




aktiv.



Saua gard 44, 4208 SAUDASJØEN

**Saudasjøen - Meget flott enebolig  
med panoramautsikt mot fjord og  
fjell - Betydelig renoverert - Må sees**





Eiendomsmegler

**Kurt Inge Nybru**

**Mobil** 915 23 026

**E-post** kurt.nybru@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sauda**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 125 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 115 990,-  
**Selger:** Mootaz El Shimale  
Iana El-Shimale

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 240/277 kvm  
**Tomtstr.:** 1935.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 18, bnr. 115  
**Oppdragsnr.:** 1402240065

# Meget flott enebolig med panoramautsikt mot fjord og fjell - Betydelig renoverert - Må sees

Sjelden flott eiendom i Saudasjøen, med panoramautsikt til fjord og fjell.

Det er gjennomført en betydelig renovering i begge etasjer siste året. Nesten alle rom/overflater, elektrisk og rørlegg er renoverert. Drenert på sørsiden. Fremstår i moderne og god stand.

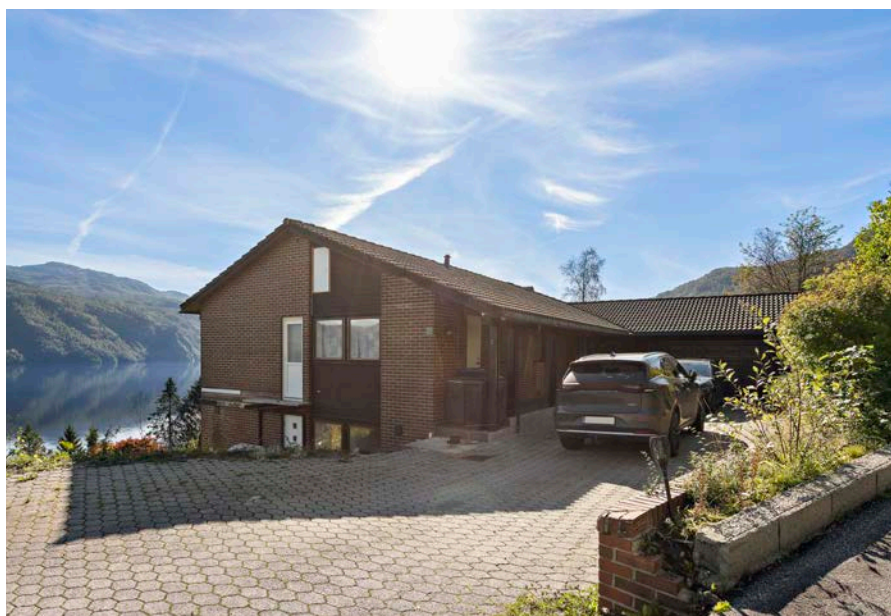
Gjennomtenkt utforming der boligen er bygd i terrenget og med store vindusflater som ivaretar den flotte utsikten.

Oppført i teglstein og etasjeskille i betong - solid konstruksjon. Inneholder bl.a. fire soverom, to stuer, kontor, to bad, vaskerom, kjøkken. Dobbel garasje. Elbil- lader.

Tomten er ca. 2 mål. Ny terrasse, delvis overbygd, med utepeis. Nydelig utsikt!

Nye varmepumper og vedovn i hver etasje, Varmekabler i stuer, bad, vaskerom og gang 1.etg og kjeller.

Må sees for riktig inntrykk!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	37
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæringsskjema .....	66
Ferdigattest .....	73
Reguleringsplan .....	80
Formuesverdi .....	87
Tinglyste bestemmelser .....	88
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 240 m<sup>2</sup>

BRA - e: 37 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 277 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 116 m<sup>2</sup> Gang , Trapperom , Kjellerstue , Soverom , Kontor , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad , Bod 2,

Vaskerom , Bod 3, Teknisk rom 2, Bod , Teknisk rom

BRA-i: 124 m<sup>2</sup> Entré , Gang , Toalettrom , Stue , Bad , Soverom , Kjøkken

#### 1. etasje

BRA-e: 37 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

32 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1935.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: 1935 kvm.

Del av tomten er vei. Grense på nedsiden av tomten, grenselinje mellom punkt 10 og 11 er ikke nøyaktig (se vedlagt matrikkelrapport).

### Beliggenhet

Beliggende i Saua gard, et etablert og rolig felt som ble utbygd på 80-tallet.

Saua gard er sentral beliggenhet både for friluftsliv og turstier, samt skole, barnehage og arbeidsplasser. Innenfor 3-5 min kjøring har en barnehage, barneskole og Sauda sentrum. Det er 1,5km til Risvoll barneskole. Lyngmyr skianlegg med oppkjørte

skiløyper og lysløype er få minutter i fra. Fra Lyngmyr har en turløype oppover mot Nordstøldalen og videre til Hovlandsnuten og andre nuter. Sauda skisenter i Svandalen er kun 5 minutters kjøring.

Barnevennlig og rolig boligfelt, med familier i alle aldersgrupper.

#### **Adkomst**

Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

#### **Bebyggelsen**

Området består av eneboliger.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Leabøen barnehage. Risvoll barneskole

#### **Skolekrets**

Risvoll barneskole

#### **Bygningssakkyndig**

Takst Team AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1983.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.09.2024 av Takst Team AS v/Vidar Stakkestad teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Totalrenovert bad kjeller 2024.

Ny drenering sørsiden av huset.

Har vært mus i kjelleretasje og loft.

Nesten all elektrisk er skiftet. Ny ventilasjon bad kjeller. Ny varmtvannsbereder. 2stk nye varmpumper.

Ny eltavle.

Pågående reklamasjonssak ifm kjøp 2023 (påvirker ikke ny eier).

#### **Innhold**

1.etg: Vindfang, gang, toalett, stue, bad, soverom og kjøkken. Garasje.

Kjeller: Trapperom, kjellerstue, kontor, tre soverom (et uinnredet), bad, vaskerom og boder.

#### **Standard**

Boligen er ett stort murhus fra 1983 med 1.etg. og kjeller.

Tilstand på boligen fremstår som generell god, det er gjort en god del utskifting/påkostning, men det står fremdeles igjen noe arbeid som bør gjøres.

Eiendommen har en meget pen beliggenhet på en stor flott naturtomt med panoramautsikt.

Veggene består av støpte vegger i siporex med utvendig forblending av teglstein. I dag er siporex strengt tatt ikke et eget produktnavn. Det mest korrekte betegnelsen på det mange kaller siporex, er porebetong. Råstoffene som brukes til framstilling av produktet er i hovedsak kalk, sand og vann. Materialet isolerer omtrent likt som en lecamur.

Langveggen mot fjorden og en stripe i brystveggen mot nord er oppsatt som ren trevegg. Etasjeskillet består også av elementer av siporex.

Utvendig er muren like fin som ny. Kledningen har noe tørkesprekker, men ingenting råte. Alle vinduer er fra byggeåret og fungerer greit, men noen utskiftninger må påregnes på sikt. På taket ligger Zanda-panner fra byggeåret.

Boligen er bygget etter datidens standard og byggeskikk, og må ikke forveksles med nyere boliger. For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler.

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 TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er avvik: Takpanner er ikke montert langt nok ut i takrenne. Det ble registrert en del mose på takstein, noe som forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Det mangler vindduk på felt under stuevindu mot sør. Dette ble oppdaget i forbindelse med reklamasjon etter at nåværende eier overtok boligen. Felt med trekledning mangler luftespalte i nedre kant, samt at nederste del av krabbelist på høyre side er knekt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konstruksjonene har skjevheter.

#### Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Glass i vindu mot sør i stuen er ut av posisjon og glasset har sprukket.

Ifølge eier har han bestilt nytt glass. Dette blir skiftet før et evt. eierskifte. Vinduer på bad i hovedetasjen er vanskelige å åpne/lukke. Det mangler en haspe på et vindu.

#### Utvendig > Boddør i gavl mot nord.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Boddøren er beregnet for innvendig bruk, og tåler ikke å stå ute.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong mot nord er revet, bortsett fra stålbjelker.

#### Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område som har ihht. radonkart, moderat til lav aktsomhet.

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det ble registrert høye utslag ved fuktsøk i nedre kant av baderomsplater i dusj.

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

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

#### Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen. Det ble registrert muggsopp på baksiden av gipsplater på badet.

#### Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det er benyttet feil type fugemasse i veggjørner. Her har fuger sprukket opp.

#### Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er

overskredet. Det er avvik: Det mangler beslag over drensplater som er montert mot husvegg.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er avvik: Terrenget heller inn mot garasjen på nordvest siden. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### **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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiberbredbånd

#### **Parkering**

Parkering på egen tomt og garasje

#### **Diverse**

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

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

Selger har pågående reklamasjon mot selgers forsikringsselskap, i forbindelse med avvik som ble oppdaget etter kjøp. Selger er ansvarlig for reklamasjonssaken og



eventuell erstatning i den forbindelse, også dersom saken ikke er avsluttet etter ny eier har overtatt eiendommen. De fleste avvik som ble oppdaget er utbedret – vedlagte tilstandsrapport angir dagens faktiske tilstand.

Vindu i stuehjørne er skiftet etter tilstandsrapport var utført.

## Energi

### Oppvarming

1. etg: Varmepumpe og vedovn i stue. Varmekabler i gang, stue, bad og kjøkken.

U.etg: Varmepumpe i gang og vedovn i stue. Varmekabler i gang, bad, vaskerom, stue.

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

### Kommunale avgifter

Kr 26 872

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 436 082, pr 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 657 111, pr 2022

### **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 18, bruksnummer 115 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:

1135/18/115:

21.01.1976 - Dokumentnr: 352 - Bestemmelse om veg  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

21.01.1976 - Dokumentnr: 352 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:1135 Gnr:18 Bnr:3

03.06.1977 - Dokumentnr: 3127 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:1135 Gnr:18 Bnr:107  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

06.07.1977 - Dokumentnr: 3863 - Bestemmelse om veg  
vedr. betaling av anleggskostnader

26.05.1975 - Dokumentnr: 2404 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:3

16.09.1975 - Dokumentnr: 4315 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:18 Bnr:114

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 28.02.1983.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.02.1983.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig og en liten del er vei. Se situasjonskart/matrikkelrapport. Kommuneplanens bestemmelser gjelder.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 990 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

125 990 (Omkostninger totalt)

141 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 115 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 131 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 134 690 (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 124 750,-

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 16.900. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.470,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

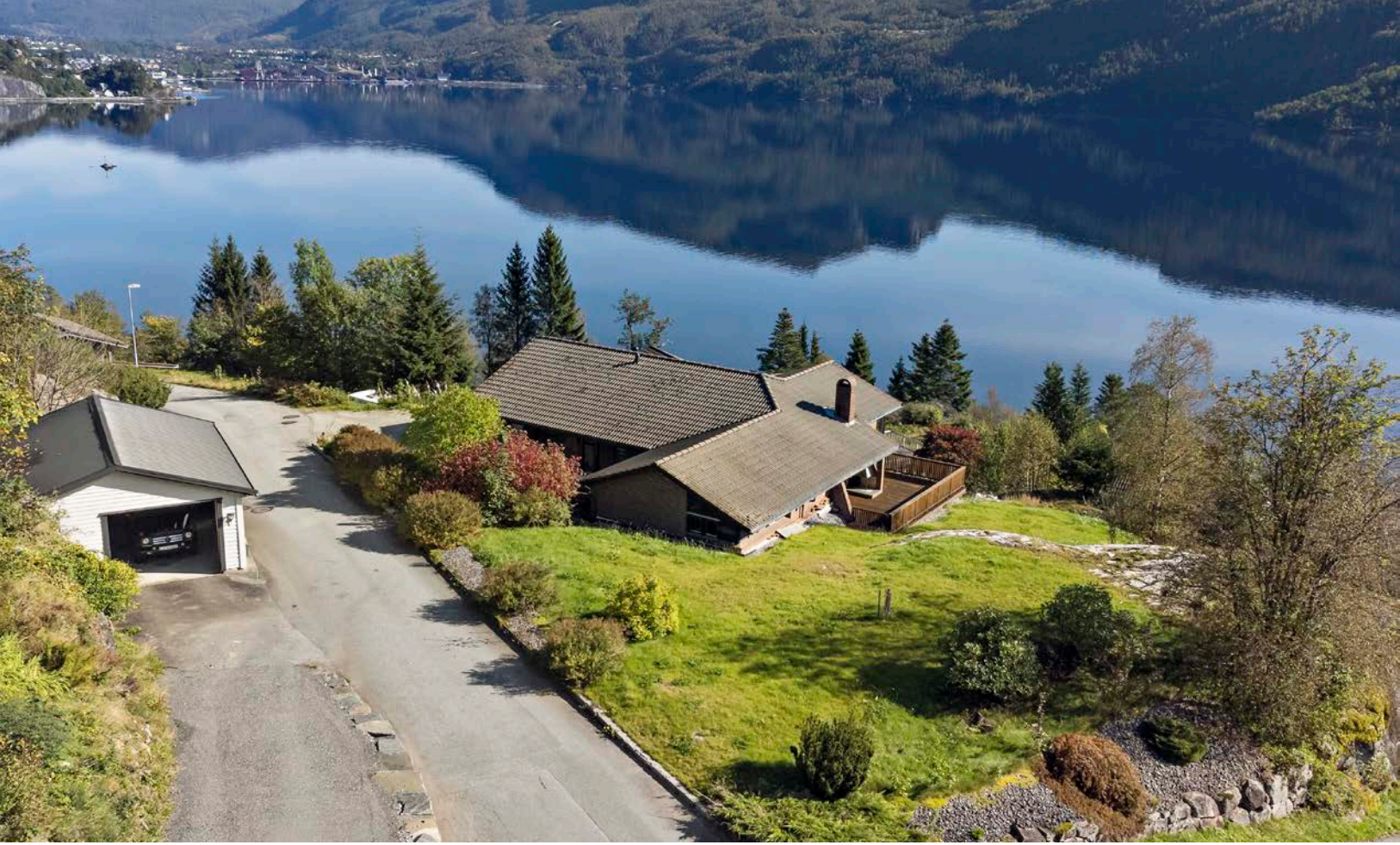
Kurt Inge Nybru  
Eiendomsmegler  
[kurt.nybru@aktiv.no](mailto:kurt.nybru@aktiv.no)  
Tlf: 915 23 026

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

**Salgsoppgavedato**  
**21.03.2025**







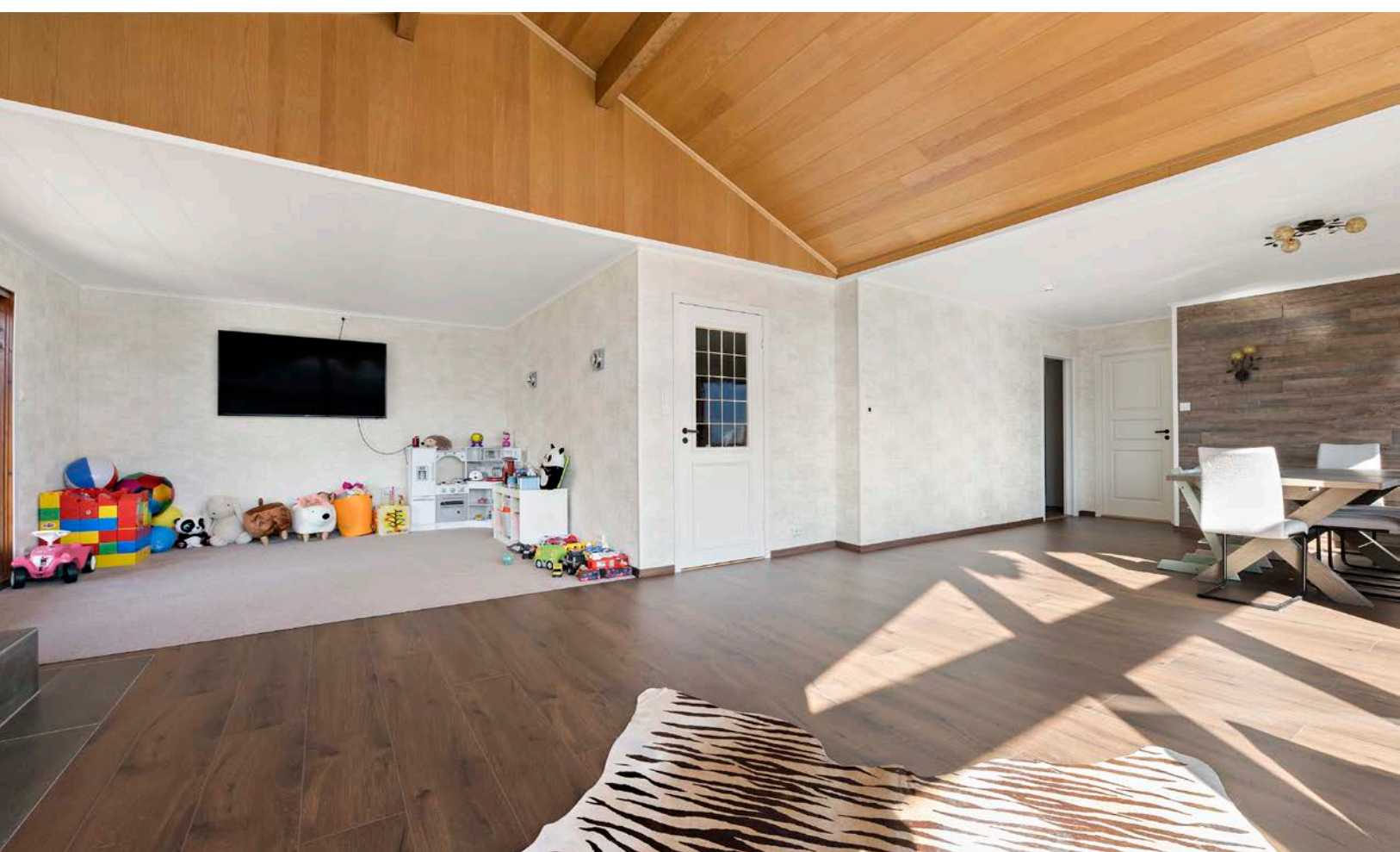


1 etg

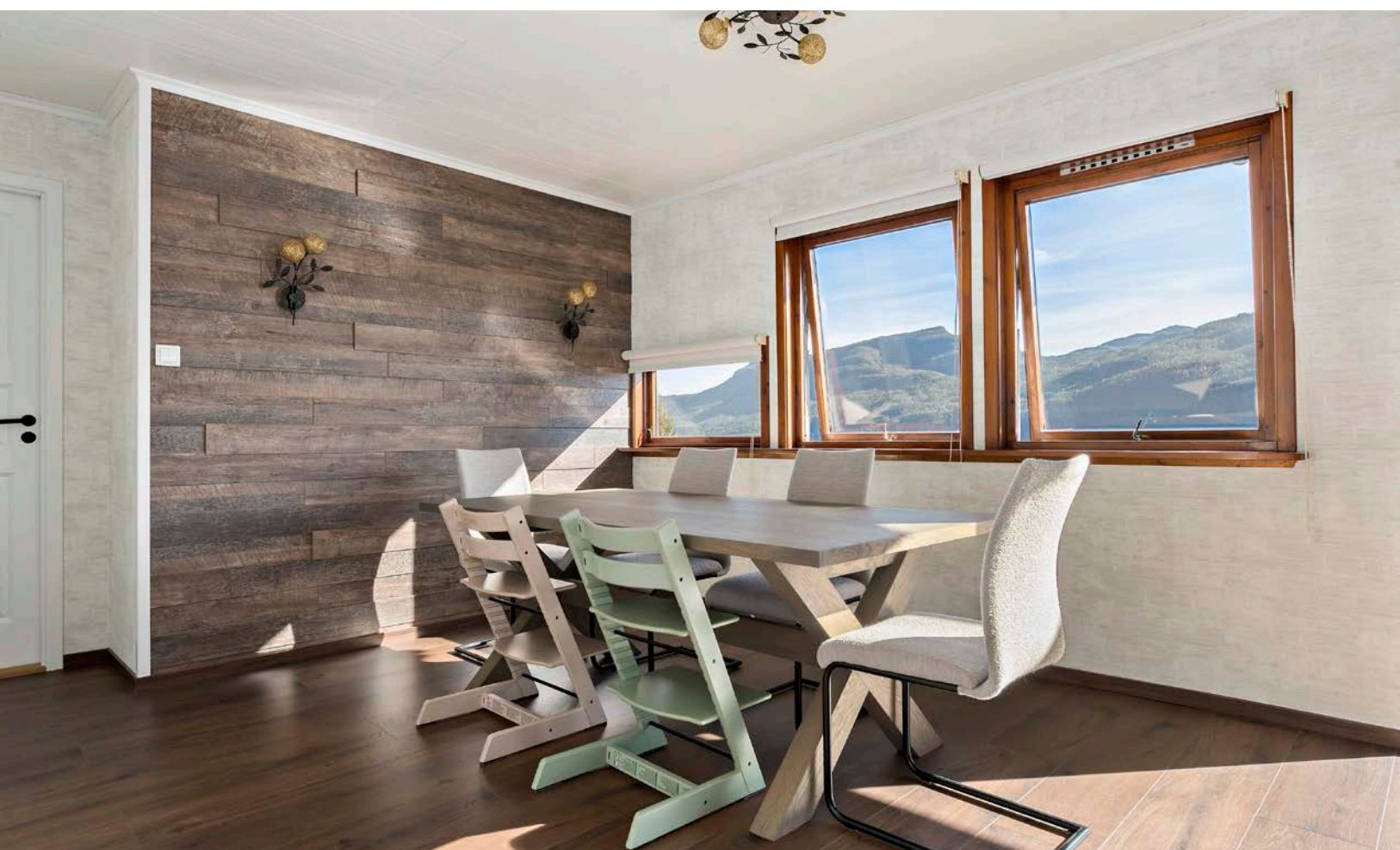
**aktiv.**

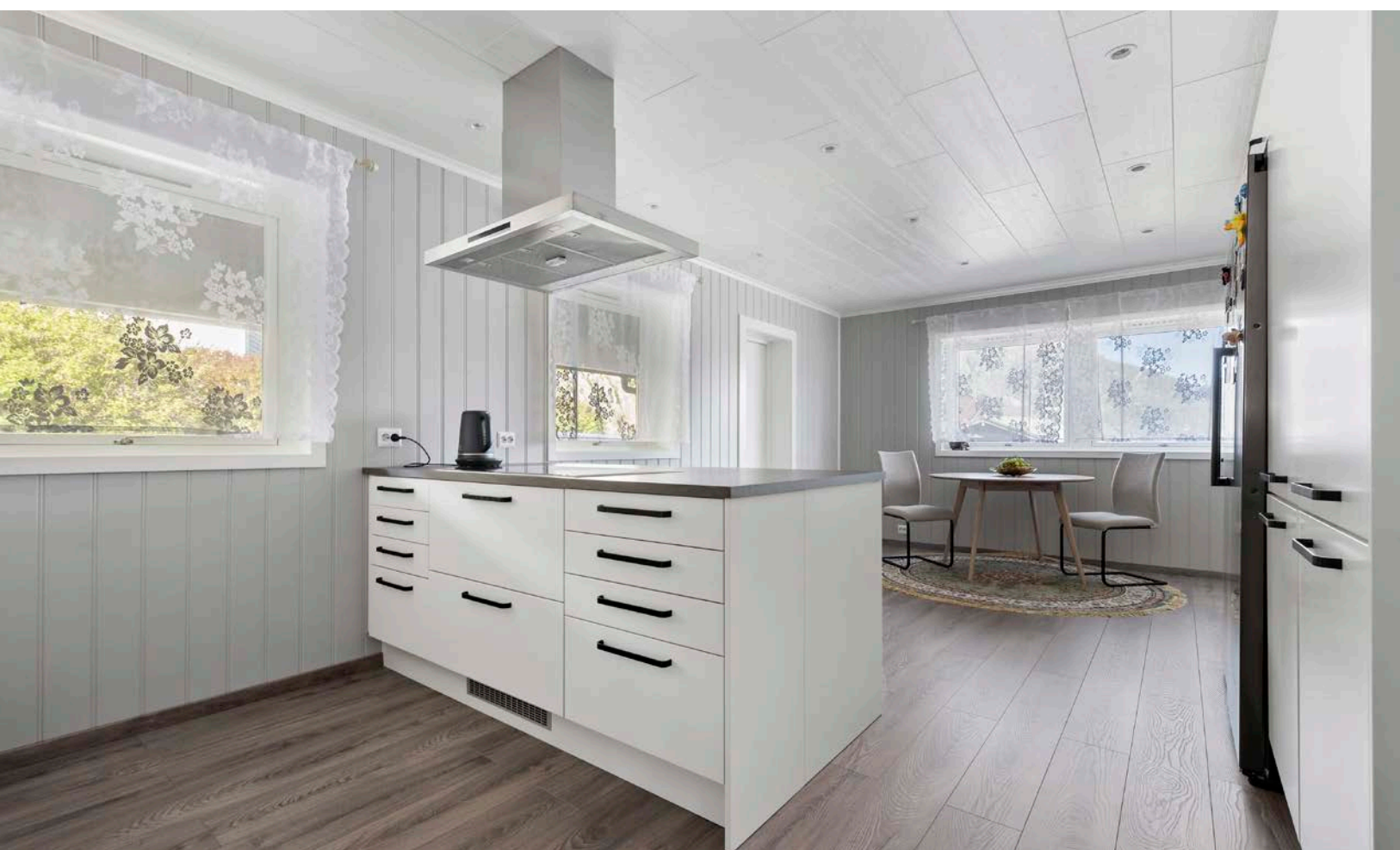




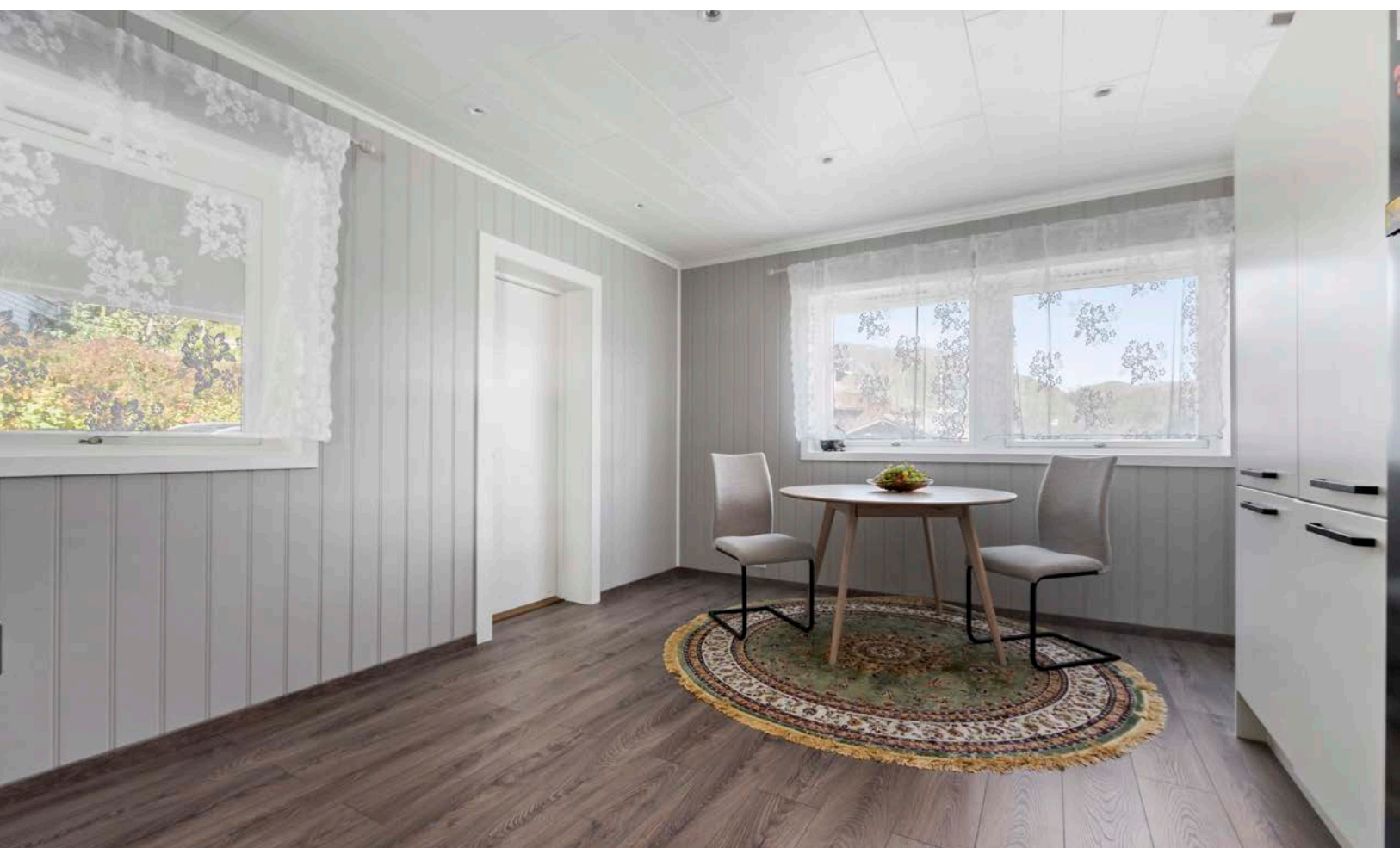




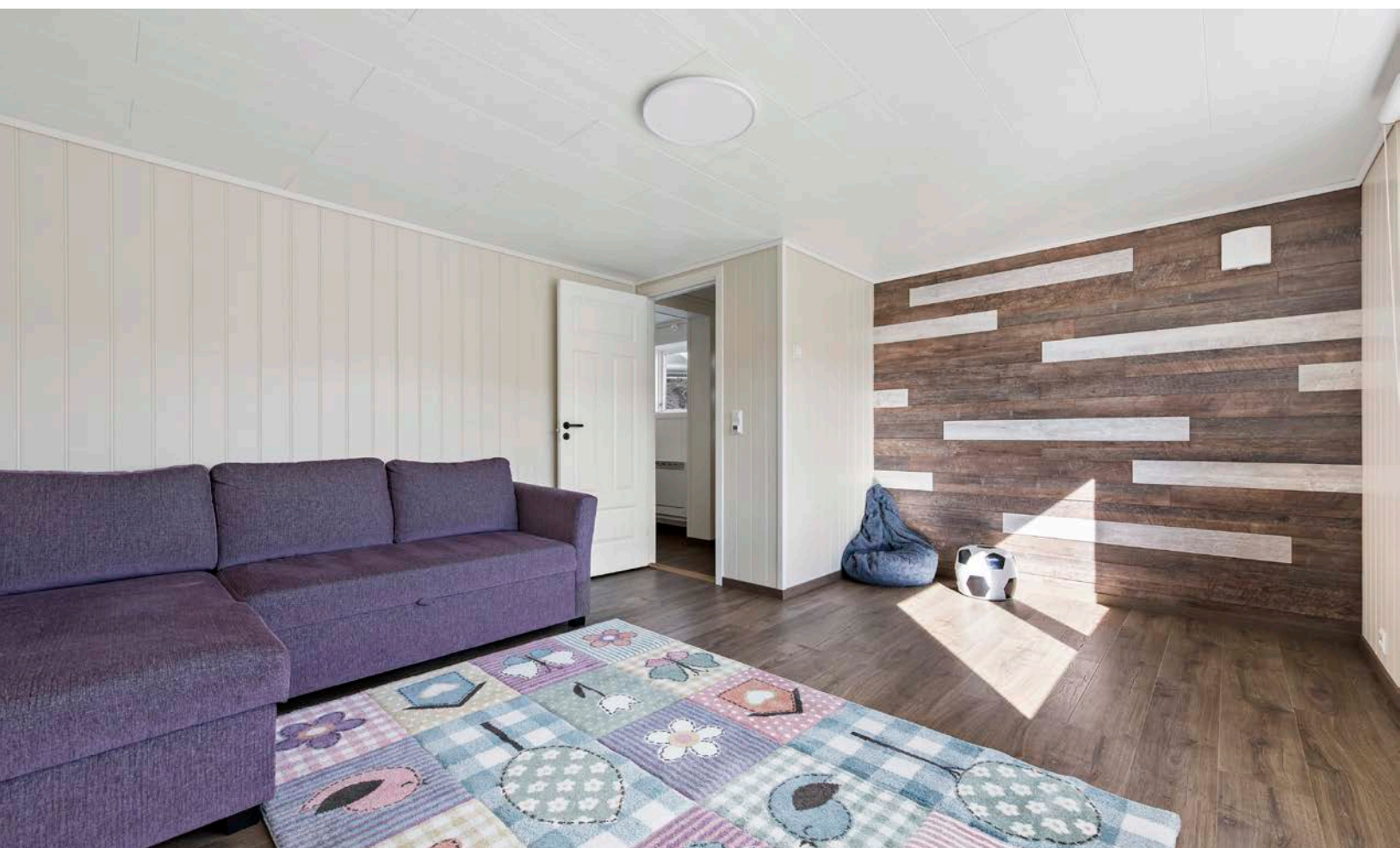


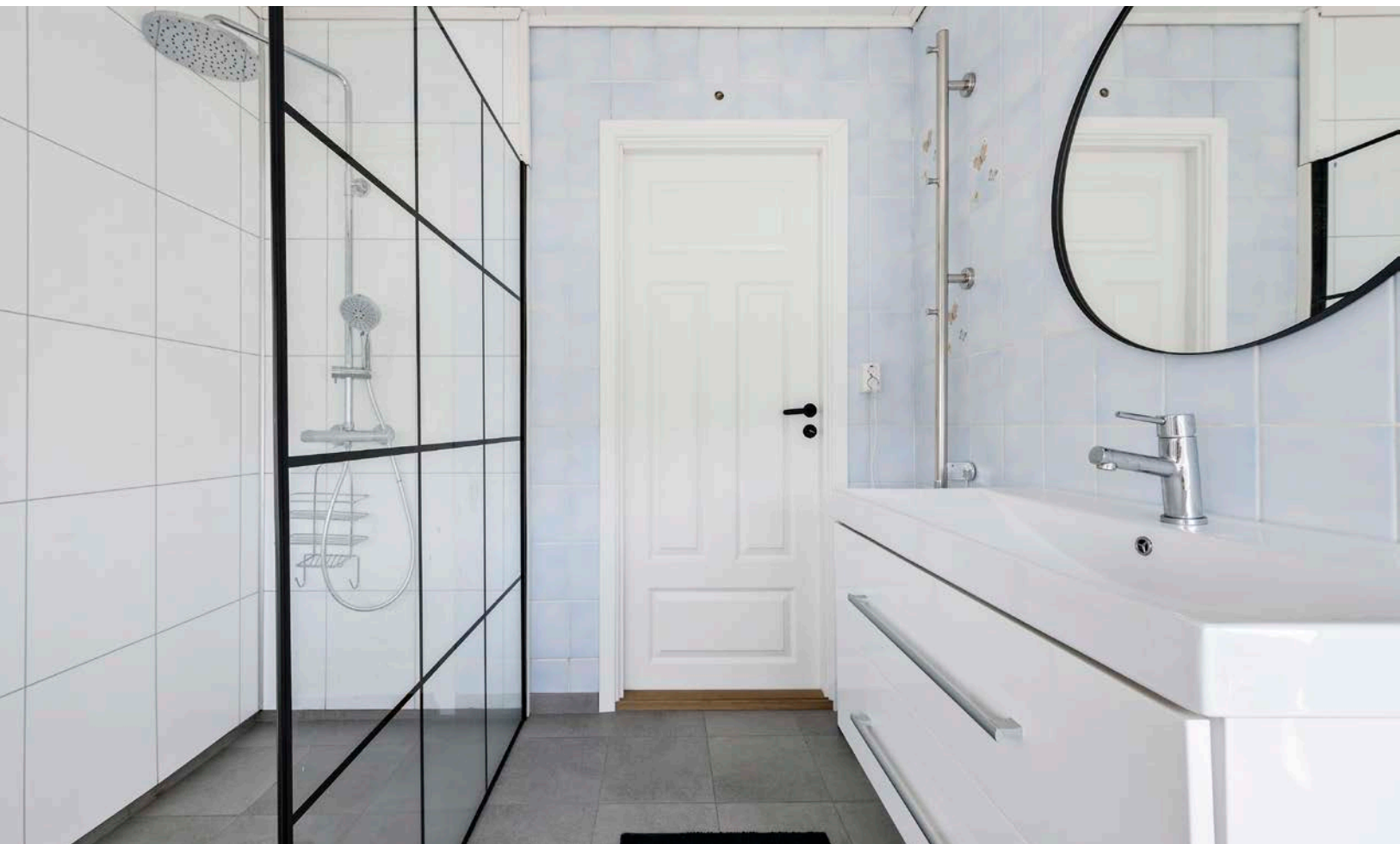




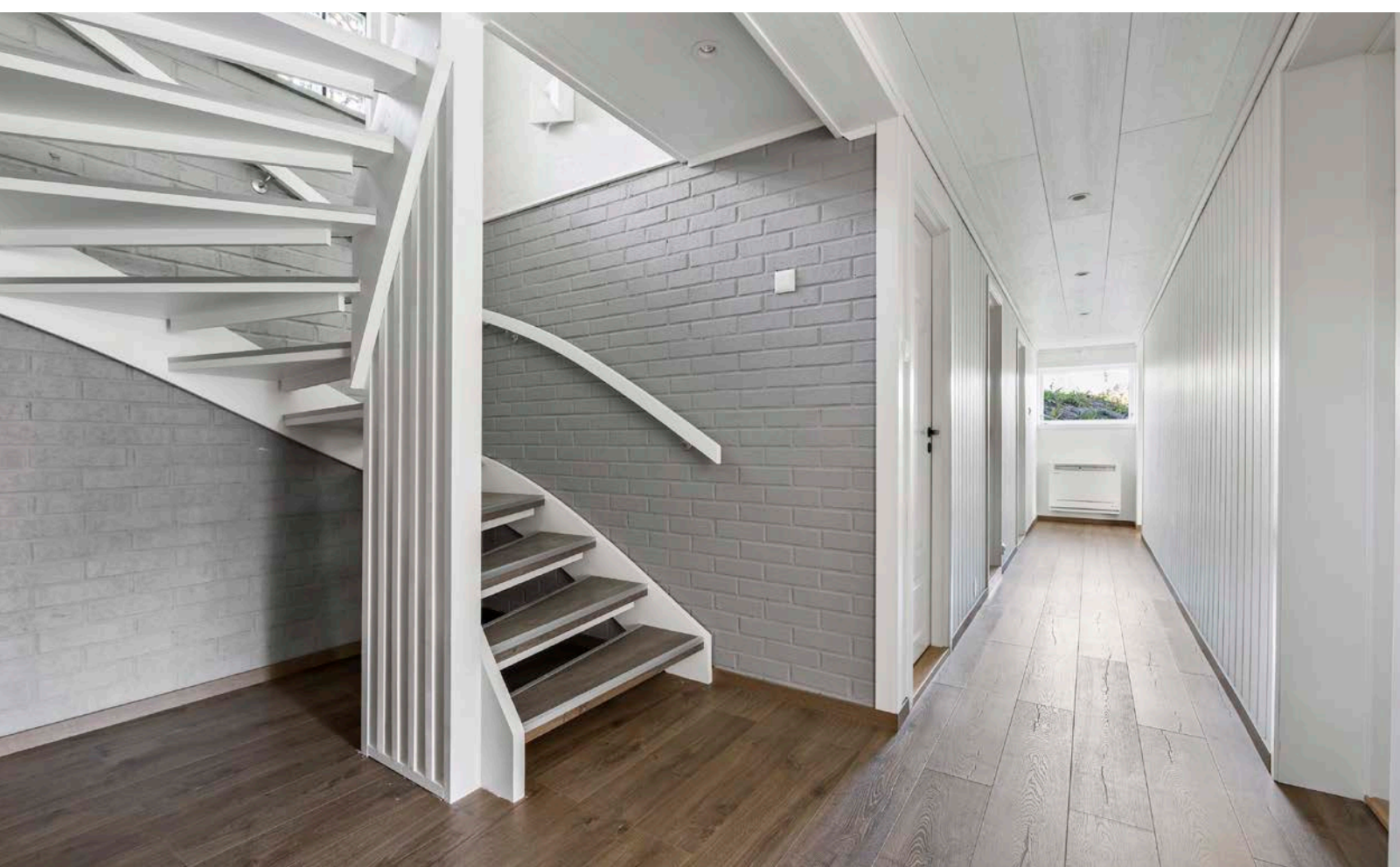








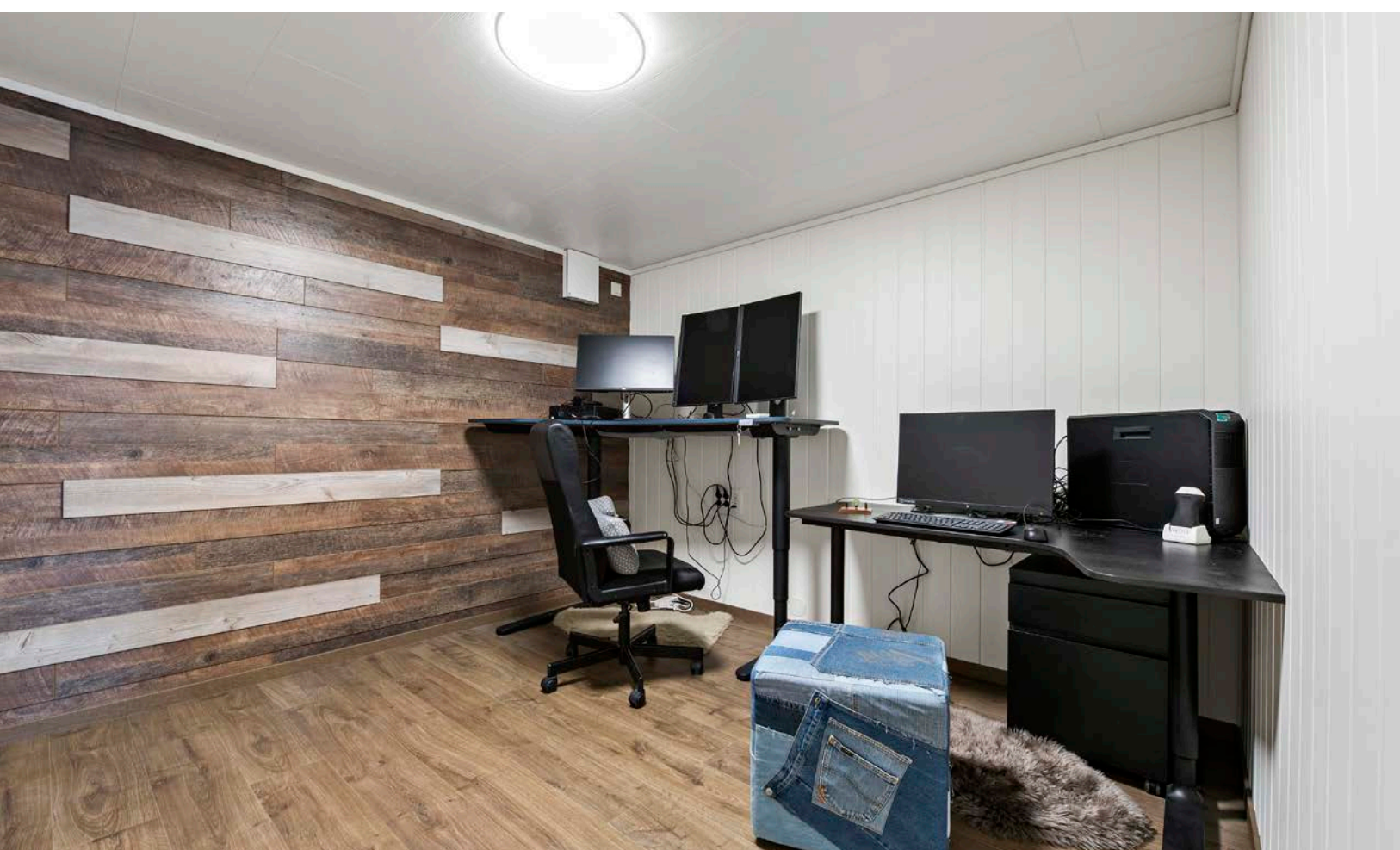




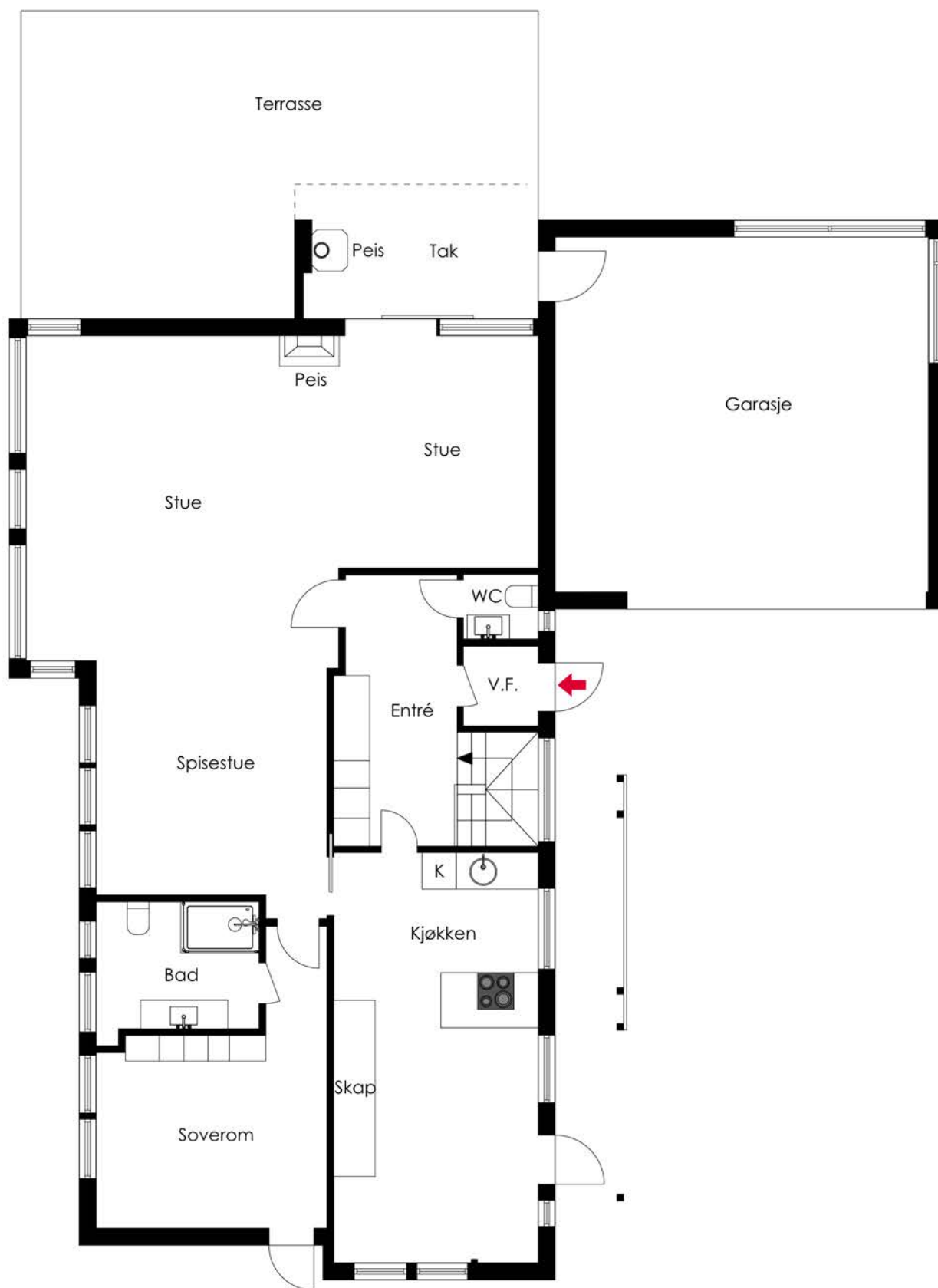




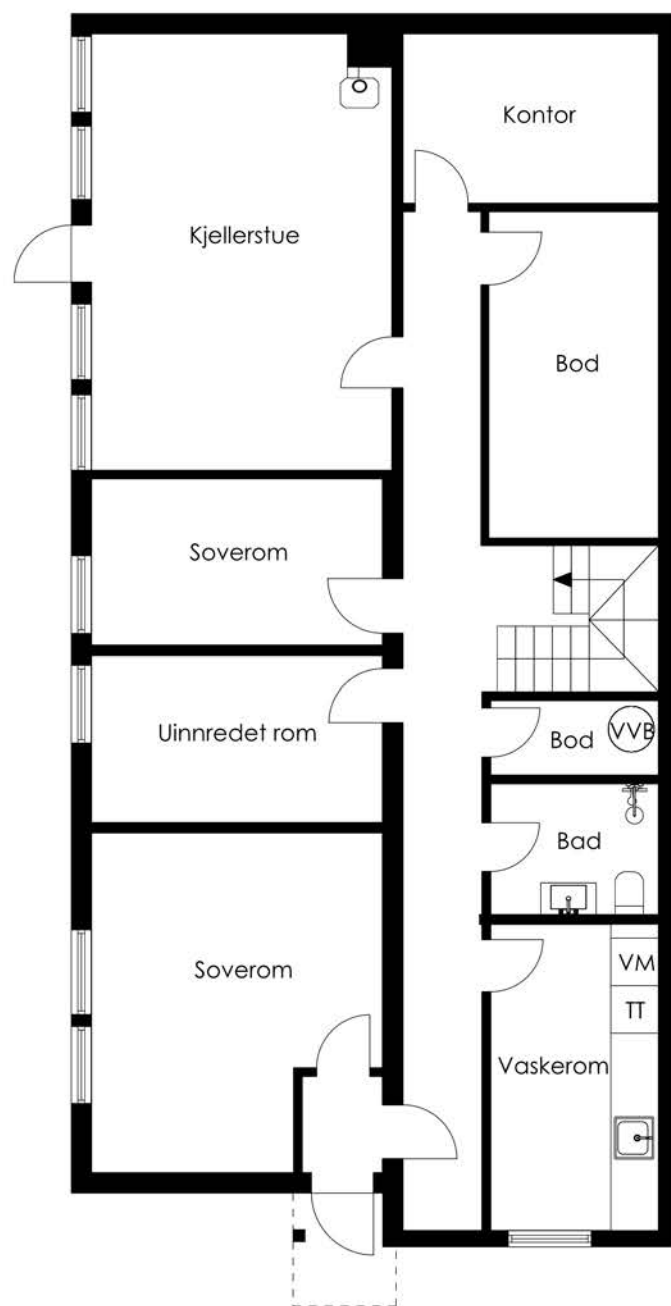


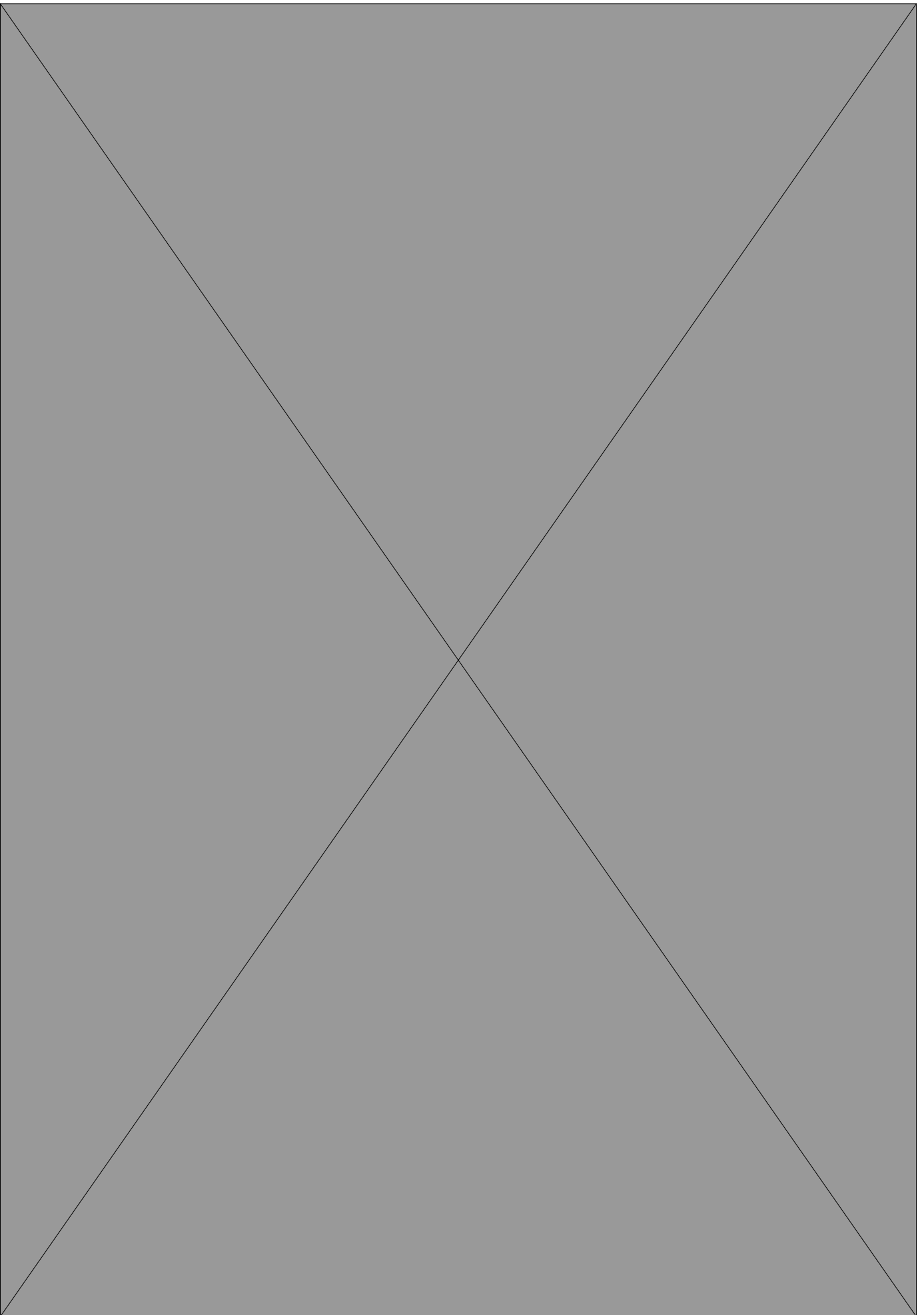




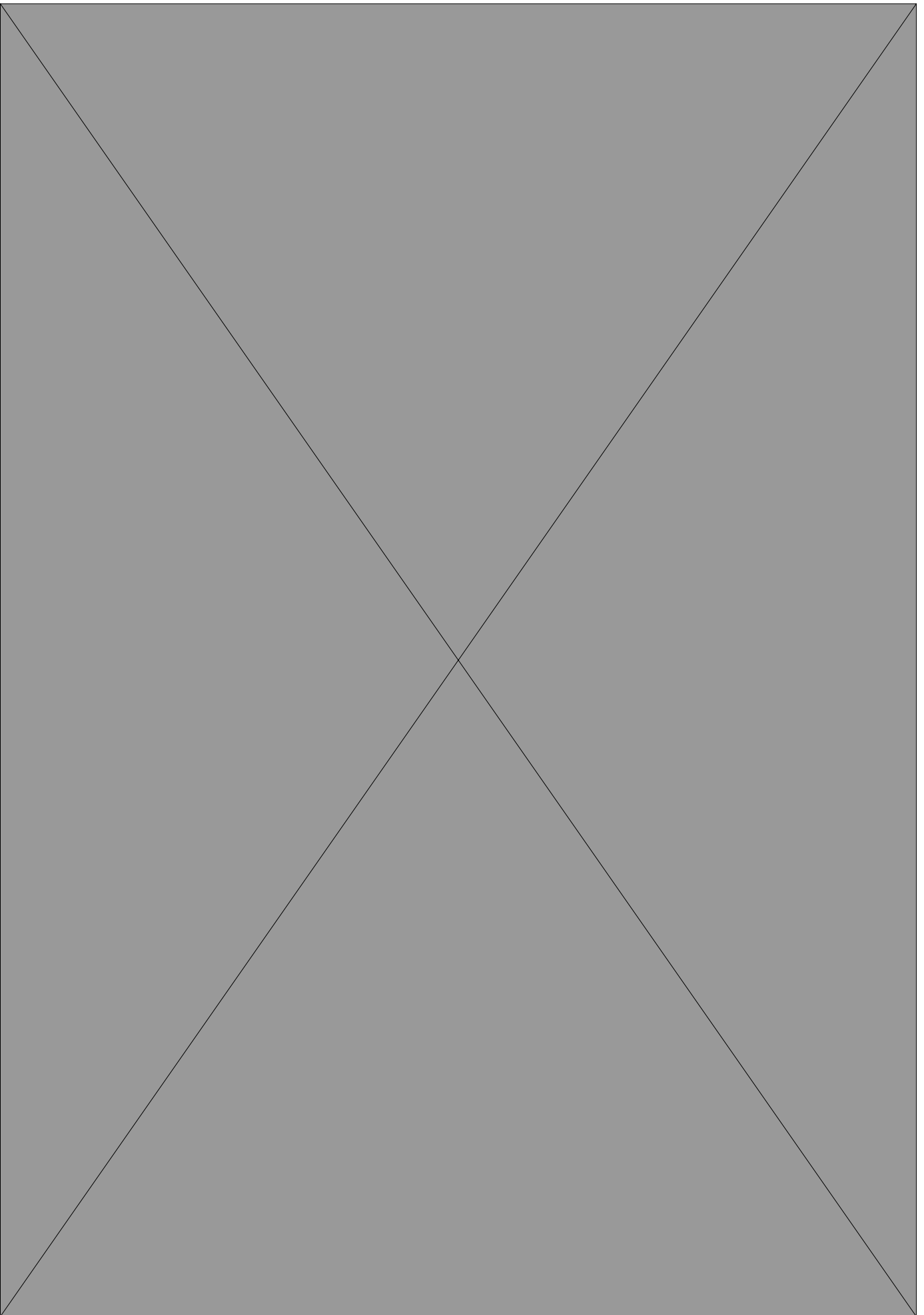


1 etg













# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Saua gard 44, 4208 SAUDASJØEN  
 SAUDA kommune  
 # gnr. 18, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m<sup>2</sup> BRA-i: 240 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 19954-1112

Referansenummer: AV1331

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Stakkestad

Vår ref: 005854



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Vidar Stakkestad

Uavhengig Takstingeniør

vidar@takst-team.no

928 04 400



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tilstand på boligen fremstår som generell god, det er gjort en god del utskifting/påkostning, men det står fremdeles igjen noe arbeid som bør gjøres.

Boligen er bygget etter datidens standard og byggeskikk, og må ikke forveksles med nyere boliger. For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler.

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot på bakkeplan.

Boligen har renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og porebetong fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og teglsteinsforblending. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår og nye malte ytterdører.

Det er montert en boddør som er beregnet for innvendig bruk i gavlvegg mot nord.

Terrasse er bygget av tre.

Balkong mot nord er revet.

Utvendig trapp i betong. Trapp ved hovedinngang er belagt med fliser.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

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

Boligen har elementpipe og peisovn i hoved,- og underetasjen. I tillegg er det en murt utepeis.

Utepeis har eget røykrør.

Gulvet har laminat. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kontor.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Boligen har malt tretrapp.

Nye kompakte dører innvendig, bortsett fra et par dører i hovedetasjen som er fra byggeår.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad i underetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura og bilder. Ytterligere dokumentasjon kan framskaffes.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap og toalett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, noe som er tørt.

### Vaskerom i underetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura og bilder. Ytterligere dokumentasjon kan framskaffes.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, noe som er tørt.

### Bad i hovedetasje:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og ventil i vinduer, men ingen spalte i dør for lufttilførsel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumper.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.  
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.  
Bygget har pulverapparat og branndetektorer som er tilkoblet alarmsentral.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn trolig av sprengsteinsfylling.  
Dreneringen er fra 1983 på side mot vest (side med hovedinngangsparti).  
Nåværende eier har drenert på sør (under terrasse),- og vestsiden (rundt garasje), samt fra kjellertrapp og østover til skrånet terreng på nordsiden.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Det er forstøtningsmur i teglstein på vestsiden mellom gårdsplass og vei.  
Terrenget skråner mot bygningen fra nordvestsiden av tomten.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) fra 1983.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

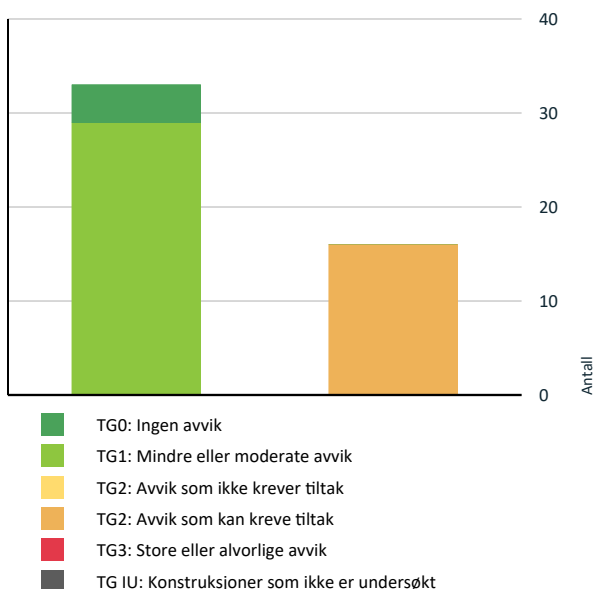
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

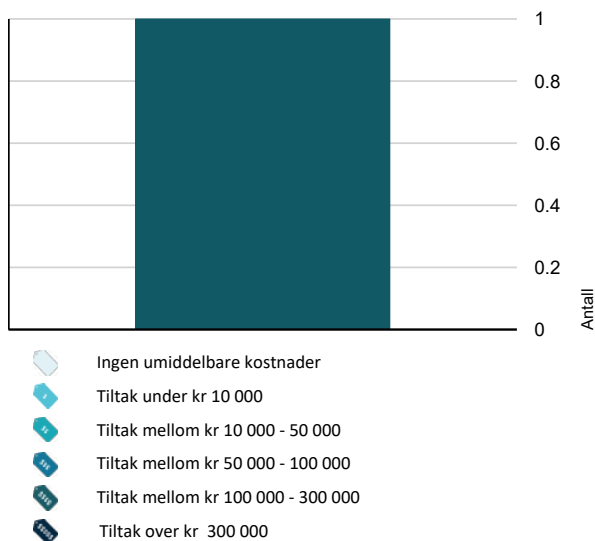
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

### Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Boddør i gavl mot nord.** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1983

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har behov for noe vedlikehold utvendig.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot på bakkeplan.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Takpanner er ikke montert langt nok ut i takrenne.

Det ble registrert en del mose på takstein, noe som forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Anbefaler at mosen fjernes da mosen medfører kortere levetid på tekkingen.



Det ble registrert en del mose på takstein, noe som forkorter levetiden.



Takpanner er ikke montert langt nok ut i takrenne.

### TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har renner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Rørklammer har korrosjon.

# Tilstandsrapport



Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.

## TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og porebetong fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og teglsteinsforblending.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler vindduk på felt under stuevindu mot sør. Dette ble oppdaget i forbindelse med reklamasjon etter at nåværende eier overtok boligen.

Felt med trekledning mangler luftespalte i nedre kant, samt at nederste del av krabbelist på høyre side er knekt.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å få oversikt over utførelsen av øvrige felt med bindingsverk og trekledning.



Felt med trekledning mangler luftespalte i nede kant, samt at nederste del av krabbelist på høyre side er knekt.



Det mangler vindduk på felt under stuevindu mot sør. Dette ble oppdaget i forbindelse med reklamasjon etter at nåværende eier overtok boligen. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å få oversikt over utførelsen av øvrige felt med bindingsverk og trekledning.

## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Skjevheter i takutstikk.



Skjevheter i takutstikk på garasje.

# Tilstandsrapport



Skjolder etter fukt på undertaket. Dette var tørt på befaringdagen.



Skjolder etter fukt på undertaket. Dette var tørt på befaringdagen.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Glass i vindu mot sør i stuen er ut av posisjon og glasset har sprukket. Ifølge eier har han bestilt nytt glass. Dette blir skiftet før et evt. eierskifte.

Vinduer på bad i hovedetasjen er vanskelige å åpne/lukke. Det mangler en haspe på et vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vinduer på bad i hovedetasjen er vanskelige å åpne/lukke.



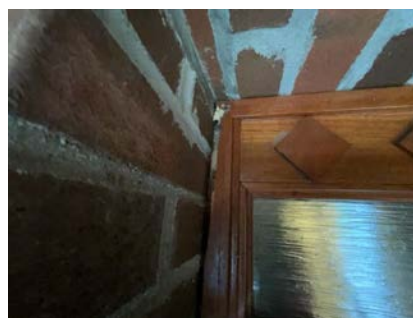
Det mangler en haspe på et vindu.



Glass i vindu mot sør i stuen er ut av posisjon og glasset har sprukket.

## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår, og nye malte ytterdører.



Øvre del av sidelist på hovedinngangsdør er knekt.

## TG 2 Boddør i gavl mot nord.

Det er montert en boddør som er beregnet for innvendig bruk i gavlvegg mot nord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boddøren er beregnet for innvendig bruk, og tåler ikke å stå ute.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Døren må enten skiftes ut, eller bekles/behandles med materialer som tåler å stå ute.



## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er bygget av tre.  
Balkong mot nord er revet.

Årstall: 2024      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

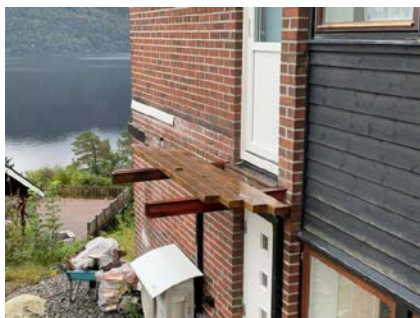
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong mot nord er revet, bortsett fra stålbjelker.

### Konsekvens/tiltak

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

Balkongdør må blokkeres med tanke på personsikkerhet.



Balkong som er revet.



Høyde på rekkverk ble målt til 96 cm. Gjeldende krav er 100 cm.

## 📍 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong. Trapp ved hovedinngang er belagt med fliser.

## INNSENDIG

## 📍 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

## 📍 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i område som har ihht. radonkart, moderat til lav aktsomhet.

Radon er en gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Ved verdier mellom 100 og 200 bq, anbefales det å gjøre tiltak for å senke nivået.

## 📍 TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og peisovn i hoved,- og underetasjen. I tillegg er det en murt utepeis. Utepeis har eget røykrør.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

Nye kompakte dører innvendig, bortsett fra et par dører i hovedetasjen som er fra byggeår.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Ytterligere dokumentasjon kan framskaffes.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap og toalett.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

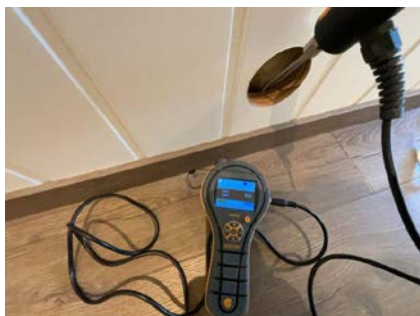
Årstall: 2024 Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, noe som er tørt.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

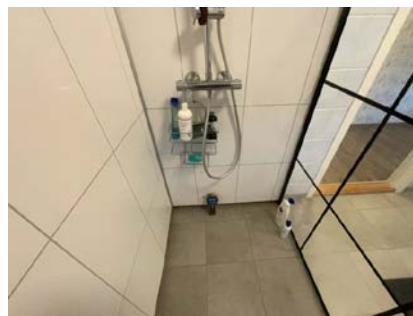
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det ble registrert høye utslag ved fuktsøk i nedre kant av baderomsplater i dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## HOVEDETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og ventil i vinduer, men ingen spalte i dør for lufttilførsel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## HOVEDETASJE > BAD

### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Det ble registrert muggsopp på baksiden av gipsplater på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Hulltaking er foretatt fra gang.



Fuktmåling i bunnsvill viser at den er tørr.



Det ble registrert muggsopp på baksiden av gipsplater på badet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og bilder. Ytterligere dokumentasjon kan framskaffes.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist.

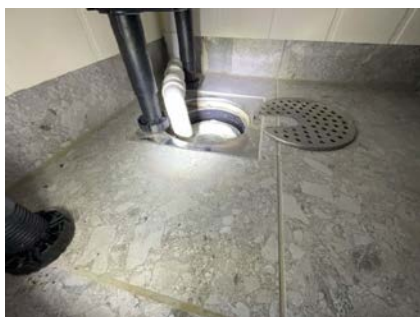
Årstall: 2024 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Sluk er plassert under innredning.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

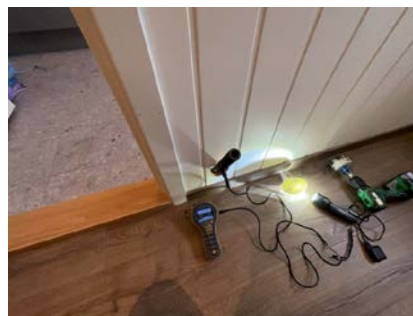
Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, noe som er tørt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTRUM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er benyttet feil type fugemasse i veggjørner. Her har fuger sprukket opp.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Det er benyttet feil type fugemasse i veggjørner. Her har fuger sprukket opp.



Det er benyttet feil type fugemasse i veggjørner. Her har fuger sprukket opp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### TG 0 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 bygnings sakkyndig 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.*

Boligen har sikringskap med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024 Eier opplyser om at det aller meste av det elektriske anlegget er rehabilitert.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

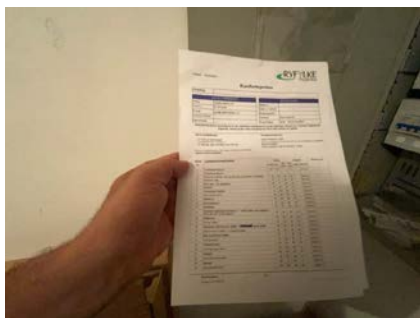
Nei

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

Ja

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

Nei



1 TG 0

## Branntekniske forhold

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

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

Bygget har pulverapparat og branndetektorer som er tilkoblet alarmsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn trolig av sprengsteinsfylling.

1 TG 2

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1983 på side mot vest (side med hovedinngangsparti). Nåværende eier har drenert på sør (under terrasse),- og vestsiden (rundt garasje), samt fra kjellertrapp og østover til skrånet terreng på nordsiden.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det mangler beslag over drensplater som er montert mot husvegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres beslag over drensplater.



Det mangler beslag over drensplater.



Det mangler beslag over drensplater.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

## ! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur i teglstein på vestsiden mellom gårdsplass og vei.

## ! TG 2 Terrengforhold

Terrengtet skråner mot bygningen fra nordvestsiden av tomten.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet heller inn mot garasjen på nordvest siden. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har nylig drenert rundt garasjen, men skulle det være et problem med innsig av vann, bør det foretas terrengjusteringer.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) fra 1983.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

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

# 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	116			116	
Hovedetasje	124	37		161	32
<b>SUM</b>	<b>240</b>	<b>37</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>277</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Trapperom , Kjellerstue , Soverom , Kontor , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad , Bod 2, Vaskerom , Bod 3, Teknisk rom 2, Bod , Teknisk rom		
Hovedetasje	Entré , Gang , Toalettrom , Stue , Bad , Soverom , Kjøkken	Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er gjort ombygninger og oppgraderinger innvendig, etter at nåværende eier overtok boligen.

#### 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	217	60

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Vidar Stakkestad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	18	115		0	1935.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Saua gard 44

#### Hjemmelshaver

El-Shimale Iana, El Shimale Mootaz

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Saua Gard, i Saudasjøen.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### 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.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.08.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.11.1980		Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY1331>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv eiendomsmegling	Oppdragsnr.	1402240065
-------------	-----------------------	-------------	------------

Adresse	Saua Gard 44		
Postnr.	4208	Sted	Saudasjøen

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? juni 2023 Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 År 2 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Eika Forsikring Polise/avtalenr. 7469141

Selger 1 Fornavn Mootaz Etternavn El shimale

Selger 2 Fornavn lana Etternavn El shimale

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse oppgradert bad i kjeller etasje
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse Total oppgradert 2024
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Sauda Varme & Bad AS, Ryfylke elektro AS, Flismester'n Sauda, Wojtek K,D og D bygg AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 04.10.2024

Sted Sauda

Signatur selger 1:

Mootaz El shimale

Signatur selger 2:

Iana El shimale

# SIGNICAT



## Denne dokumentpakken inneholder:

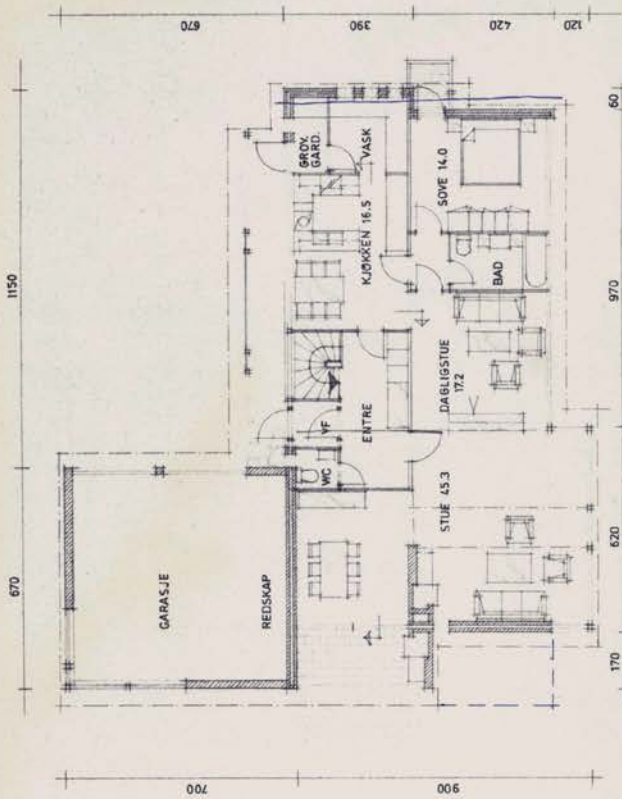
- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
EI-Shimale, Iana	16.05.1987	BANKID	04.10.2024 10:08
EI Shimale, Mootaz	13.03.1980	BANKID	04.10.2024 09:54

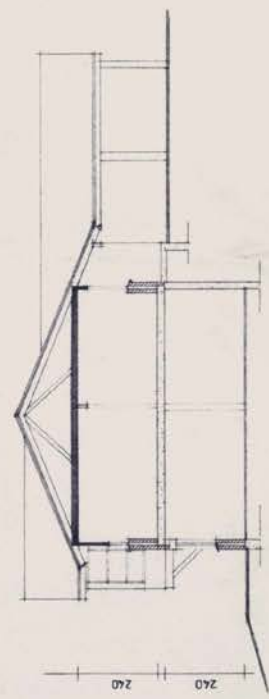


Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

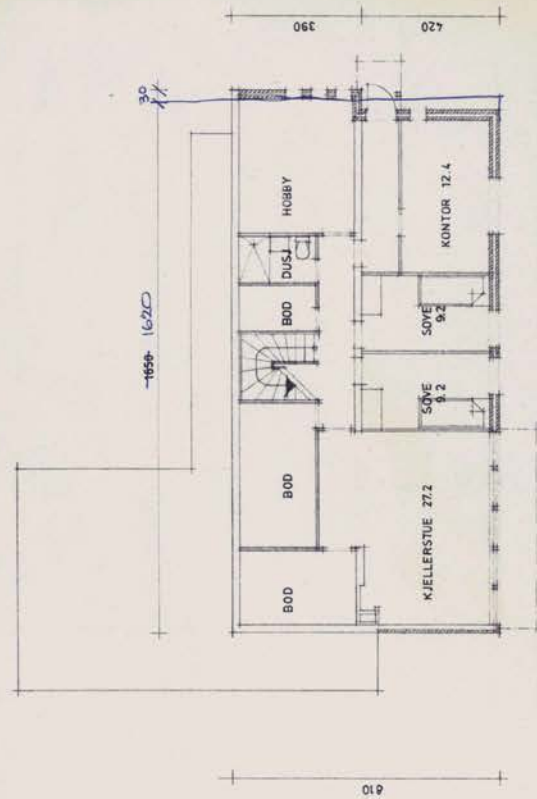


**PLAN 1. ETG.**

138,3 M<sup>2</sup> BRUTTO ENK. GARASJE



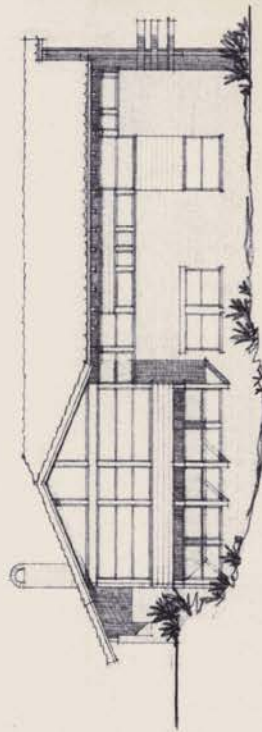
**SNITT**



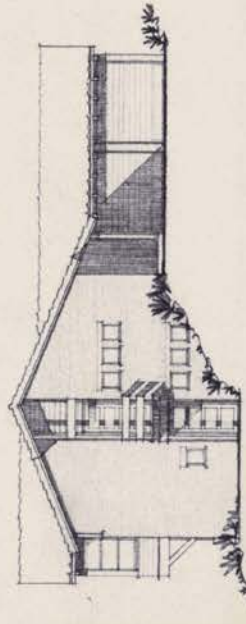
**PLAN KJELLER**

GUDMUND AARDAL ENERBOLIG	DATE	20.11.80	1480.02
	SCALE	1:100	
<b>PLANER, SNITT</b>		STAVELAND OG LYSLO	
		TVEI AVDEL. SØRGAARDEN 223, 8250 LILJEBRAND	

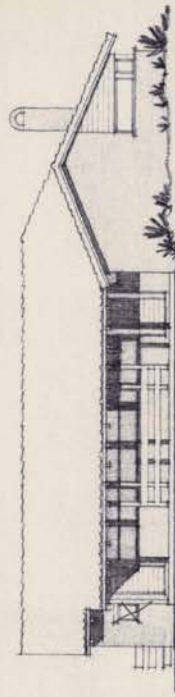
100 Pøstet i stavsvesiden 1:1 i denne innplan 100 mm.  
Dansk Scanning AS



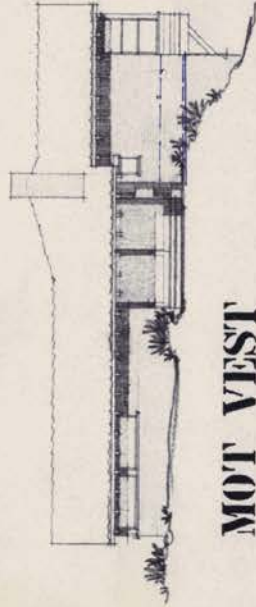
**MOT SÖR**



**MOT ÖST**



**MOT NORD**



**MOT VEST**

Gedöbjeld 10. vedhæftede på beføjing af den 1. marts 1911  
 Nr. 18. 10. 11  
 SAUDA BYGGERÅD  
 Ing. P. Dahl.  
 KOMMISSUR.

ØDHRUND AARDAL  
 ENEBOLIG

DATE 20.11.80  
 MÅL 1:100

**1480.03**

**FASADER**

**STAVELAND OG LYSLO**  
 TILSÆTTERE, BOKFØRERE, ESB. 8100 VADSBØRUM

0 50 100

100 Procent i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
SANDVIKÅSEN, 4208 SAUDASJØEN			18/115		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
NYBYGG	BOLIG M/ GARASJER	20.11. 80	dato 26.11. 80	sak 274/80	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
GUDMUND AARDAL		4208 SAUDASJØEN			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
"		"			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
"		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sauda den 28. februar 1983.

*Fredrikke*  
for bygningssjefen

Gjenstående:

Noe utomhusarbeide.

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- feieren
-



# Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 18.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

<b>Kommunenr.</b>	1135	<b>Gårdsnr.</b>	18	<b>Bruksnr.</b>	115	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Saaugard 44, 4208 SAUDASJØEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 984,21 kr
Eiendomsskatt	4 323,15 kr
Feiing	439,00 kr
Renovasjon	4 046,00 kr
Vann	3 902,20 kr
<b>Sum</b>	<b>17 694,56 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	558,00 kr	1/1	0 %	558,00 kr	139,50 kr
Renovasjonsavgift	1 St	3 655,00 kr	1/1	0 %	3 655,00 kr	1 827,50 kr
Abonnement Vann	1 St	1 948,00 kr	1/1	0 %	1 948,00 kr	974,00 kr
Abonnement Kloakk	1 St	3 485,00 kr	1/1	0 %	3 485,00 kr	1 742,50 kr
Forbruksavg vann u/måler	1 St	5 990,00 kr	1/1	0 %	5 990,00 kr	2 995,00 kr
Forbruksavg kloakk u/måler	1 St	6 493,00 kr	1/1	0 %	6 493,00 kr	3 246,50 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	446,40 kr	1/1	0 %	446,40 kr	111,60 kr
Eiendomsskatt	1080800 prom	4,00 kr	1/1	0 %	4 323,00 kr	2 161,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilbakebet. forskudd vann	-0.5 m <sup>3</sup>	26,63 kr	1/1	0 %	-13,20 kr	-13,20 kr
Tilbakebet. forskudd kloakk	-0.5 m <sup>3</sup>	26,34 kr	1/1	0 %	-13,06 kr	-13,06 kr
				<b>Sum</b>	<b>26 872,14 kr</b>	<b>13 171,84 kr</b>

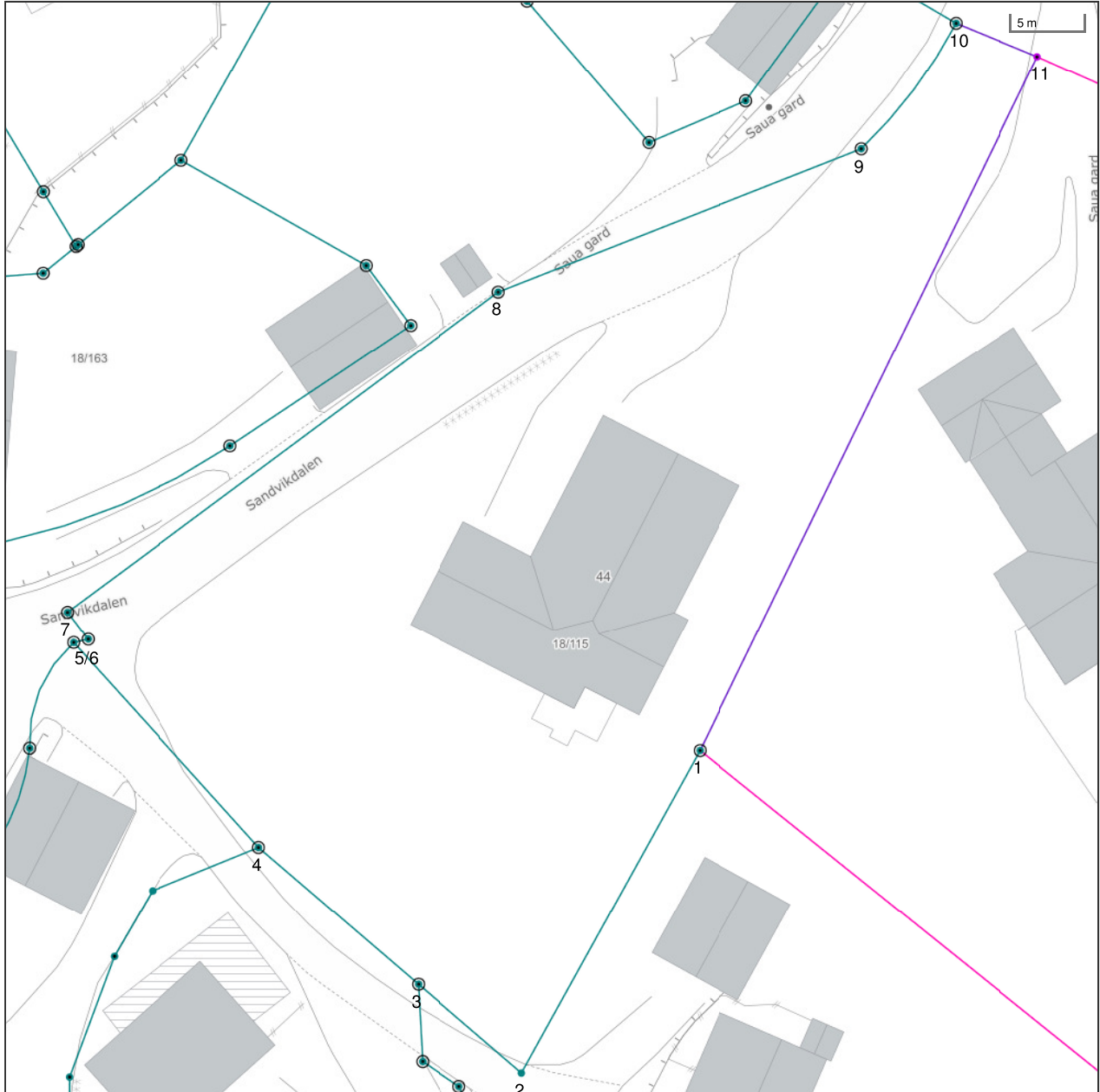
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

# Eiendomskart for eiendom 1135 - 18/115//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 935,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6613757,99	<b>Øst</b>	347816,71	

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6613746,68	347822,67	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,27	
2	6613724,95	347809,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	25,44	
3	6613731,35	347802,57	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,40	
4	6613741,25	347791,92	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,54	
5	6613755,88	347779,74	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,04	
6	6613756,07	347780,75	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,03	
7	6613758	347779,4	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,36	
8	6613778,87	347810,04	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,07	
9	6613787,71	347835,5	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,95	
10	6613796,12	347842,39	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,92	34,42
11	6613793,58	347847,92	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,09	

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	GRETE	Beregnet areal	1935.5
Etablert dato	26.05.1975	Historisk oppgitt areal	1800
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	29.10.2019 16.11.2019	J 23/2018		18/114 (-23,7), 18/116 (23,8) 18/73, 18/115
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	07.10.2015 22.12.2015	J 43/2015		18/115, 18/116, 18/190
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	23.08.2012 14.07.2014	J 79/2012		18/3, 18/73, 18/107, 18/114, 18/115, 18/116, 18/190, 18/249, 18/271
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	23.08.2012 03.02.2016	J79/2012		18/114, 18/115, 18/116
Skylddeling Skylddeling	26.05.1975			18/3 (-1800), 18/115 (1800)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613757.99	347816.71	0	Ja	1935.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EL SHIMALE MOOTAZ F130380*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Saua gard 44 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)
EL-SHIMALE IANA F160587*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Saua gard 44 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Saua gard 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	061 10301 Sauda
Grunnkrets	104 Saudasjøen	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	2 Risvoll		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117827739		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.03.1983

### 1: Bygning 117827739: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.03.1983

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	299
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	299
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.10.1981	15.10.1981
Tatt i bruk	01.03.1983	01.03.1983

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Saua gard 44	H0101	18/115	299	5	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	170	0	170	0	0	0
U01	0	129	0	129	0	0	0



# Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 18.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

<b>Kommunenr.</b>	1135	<b>Gårdsnr.</b>	18	<b>Bruksnr.</b>	115	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Saau gard 44, 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.

<b>Id</b>	2018001
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sauda
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.03.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 936 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1978003
<b>Navn</b>	Sandvikåsen (Boligtomter)
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan



---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	29.06.1978
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/24/1978003_Vedtekter.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/24/1978003_Vedtekter.pdf</a>

---



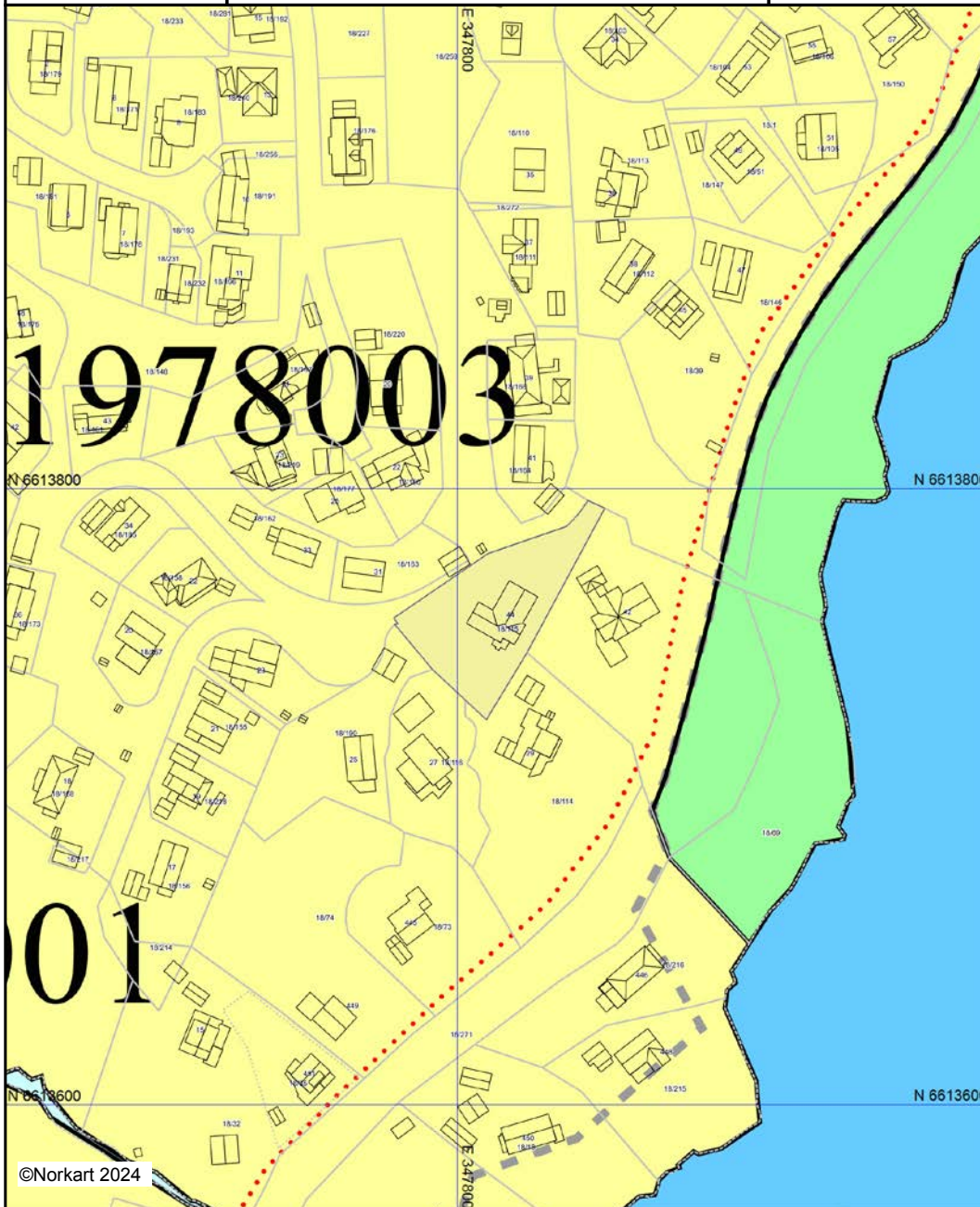
Suda kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 18/115  
Adresse: Saua gard 44  
Utskriftsdato: 18.09.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

Boligbebyggelse - nåværende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

Frionråde - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*

LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Ferdseil - nåværende

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Planområde

Grense for arealformål

Gang-/sykkelveg - framtidig

Farled - nåværende

Abc Påskrift områdenavn



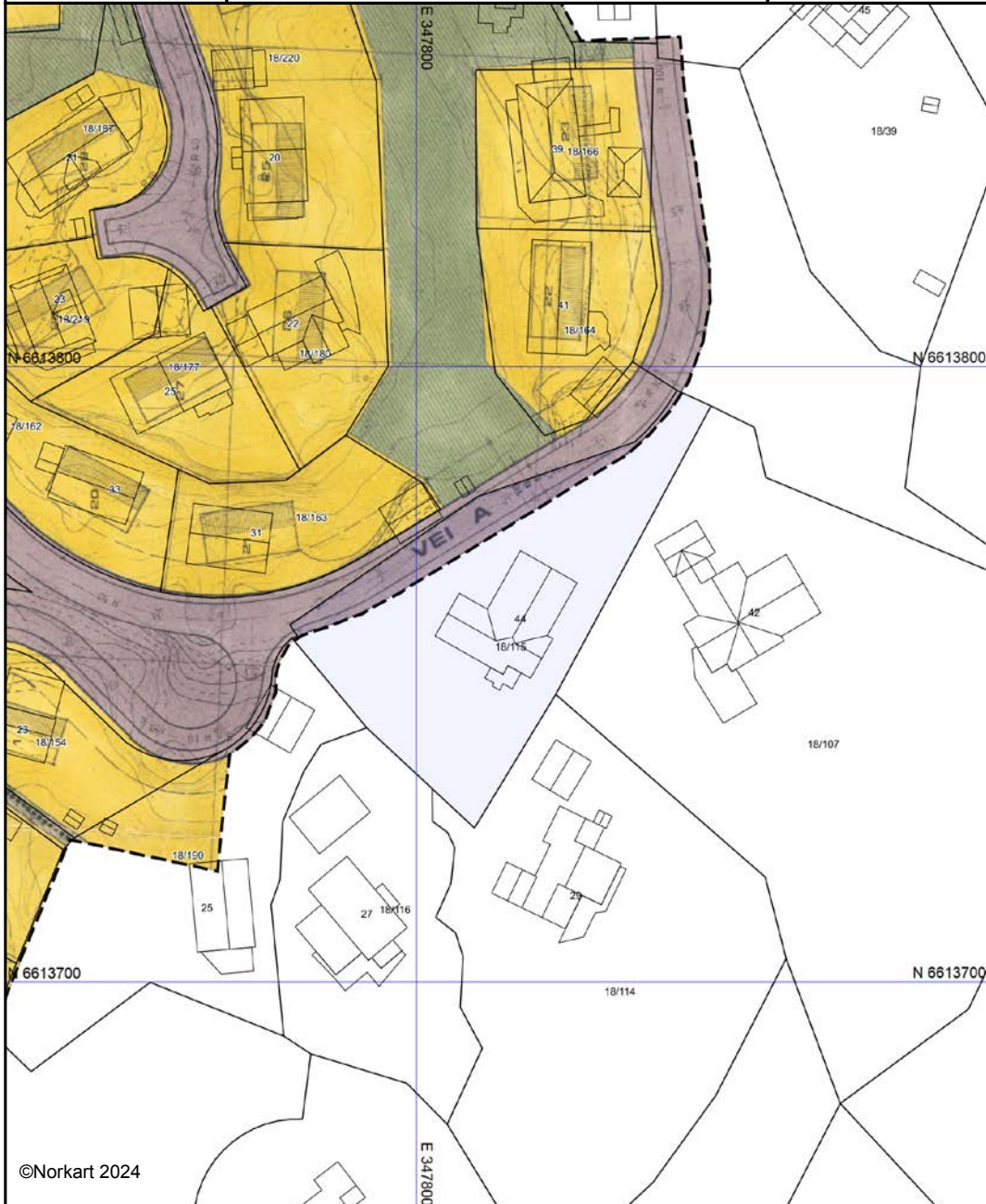
Suda kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 18/115  
Adresse: Saua gard 44  
Utskriftsdato: 18.09.2024  
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BOLIGFELT RAFDAL-  
SAUDA KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense

§ 2.

I området kan oppføres bolighus i inntil to etasjer.

§ 3.

Garsjene kan oppføres som tilbygg til bolighus, eller frittliggende.

Garasjene kan oppføres i nabogrense eller nærmere veg enn 5 m, dersom terrengmessige eller andre forhold gjør dette nødvendig.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4.

Området mellom frisihtslinjer og vegkanter (sikttrekantene) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers plan.

§ 5.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

§ 6.

Eksisterende vegetasjon skal vernes om.

§ 7.

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Sauda kommune.

§ 8.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 9.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sauda kommune.

J.nr. 4395/78  
Stadfestet den 8/12.78  
FYLKESMANNEN I ROGALAND



Skatteetaten

Dato  
22.09.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1135 SAUDA**

Gnr 18          Bnr 115          Fnr 0          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Saua gard 44, 4208 SAUDASJØEN

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 436 082  
Som sekundærbolig:    kr 1 657 111

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

- 3 JUNI 1977

Dagbok nr. 3127 19 77  
Ryfylke sorenskrivarembete

ERKLÆRING

Undertegnede Gudmund Aardal, 4200 Sauda,  
eier av eiendommen gnr. 18, b.nr. 115 i Sauda kommune  
erklærer herved at

John Frogner, eier av tilstøtende eiendom, gnr. 18,  
b.nr. 107, kan plassere enebolig på sin tomt slik at  
den med boligen sammenbygde garasje blir beliggende  
inntil 1 m fra den felles grenselinje, regnet fra  
garasjens grunnmur.

Eventuell bolig på egen eiendom plasseres slik at den  
ikke kommer i strid med bygningslovens bestemmelser  
om minsteavstand mellom bygninger (8 m).

Sauda, den 13. mai 1977

G. Aardal

*G. Aardal*

Til vitnerlighet:

*Einar Hvalby*

*Sverre Wike*

Rett kopi bekreftes  
Anne Lene Feilberg





6 JULI 1977

Bøkbok nr. 3863 19 77

Ryfylke sorenskriverembete

AVTALE

mellom

G. Block Watne A/S

og

**Gudmund Aardal** ..., eier av tomt g.nr. 18, br.nr. ...115....

i Sauda kommune,

er dags dato inngått følgende avtale:

1. Grunneieren har tomt i tilknytning til feltet G. Block Watne A/S skal bygge ut i Saudasjøen, i samarbeid med Lars Rafdal og Sauda kommune. Sammen med 3 andre tomter ligger grunneierens tomt utenfor, men inntil, det omtalte felt.
2. For den veg og det ledningsnett som er lagt for å betjene de 4 nevnte tomter, og som er dimensjonert for å betjene ytterligere 20 hus i feltet, skal tomteeieren betale kr 15 000,- - femtusen kroner - direkte til den entreprenør som har stått for arbeidet.

De 4 tomteeierne vil sørge for at restbeløpet blir fakturert på G. Block Watne A/S.

3. I det tilfelle at Sauda kommune vil forlange at feltet skal bekoste gatebelysning og fast veidekke for veien som betjener de 4 tomtene pluss 20 tomter i feltet, forplikter tomteeieren seg til å betale 1/24 - en tjuetredjedel - av disse anleggskostende, iflg. bilag. I den utstrekning ytterligere brukere av veien kommer til, og refusjonskrav overfor disse kan gjøres gjeldende, skal andelen av kostnadene reduseres tilsvarende. Arbeidet administreres i så fall av G. Block Watne A/S uten spesiell godtgjørelse. Beløpet forfaller til betaling straks regnskapet for disse arbeider foreligger, og det svares renter etter 9% p.a. inntil oppgjør foreligger, dersom oppgjør ikke finner sted innen 1 mnd.

Dersom G. Block Watne A/S finner det hensiktsmessig, kan oppgjør for fast dekke og gatelys behandles som separate saker, med forskjellig oppgjørstidspunkt.

4. G. Block Watne A/S får rett til å tinglyse forpliktelsen nevnt i pkt. 3 som heftelse på tomtens grunnboksblad, med prioritet etter evt. andre heftelser på eiendommen.

G. Block Watne A/S frafaller tinglyst heftelse straks oppgjør foreligger, eller straks det er klart at

Retts bekrefte  
Anne Lene Felberg



Stpl.m. kr. 120,- påklebet  
Ryfylke Sorenskriverembete 16/9-75

Til innhefting i panteboka.  
16 SEPT. 1975

Dagbok nr. 4315 1975  
Ryfylke sorenskrivarembete

*Ikke off.*  
**Skjøte.**

*Komisjon anbefalt av Sånne kommune*  
Undertegnede **Lars Rafdal**

4208 Saudasjøen født 3.4.1918  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Herbert Rafdal

adr. 4208 Saudasjøen født 21.10.1932  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Orrhaug"

g.nr. 18 br.nr. 114 av skyld mk. 0,01 i Sauda herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 10000,- (kronertitusen 00/100)

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen "Orrhaug" har vegrett langs nordre og vestre

del av parsellen "Grethe" gnr. 18, bnr. 115 og langs

nordre del av "Nepeflåt", gnr. 18, bnr. 116

På den annen side har parsellene "Grethe" og "Nepeflåt"

rett til å føre fram vann og kloakk over "Orrhaug" der

det høver best.

Omkostningene ved skjøtningen betales av kjøper.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Retts kopi bekreftefies  
Anne Lene Felberg





.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Sanda den 10/9 - 75

*Lars Rasmussen*  
(Ustederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at .....  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over  
21 år.

*Lina* *A. Olsen*

(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-  
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-  
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig  
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-  
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Sanda den 10/9 - 75

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

*Theoboline Rørdal*  
(Ustederens ektefelle)

1. *Lina*

2. *A. Olsen*

1) Det som ikke passer strykes.

Dok. avg. = kr. 120,-

Ryfylke Sorenskriverembete

21 JAN. 1976  
Til innhefting i panteboka.

Dagbok nr. 352 1976  
Ryfylke sorenskrivarembete

Skjøte. Ikke off  
med konsejjon fra fylkeslandbruksstiftet 1112-75  
Undertegnede Lars H. Rafdal, (personnr. 030418 45546)

4208 Saudasjøen født 3.4.1918  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Gudmund Aardal, (personnr. 200933-47987)

adr. 4200 Sauda født 20.9.1933  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Grethe"

g.nr. 18 br.nr. 115 av skyld mk. 0.01 i Sauda herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 10000.- (skriverkronertitusen)

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen "Grethe" avgir den nødvendige grunn til veg langs sin nordre grenselinje. Hovedbruket gnr. 18, bnr. 3 har bruksrett til vegen, men vedlikeholdsutgiftene & hovedbruket uvedkommende.

Om kjøper og kjøpers ektefelle samtykker vi i bestemmelsene som er inntatt i skjøtet om avståelse av veggrunn og bruksrett til vegen.

Sauda, 31. desember 1975

Gudmund Aardal

Signe Marie Aardal (personnr. 051033-37471)

Gudmund Aardal og Signe Marie Aardal har undertegnet i vårt nærvær.

1)

*[Signature]*

2)

*[Signature]*

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Rett kopi bekreftes  
Anne Lene Feilberg





Sauda den 31. desember 1975

*Lars H. Rafdal*  
(Utsederens underskrift)

Lars H. Rafdal

Vi/jeg bekrefter herved at .....  
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

E. Eike

A. Olsen

4200 Sauda, f. 20.03.32 4200 Sauda, f. 6.5.1943

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Sauda den 31. desember 1975

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

*Thea Blise Rafdal*  
(Utsederens ektefelle)

1. E. Eike

2. A. Olsen

Undertegnet i vårt nærvær.

Alder over 20 år.

1) Det som ikke passer strykes.

Rett avskrift

P.P. BERGEN BANK A/S

*E. Eike*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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:** Saaugard 44  
4208 SAUDASJØEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kurt Inge Nybru

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre