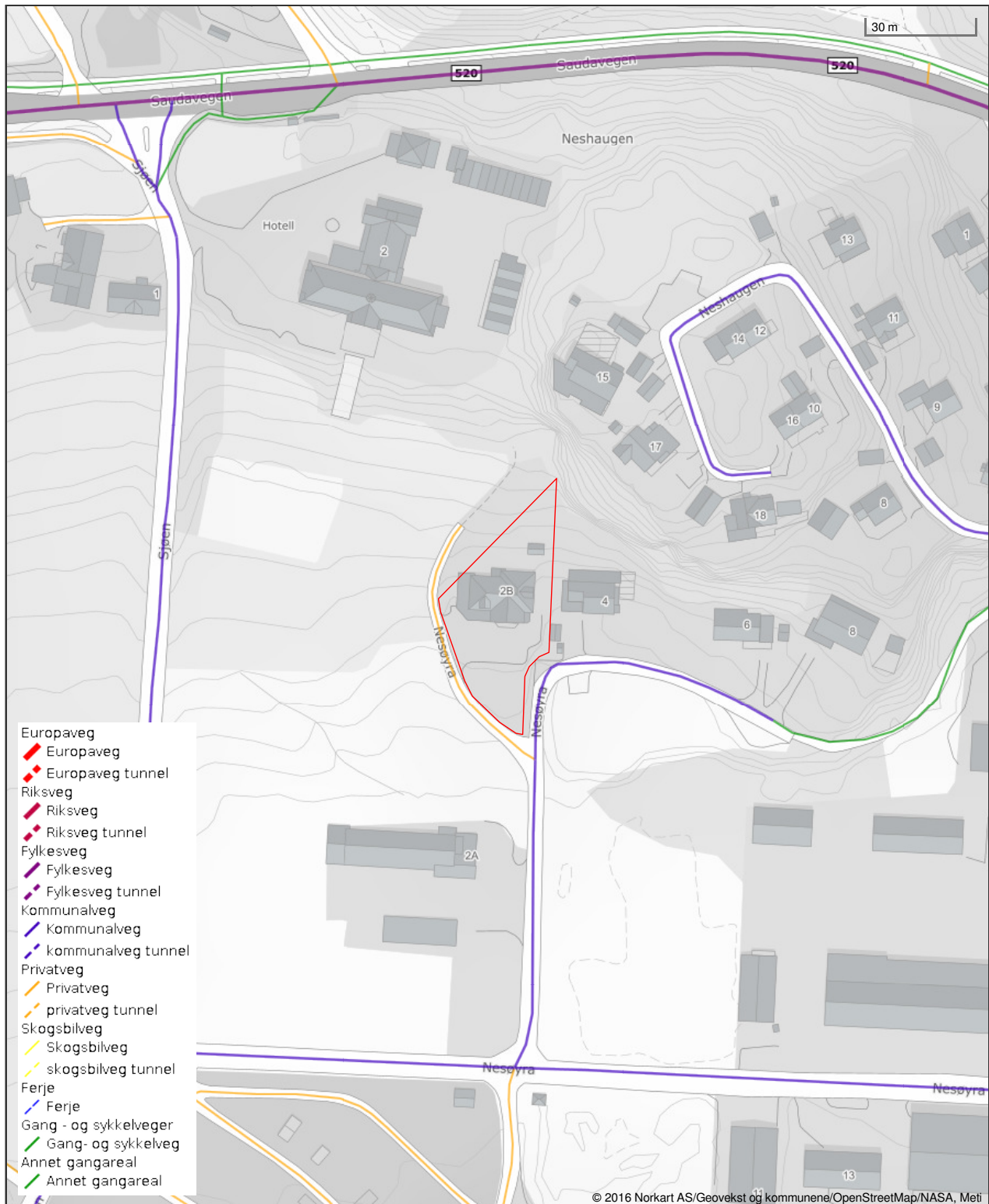
-  Angitt hensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Vegstatuskart for eiendom 1135 - 22/205//



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.



Skatteetaten

Dato
30.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 22 Bnr 205 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nesøyra 2B, 4208 SAUDASJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 991 729
Som sekundærbolig:	kr 3 966 916

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokat Magnus Håvås Nereng		Plass for tinglygingsstempel  Doknr.: 1531415 Tinglyst: 06.12.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Karmsundgata 72		
Postnummer: 5529	Poststed: Haugesund	
Fødselsnr./Org.nr. 922576645	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sauda boligservice AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 913162595

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1135	Kommunenavn Sauda	Gnr. 22	Bnr. 130	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 1135	Kommunenavn Sauda	Gnr. 22	Bnr. 205	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Rett kopi bekreftes

Ed

Dato 29/11-21	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Farle Helnes</i>
------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 22 bnr. 205 i Sauda har veirett over gnr. 22 bnr. 130 i Sauda på eksisterende vei, som markert på vedlagt kartskisse. Veiretten innbefatter rett til å kjøre med bil.	
 Rett kopi bekreftes <i>SA</i>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Sauda 29/11-21	<i>Janle H. Kross</i>

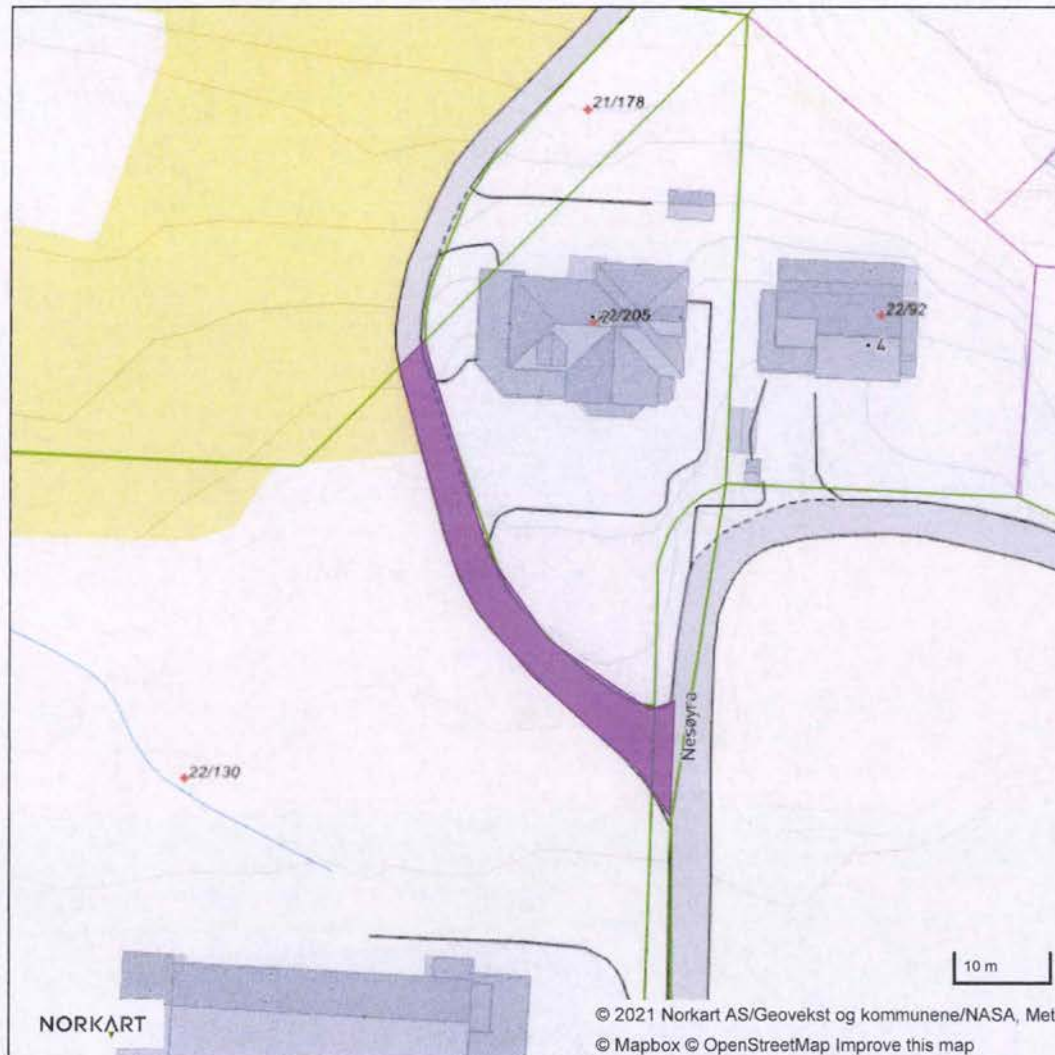
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

13.7.2021

Utskrift

Sauda kommune





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nesøyra 2B
4208 SAUDASJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Telefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre