

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Marta Irene Rødsås

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 284/284 kvm
Tomtstr.: 1228.9 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1402250007

Saudasjøen - Frittliggende enebolig med nydelig utsikt - 5 soverom - Dobbel garasje

Enebolig i Saudasjøen med landlig og fredlig beliggenhet, helt for seg selv. Tomten ligger på en høyde med nydelig utsikt til fjord og fjell. Innholdsrikt med bl.a. fem soverom, to bad og to stuer. Dobbel garasje med innvendig inngang. Flere boder i sokkeletasje.

Huset ble oppført i 1982 og har trelagsvinduer, skifertak og kledning fra byggeår. Normal elde og slitasje, med ingen vesentlige feil/mangler som er avdekket. Det må påregnes utskiftninger/renovering etter alder og dagens standard. Begge bad med vinduer ble renoveret i 2017, samt overflater på enkelte rom.

Fra hovedveien har en privat gruset vei (ca. 190m) opp til eiendommen. Privat vann og avløp(septik).

Eiendommen må sees for riktig inntrykk - kontakt megler for å avtale visning/interesse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	63
Bygningstegninger	67
Ferdigattest	72
Kommunale gebyrer	73
Vegstatuskart	74
Tinglyst bestemmelse, veirett	75
Eiendomsrapport	78
Eiendomskart	81
Planopplysninger	83
Kommuneplankart	84
Formuesverdi	86
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 284 m²

BRA totalt: 284 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 164 m² Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjellerstue , Teknisk rom , Bod (sluse garasje), Bod 2, Garasje

2. etasje

BRA-i: 120 m² Gang , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Bad , 3 Soverom

TBA (terrasse/balkong) fordelt på etasje

2. etasje

73 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1228.9 m²

Beliggenhet

Fredlig beliggende på en høyde med nydelig utsikt over Saudasjøen , fjord og fjell. Grenser mot grøntareal/beite.

Lyngmyr skianlegg med lysløype og oppkjørte løyper er noen minutter kjøring 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. Inn til Sauda sentrum er det 4 km.

Eiendommen kan også passe godt for fritidsbruk.

Adkomst

Adkomst fra Svandalsvegen, opp privat vei på ca. 190 meter.

Bebyggelsen

Området rundt består i hovedsak av landbruksareal. Enebolig nedenfor og opp ved siden.

Barnehage/Skole/Fritid

I Saudasjøen har en Leabøen barnehage og Risvoll barneskole

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1982.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.09.2024 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

I forbindelse med vannlekkasje rør i bad 2.etg, ble det forsikringssak der bad i 1. og 2. etg ble renoverert. Det ble da lagt rør-i-rør.

Det er privat vei fra hovedvei til hus. Veien vedlikeholdes selv etter behov.

Privat vann fra brønn som ligger på nabobruk. Vanntilførselen ble etablert i 1982.

Innhold

1.etg/Sokkel: Vindfang, trappegang, to soverom, bad, stue, boder og garasje.

2.etg: Trappgang, tre soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue. Utgang til terrasse fra stue og balkong fra hovedsoverom.

Standard

Enebolig med sokkeletasje og dobbel garasje.

Grunnmuren er av pusset leca. Boligen har stående kledning med over/underligger.

Vinduer har 3 lags glass fra byggeår. unntatt 2 stk vinduer på bad. Taket er teknet med skifer.

Tilstand på kledning og tak er ok. Tid for utskiftning av enkelte vinduer nærmer seg.

Det ble ikke avdekket fukt i kjeller ved hulltaking. Grunnmur har drengplast med topplast på bakside.

Innvendig ble det pusset opp 2 stk m.m. pga en vannlekkasje i 2017.

Resten av innredning er fra byggeåret.

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

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

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forhold som har fått TG IU, KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg bak våtsone er skillevegg til vaskerom. En kan ikke bore inne i vaskerommet. Det kan føre til fuktskade inne i skilleveggen.

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

Utvendig > Takteking

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

Antatt levetid skifer er 70-90 år.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. 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.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke nødvendig å skifte vinduer enda, men det nærmer seg.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: TG 2 gis pga alder

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det ble avdekket mye saltutslag på vegger i garasjen.

Innvendig > Innvendige trapper

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

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

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ventilator er fra byggeåret

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Hele det elektriske anlegget er fra byggeåret 1982. Alt ok iflg. eier.

Det anbefales generelt å få elektrisk anlegg kontrollert i forbindelse med kjøp av brukt bolig.

Tomteforhold > Drenering

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater. Muren mot garasjen er forblendet med naturstein. Her er det sprekke i fuger m.m. som bør fikses.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det er avvik: Eier opplyste at vannet kan bli noe gult ved lengre tørkeperioder.

Tomteforhold > Septiktank

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

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.

Fastmontert hjortehode i gangen medfølger ikke.

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

Fiber innlagt

Parkering

Dobbelgarasje og god plass for parkering på egen tomt.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler begge bad. Peis i stue 1. etg og vedovn og varmepumpe i stue 2. etg. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerking

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 8 675

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, eiendomsskatt 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.

Eiendommen har privat vann og avløp. Avløp til septiktank som tømmes hvert 2. år.

Estimert kostnad tømning er kr 4-6.000,-.

Vann ble etablert i 1982 og her har det ikke vært noen endringer/kostnader.

Formuesverdi primær

Kr 678 363

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 713 453

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for

eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold av eiendom og vei, samt abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 16, bruksnummer 21 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:

1135/16/21:

19.11.1981 - Dokumentnr: 6957 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1981 - Dokumentnr: 6706 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1135 Gnr:16 Bnr:1

19.11.1981 - Dokumentnr: 6957 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:16 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:16 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.10.1982.

Rom som på original byggetegning er definert som disp. i 1.etg er i dag innredet og benyttet som soverom. I utgangspunktet skal bruksendring/planløsning oppdateres til kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Iflg. eiendomsrapport har boligen et registrert bruksareal på 236 kvm + garasje, som samsvarer med dagens innredet bruksareal.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.1982.

Vei, vann og avløp

Vei: Det er ca 190m privat vei opp fra hovedvei. Veien ligger på gnr. 16, bnr. 3. Gnr 16, bnr. 1 har også rett til bruk, for skog og jordbruksformål.

Vedlikehold skal deles med like deler mellom eierne 16/1 og 16/21. Dersom det kommer nye boliger, skal vedlikeholdet deles likt mellom overnevnte og de nye brukere. Grindene i naboskiftet skal holdes av de samme som har vedlikeholdsplikt på veien. Grunneier 16/1 har sauer på beite som går ovenfor og nedenfor veien. Det må derfor påregnes at det kan være sauer i området/veien, samt grind på veien. Se vedlagt tinglyst erklæring.

Vann: Eiendommen har vann fra brønn som ligger på nabogrunn. Dette ble etablert ved byggeår 1982 og har fungert tilfredsstillende i alle år. Det er ikke utført noe arbeid/ endringer på vanntilførselen siden byggeår.

Eier opplyser at vannet kan bli noe gult ved lengre tørkeperioder. Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet. Rettigheten er ikke tinglyst, men basert på etablert bruk i 43 år vil det således være en hevdsrett.

Avløp: Septiktank. Det er ikke utført noe arbeid/endringer på avløpsrør/septik siden byggeår. Tømmes hvert 2. år.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig. Området rundt er LNF.

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 konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (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 63 600

Betalingsbetingelser

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 16.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.130,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

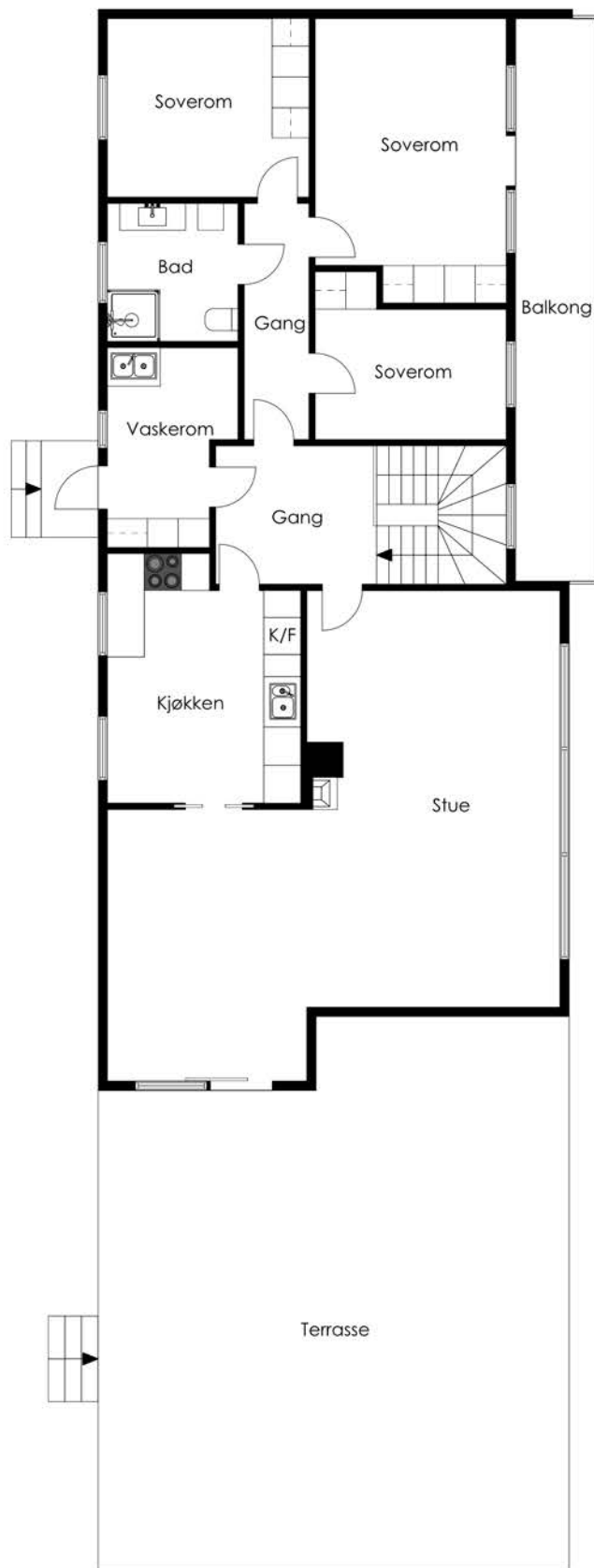
Salgsoppgavedato

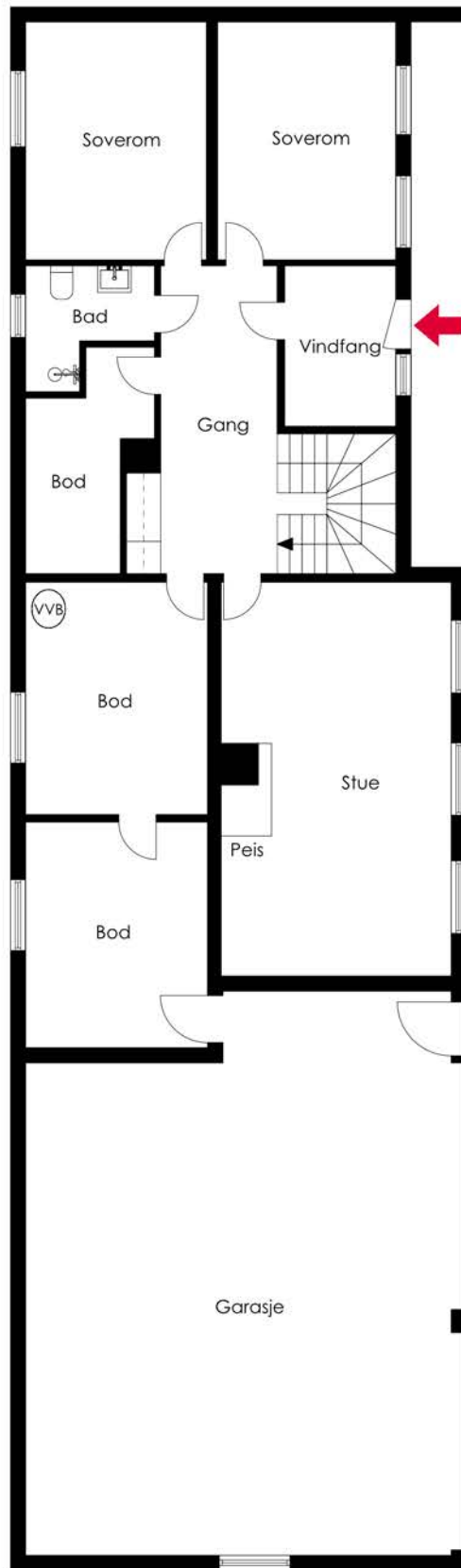
13.03.2025





aktiv.









































Nabolagsprofil

Svandalsvegen 35 - Nabolaget Saudasjøen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Saua 10 min
 Linje 150 0.7 km

Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.) 19 min
 82 elever, 5 klasser 1.3 km

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 7 min
 179 elever, 9 klasser 4.7 km

Sauda vidaregåande skule 9 min
 374 elever 5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

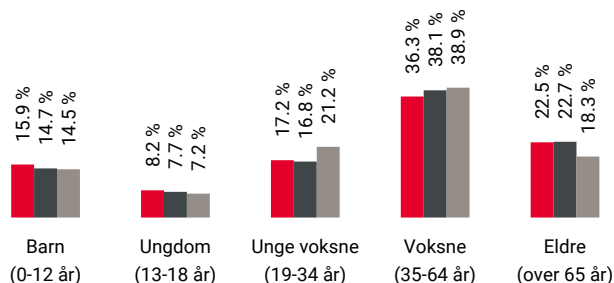
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saudasjøen	923	478
Sauda kommune	4 525	2 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leabøen barnehage (1-5 år) 16 min
 45 barn 1.1 km

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 8 min
 76 barn 5.4 km

Brakamoen barnehage (0-5 år) 10 min
 52 barn 6.5 km

Dagligvare

Bunnpris Sauda 6 min
 PostNord 4.1 km

Kiwi Sauda 7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



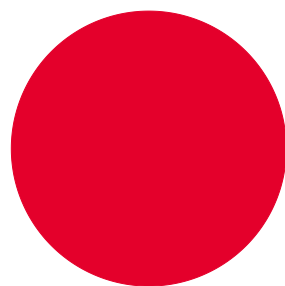
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

- | | | | |
|--|-----------------------------|--------|--|
| | Risvoll skole | 20 min | |
| | Aktivitetshall, ballspill | 1.4 km | |
| | Saudahallen - flerbrukshall | 7 min | |
| | Aktivitetshall | 4.7 km | |
| | Frisk & Rask Treningssenter | 8 min | |

Boligmasse

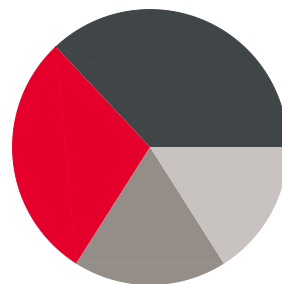


100% enebolig

Varer/Tjenester

- | | | | |
|--|------------------|-------|--|
| | Apotek 1 Sauda | 7 min | |
| | Sauda Vinmonopol | 7 min | |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



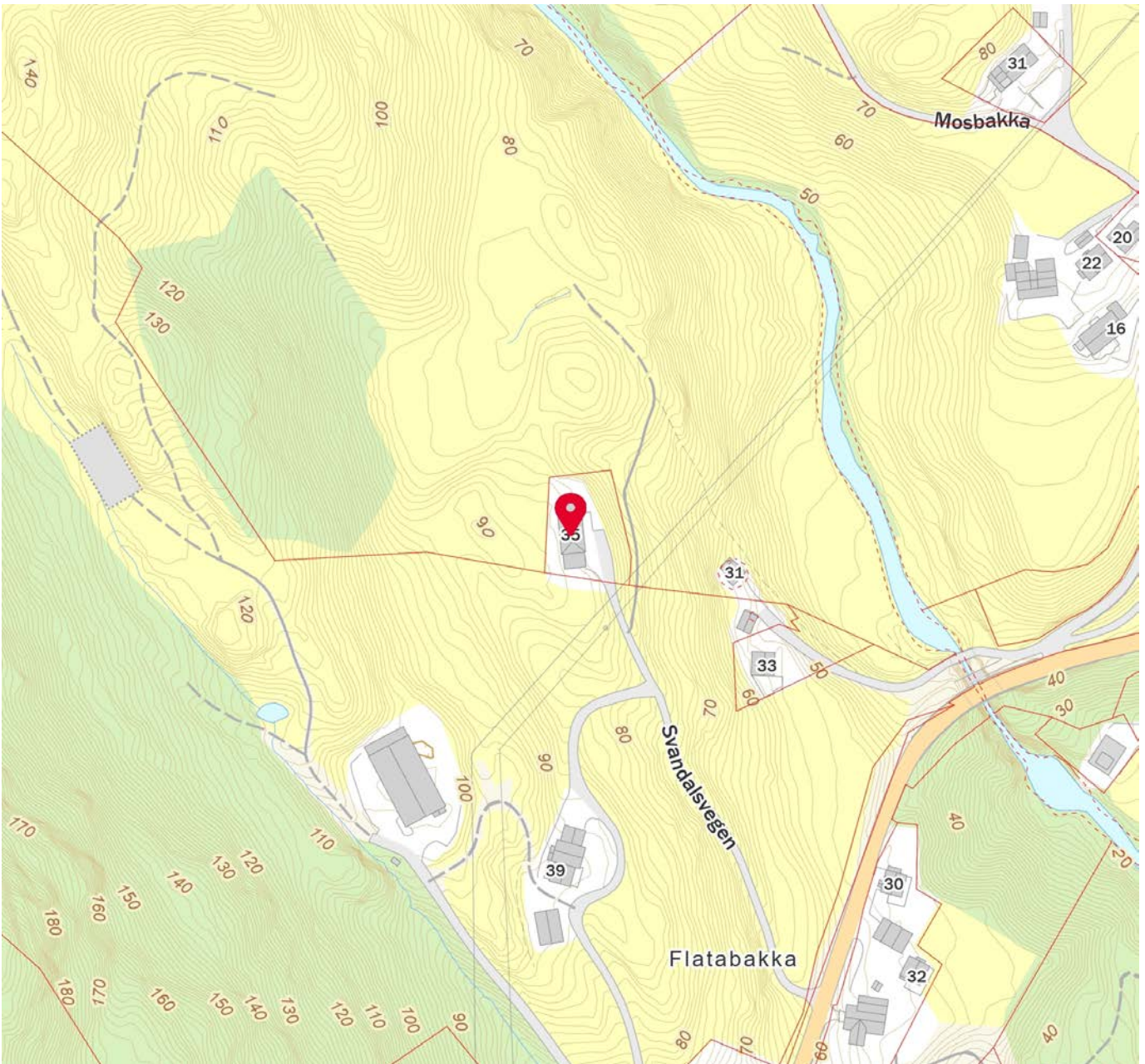
0%

43%

- Saudasjøen
- Sauda kommune
- Norge

Sivilstand





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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Svandalsvegen 35, 4208 SAUDASJØEN
 SAUDA kommune
 # gnr. 16, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 05.09.2024

Oppdragsnr.: 20159-1306

Referansenummer: NC4867

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-handeland.no
479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 vaskeom, 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, annek, 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

Enebolig med sokkeletasje og dobbel garasje. Grunnmuren er av pusset leca. Boligen har stående kledning med over/underligger. Vinduer har 3 lags glass fra byggeår. unntatt 2 stk vinduer på bad. Taket er tekket med skifer. Tilstand på kledning og tak er ok. Tid for utskiftning av enkelte vinduer nærmer seg. Det ble ikke avdekket fukt i kjeller ved hulltaking. Grunnmur har drepsplast med topplst på bakside. Innvendig ble det pusset opp 2 stk m.m. pga en vannlekkasje i 2017. Resten av innredning er fra byggeåret. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer.
Takrenner og nedløpsrør i plast. Nedløp er koblet til drepsrør.
Takrenner må renskes.
Stående bordkledning med over/underligger. Det er tett helt tett i bunn og stengt for all lufting. Dette er sikkert gjort for å tette for mus. Det ser ut som kledningen har klart seg godt.
Det er saltakskonstruksjon med prefabrickerte takstoler og sutakplater.
Det er kaldt loft med isolert bjelkelag.
3-lags vindu fra byggeår med normal elde og slitasje. Antatt levetid vindu er 40-50 år. (TG 2)
Vindu på 2 stk bad ble skiftet i 2017. (TG 1)
Balkongdør er ny. (TG 1) Skyvedøren er treg og åpne/lukke og glasset er punktert. Utskiftning må påregnes (TG 3)
.Vaskeromsdør har stor slitasje (TG 3) og ytterdør har en del slitasje (TG 2)
Det er utgang til luftbalkong fra soverom med tett dekke av aluminium og rekkverk av tre.
Rekkverket er stabilt.
Det er støpt dekke med fall over hele garasjen.
Takrennen er helt tett og må renskes. Betongen har ikke noe protandekke, men det er helt tørt under i garasjen. Rekkverk av tre er stabilt.
Det er en betongtrapp og en steintrapp ned på hver side av boligen. Begge mangler rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

De fleste overflater er fra byggeåret unntatt gulvet i gangen og hele salongen nede som ble pusset opp i 2017.
Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.
Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen.
Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny.
Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

Utførte målinger med laser viste at gulvene var godt innenfor krav til Norsk Standard

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.
Pipen er forblendet med murstein. I kjeller er det murt peis med peisinnstas. I stuen er det vedovn.
Over tak har pipen blyinndekning. NB! Det er ikke sjekket.
Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier.
Boden som ligger omtrent midt på bakveggen har synlige murvegger som er malt. Her viste det ingenting saltutslag.
Men veggene i garasjen har mye saltutslag. Det skyldes nok at lecamuren er forblendet med naturstein og lekkasje i fugene. I tillegg er takrennen fra terrassedekket over tett.
Repostrapp fra underetasjen til 1.etg. med ok rekkverk.
Glatte finerdører fra byggeåret

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeåret 1982. Det har gulvbelegg på gulvet og baderomspanel-plater på vegger. Inneholder grønt plastkar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via kanal i tak.

Hvis våtrommet skal få TG 1 eller TG 2 må rommet renoveres. Bad innredet før 1997 bør totalrenoveres pga antatt levetid på diverse innredning og utstyr er oppbrukt. Men våtrommet kan brukes.

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier

Bad oppe:

Hele badet ble renoveret av fagfolk i 2017 pga en forsikrings sak. Alt ble skiftet inkl. nye varmekabler.

Plater og tak ok

Gulvet er flatt, men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp belegg ved dør. Dette er ikke iht. TEK 17. da oppbrett dør skal være maks 15 mm. Flatt gulv er ok, men det skal være lokalt fall til sluk. Dette burde vært gjort når gulvet ble fløte på nytt.

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

Nytt utsyr i 2017

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Vegg bak våtsone er skillevegg til vaskerom. En kan ikke bore inne i vaskerommet. Det kan føre til fuktskade inne i skilleveggen.

Bad i underetasjen:

Badet ble renoveret pga en forsikrings sak vedr. lekkasje. Det ble ikke skiftet varmekabler.

Vegger og tak nytt i 2017 på bad

Ok lokalt fall til sluk i dusjnasje

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

Ny innredning på bad i 2017

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Det er betongvegger bak dusjnisen. Derfor ikke boret hull.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Utskiftning må påregnes.

Ingen hvitevarer er integrert.

Ventilator fra byggeåret som koblet til lufting over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Mesteparten av vannrør er byttet ut med plast.

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon via ventiler

Varmepumpe montert i stuen, ca 10 år gammel

200 liter vv-tank fra byggeåret 1982

Hele det elektriske anlegget er fra byggeåret

1982. Alt ok iflg. eier.

Eier monterer nye seriekobla røykvarslere og kjøper inn nytt brannslukningsapparat før salg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Fundamentert på antatt god byggegrunn.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er drengplast rundt grunnmur fra byggeår

Grunnmuren er av lettklinker-blokker. Det har

vært tilfeller hvor grunnmurer har smuldret pga

feilproduksjon i noe partier lettklinker fra 70/80-

tallet. Dette er omtrent helt umulig å avdekke

uten å rive/fjerne alt av utføring og utvendig

drengsmasse/plast. Det tas derfor alltid forbehold

om skjulte feil og mangler i slike murer.

Hulltaking viste ingen fuktighet. i utført

kjellermur. I tillegg er store deler av mur synlig.

Det er forstøtningsmur i naturstein ved innkjørsel mot garasje

Terrenget på tomten er noe skrått. Derfor er det

bygd bolig med sokkel. Men det er helt flatt på

begge sider.

Boligen har avløp til septiktank som tømmes

regelmessig. Vann kommer fra privat brønn.

Septiktank er ikke undersøkt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

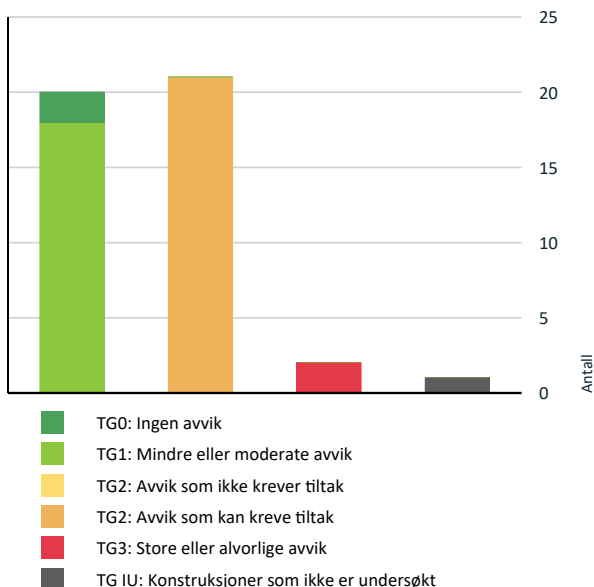
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

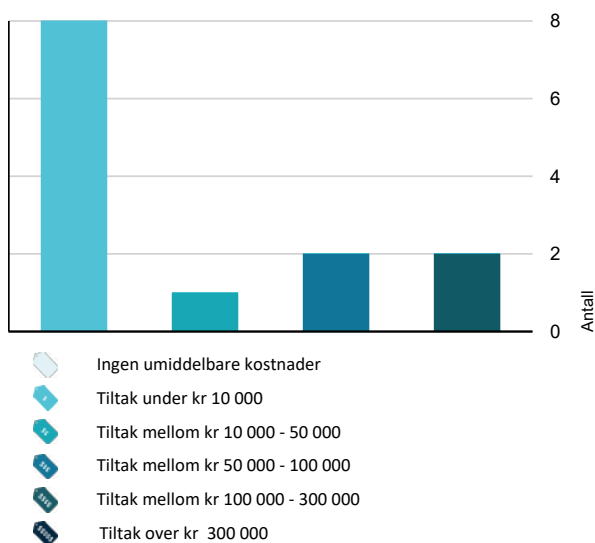
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

byggesøknad

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1982

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Antatt levetid skifer er 70-90 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast. Nedløp er koblet til drenerør. Takrenner må renskes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående bordkledning med over/underligger. Det er tett helt tett i bunn og stengt for all lufting. Dette er sikkert gjort for å tette for mus. Det ser ut som kledningen har klart seg godt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltakskonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og sutaksplater. Det er kaldt loft med isolert bjelkelag.

TG 2 Vinduer

3-lags vindu fra byggeår med normal elde og slitasje. Antatt levetid vindu er 40-50 år. (TG 2)
Vindu på 2 stk bad ble skiftet i 2017. (TG 1)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke nødvendig å skifte vinduer enda, men det nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger må påregnes innen 5-10 år.

TG 2 Dører

Balkongdør er ny. (TG 1) Skyvedøren er treg og åpne/lukke og glasset er punktert. Utskiftning må påregnes (TG 3)
.Vaskeromsdør har stor slitasje (TG 3) og ytterdør har en del slitasje (TG 2)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til luftbalkong fra soverom med tett dekke av aluminium og rekkverk av tre. Rekkverket er ustabil.
Det er støpt dekke med fall over hele garasjen. Takrennen er helt tett og må renskes. Betongen har ikke noe protandekke, men det er helt tørt under i garasjen. Rekkverk av tre er ustabil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk må avstives på begge steder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Utvendige trapper

Det er en betongtrapp og en steintrapp ned på hver side av boligen. Begge mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

De fleste overflater er fra byggeåret unntatt gangen og salongen nede.. Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.
Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen.
Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny.
Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis pga alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe oppussing

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Utførte målinger med laser viste at gulvene var godt innenfor krav til Norsk Standard

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipen er forblendet med murstein. I kjeller er det murt peis med peisinnstans. I stuen er det vedovn.
Over tak har pipen blyinndekning. NB! Det er ikke sjekket.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier. Boden som ligger omtrent midt på bakveggen har synlige murvegger som er malt. Her viste det ingenting saltutslag. Men veggene i garasjen har mye saltutslag. Det skyldes nok at lecamuren er forblendet med naturstein og lekkasje i fugene. I tillegg er takrennen fra terrassedekket over tett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble avdekket mye saltutslag på vegger i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Men veggene i garasjen har mye saltutslag. Det skyldes nok at lecamuren er forblendet med naturstein og lekkasje i fugene. I tillegg er takrennen fra terrassedekket over tett.

TG 2 Innvendige trapper

Repostrapp fra underetasjen til 1.etg. med ok rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Glatte finerdører fra byggeåret

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble renoveret pga en forsikrings sak vedr. lekkasje. Det ble ikke skiftet varmekabler.

Årstall: 2017



Nytt bad nede



Nytt bad nede

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og tak nytt i 2017 på bad

Årstall: 2017

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Ok lokalt fall til sluk i dusjnise

Årstall: 2017 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ny innredning på bad i 2017

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betongvegger bak dusjnisen. Derfor ikke boret hull.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeåret 1982. Det har gulvbelegg på gulvet og baderomspanel-plater på vegger. Inneholder grønt plastkar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via kanal i tak.

Hvis våtrommet skal få TG 1 eller TG 2 må rommet renoveres. Bad innredet før 1997 bør totalrenoveres pga antatt levetid på diverse innredning og utstyr er oppbrukt. Men våtrommet kan brukes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier

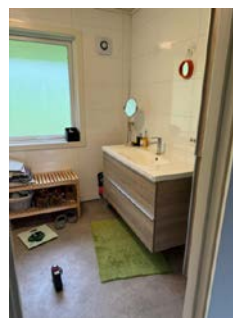


ETASJE > BAD

Generell

Hele badet ble renoverert av fagfolk i 2017 pga en forsikrings sak. Alt ble skiftet inkl. nye varmekabler.

Årstall: 2017



Nytt bad oppe



Nytt bad oppe

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Plater og tak ok

Årstall: 2017 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt, men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp belegg ved dør. Dette er ikke iht. TEK 17. da oppbrett dør skal være maks 15 mm. Flatt gulv er ok, men det skal være lokalt fall til sluk. Dette burde vært gjort når gulvet ble fløte på nytt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nytt utsyr i 2017

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg bak våtsone er skillevegg til vaskerom. En kan ikke bore inne i vaskerommet. Det kan føre til fuktskade inne i skilleveggen.

Årstall: 2024

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ingen hvitevarer er integrert.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fra byggeåret som koblet til lufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er fra byggeåret

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må skiftes når kjøkken skiftes

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Mesteparten er byttet ut med plast.

Årstall: 2017

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

1 TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert i stuen, ca 10 år gammel

1 TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv-tank fra byggeåret 1982

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hele det elektriske anlegget er fra byggeåret 1982. Alt ok iflg. eier.

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.
1982
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?
Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja 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 ikke den nødvendige kompetansen.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få elektrisk anlegg kontrollert i forbindelse med kjøp av brukt bolig.

Det lokale el-tilsyn (Haugaland Kraft) er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegg.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Eier monterer nye seriekobla røykvarslere og kjøper inn nytt brannslukningsapparat før salg.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TO 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drensplast rundt grunnmur fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av lettklinker-blokker. Det har vært tilfeller hvor grunnmur har smuldret pga feilproduksjon i noe partier lettklinker fra 70/80-tallet. Dette er omtrent helt umulig å avdekke uten å rive/fjerne alt av utforing og utvendig dremsmasser/plast. Det tas derfor alltid forbehold om skjulte feil og mangler i slike murer.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Muren mot garasjen er forblendet med naturstein. Her er det sprekk i fuger m.m. som bør fikses.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Forstøtningsmur

Det er forstøtningsmur i naturstein ved innkjørsel mot garasje

TO 0 Terrengforhold

Terrenget på tomten er noe skrått. Derfor er det bygd bolig med sokkel. Men det er helt flatt på begge sider.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har avløp til septiktank som tømmes regelmessig. Vann kommer fra privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

Eier opplyste at vannet kan bli noe gult ved lengre tørkeperioder.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Andre tiltak:

TO 2 Septiktank

Septiktank er ikke undersøkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	120			120	73
Underetasje	164			164	
SUM	284				73
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjellerstue , Teknisk rom , Bod (sluse garasje), Bod 2, Garasje		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	96	188

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Widar Rødsås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	16	21		0	1228.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svandalsvegen 35

Hjemmelshaver

Rødsås Marta Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Svandalsvegen 35

Adkomstvei

Avkjørsel fra fylkesvegen opp til høyre etter Mosbakka

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn. Det er bra trykk på vannet. Av og til etter lange tørkeperioder, kan det være litt gult iflg. eier. Vannprøver er ikke tatt siden 1985 og bør tas igjen.

Tilknytning avløp

Avløp går til privat septiktank som blir regelmessig tømt.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNF-område.

Om tomten

Tomten er noe skrå. Det er derfor bygd kjeller med sokkel.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst pantedokument på 500.000 i SPV av 11.05.2016.

Tinglyst pantedokument på 300.000 i SPV av 16.08.2021

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/NC4867>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

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? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

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

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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 ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
- 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

Initialer selger:

M. R

Initialer kjøper (ved oppgjørsopplag):

1

- 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

Initialer selger:

M. R.

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

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)

Privat veg fra hovedveg til hus. Vedlikeholdes etter behov.
 Privat vann fra brønn som ligger på nabobruk.

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 forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres

M. P.

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 næringsleidendom
- 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleidendom, 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 6/3-25

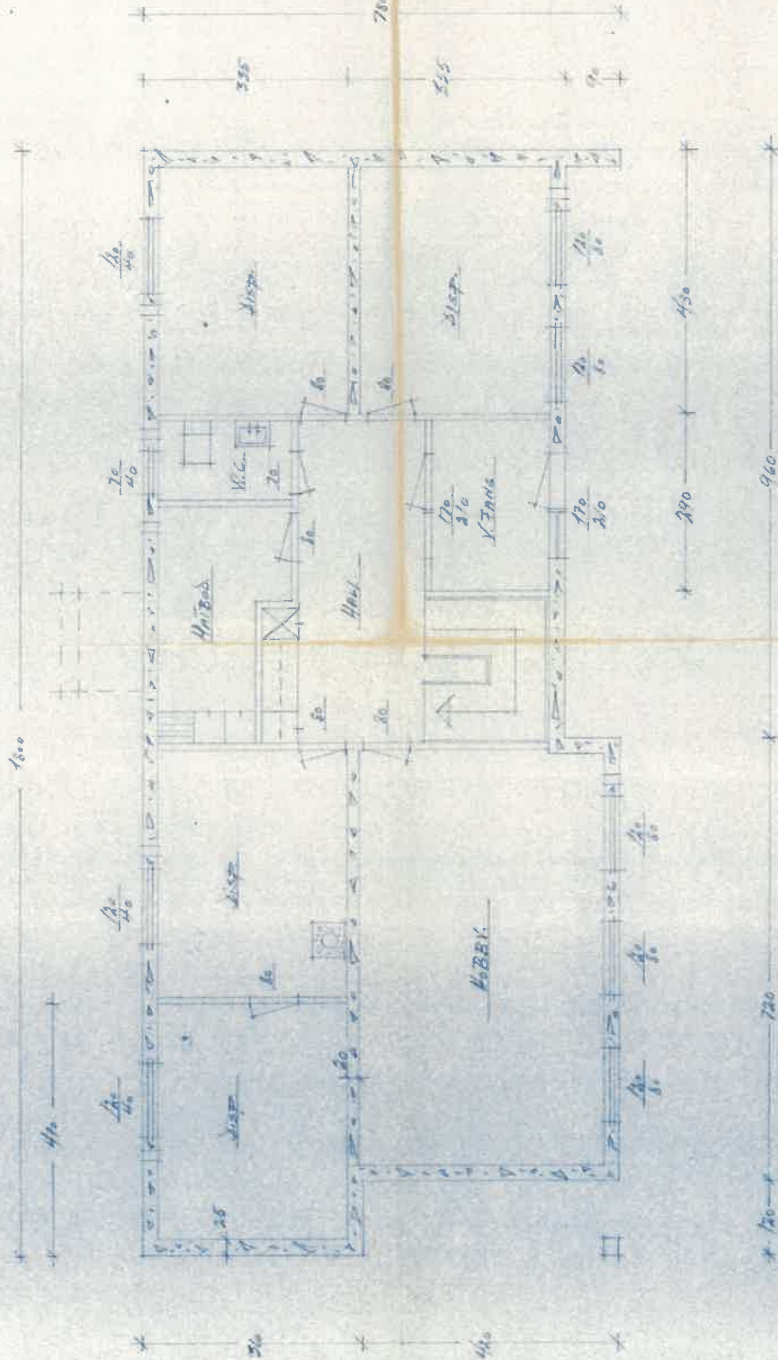
Sted Savda

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Marta Rodsås

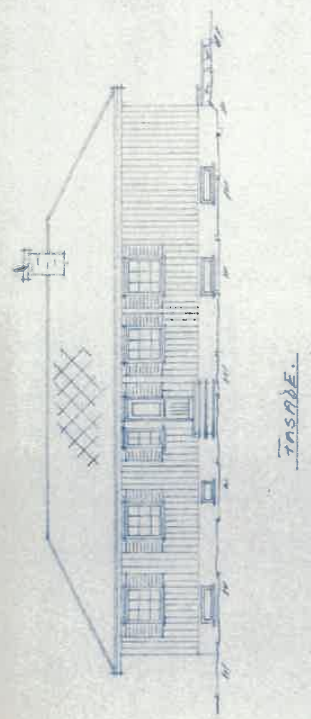
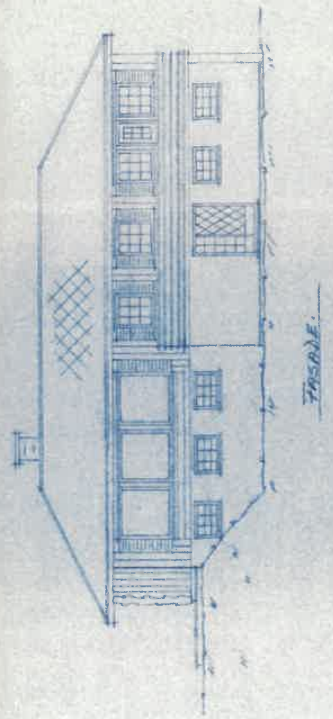
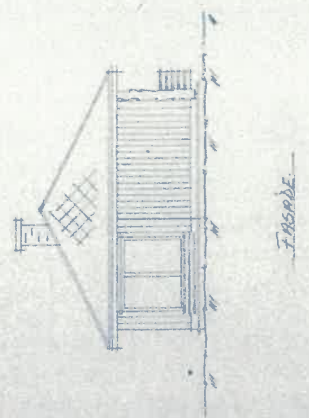
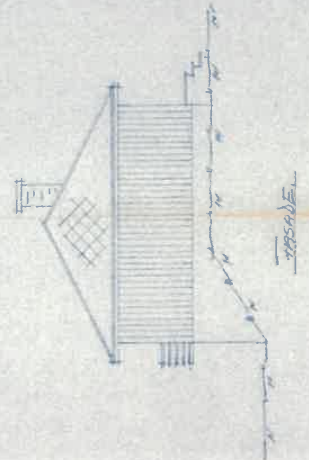
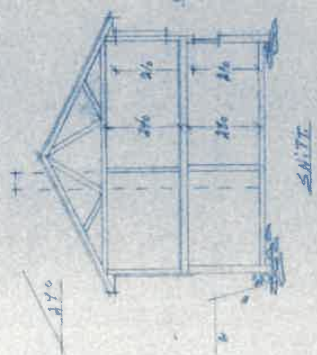
27.5
104
11.5



GJELERTZEN

Bygning
ARE ABUSAR
SANDSVEGEN 441 700 A.S.

0 50 100
 100 Påbuds skissebåndet 1:1 er denne tegning 100 mm
 Dansk Seering AS



Blæk for
A&E. ROOS' S
SANDNESJØEN 1812/14

OLAV MALDAL

BYGGMESTER og
BYGNINGSARTIKKELFORRETNING
TELEFON Nr. 52398



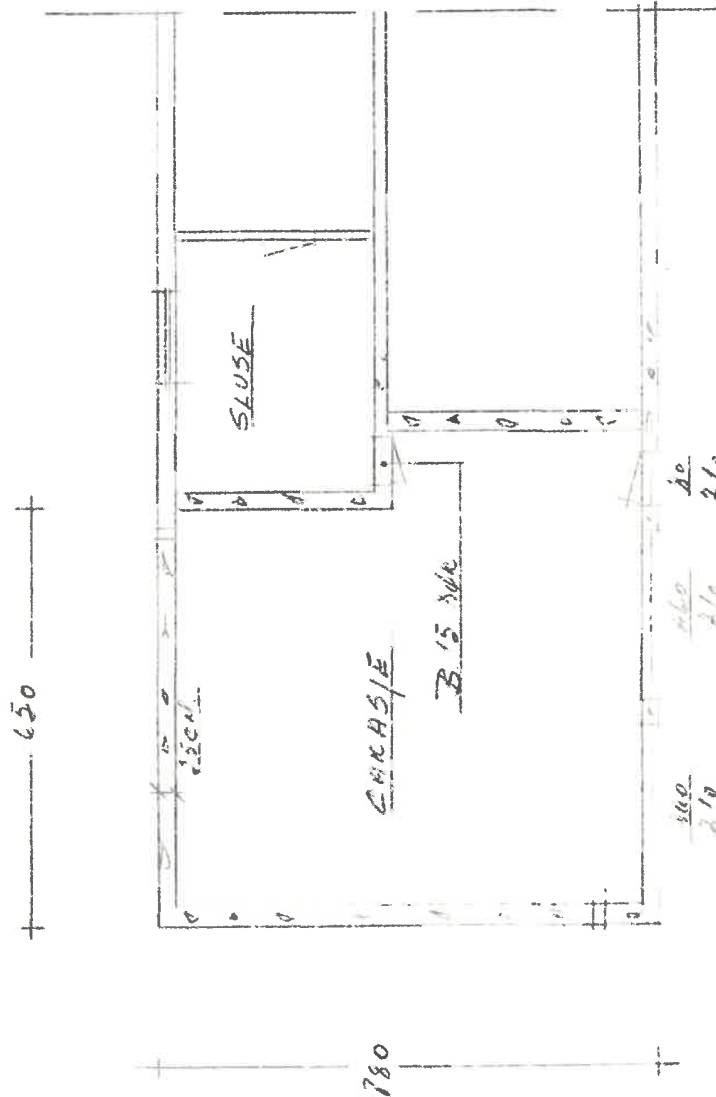
4200 SAUDA,

Godkjendt til oppførelse på betingelser som meddelt i
brev av 2.10.81

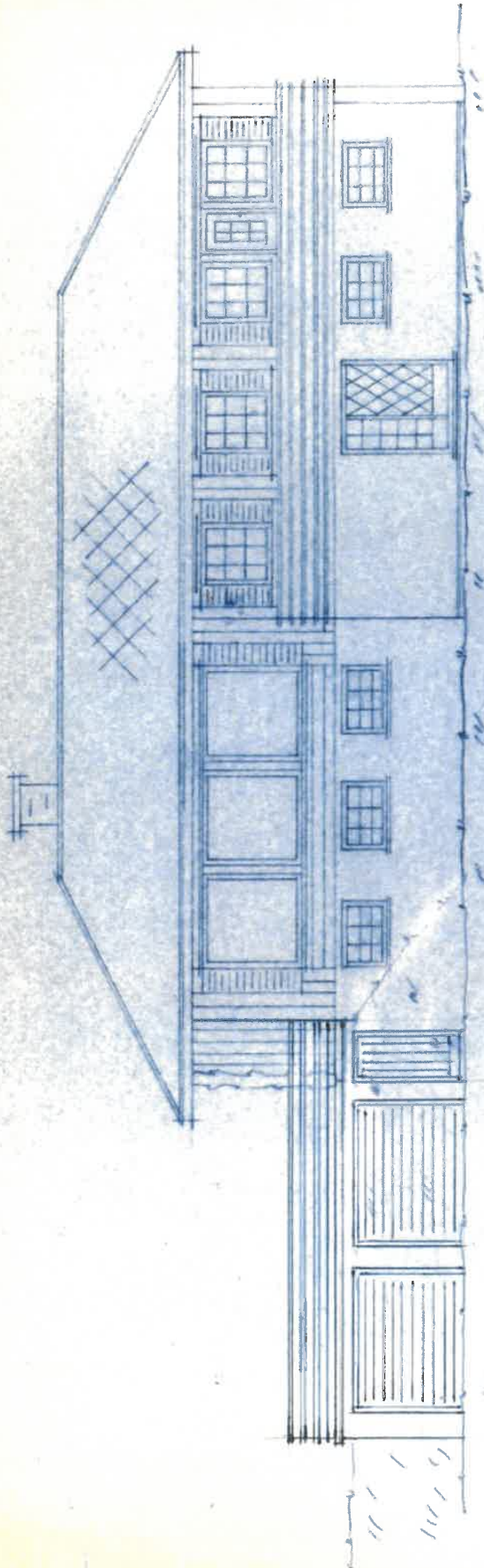
SAUDA BYGNINGSRÅD

BYGNINGSSJEF.

*Utdrag fra bygningsplan (konstruksjon)
Rige Rødsås
Stasjonsveien 40 1.00 t.o.f.*



PLAN



FASADE.

TILBYGG TÅ BOLLIC (GARASJE)
AGE RØDSÅS
SAUDA/SØDEN MÅL 1:100 C.S.

Godkjendt til oppførelse på betingelser som meddelt i
brev av 2.10.81

SAUDA BYGNINGSRÅD

BYGNINGSSJEF.

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.
Veka, Saudasjøen			16	21	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Bolig m/garasjer	11.05.81	dato	27.05.81	sak 104/81
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Åge Rødsås		4208 SAUDASJØEN			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Byggn. O. Maldal		4200 SAUDA			
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 21.10.82



bygningssjefen

Gjenstående:

1. Noe puss av kjellermurer
2. Utomhusarbeider

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggelovmyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i

byggetillatelsen § 93



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 04.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsvegen 35, 4208 SAUDASJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	3 973,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	3 655,00 kr
Sum	8 102,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsavgift	1 St	3 956,00 kr	1/1	0 %	3 956,00 kr	0,00 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	348,00 kr	1/1	0 %	348,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1092700 prom	4,00 kr	1/1	0 %	4 371,00 kr	0,00 kr
				Sum	8 675,00 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

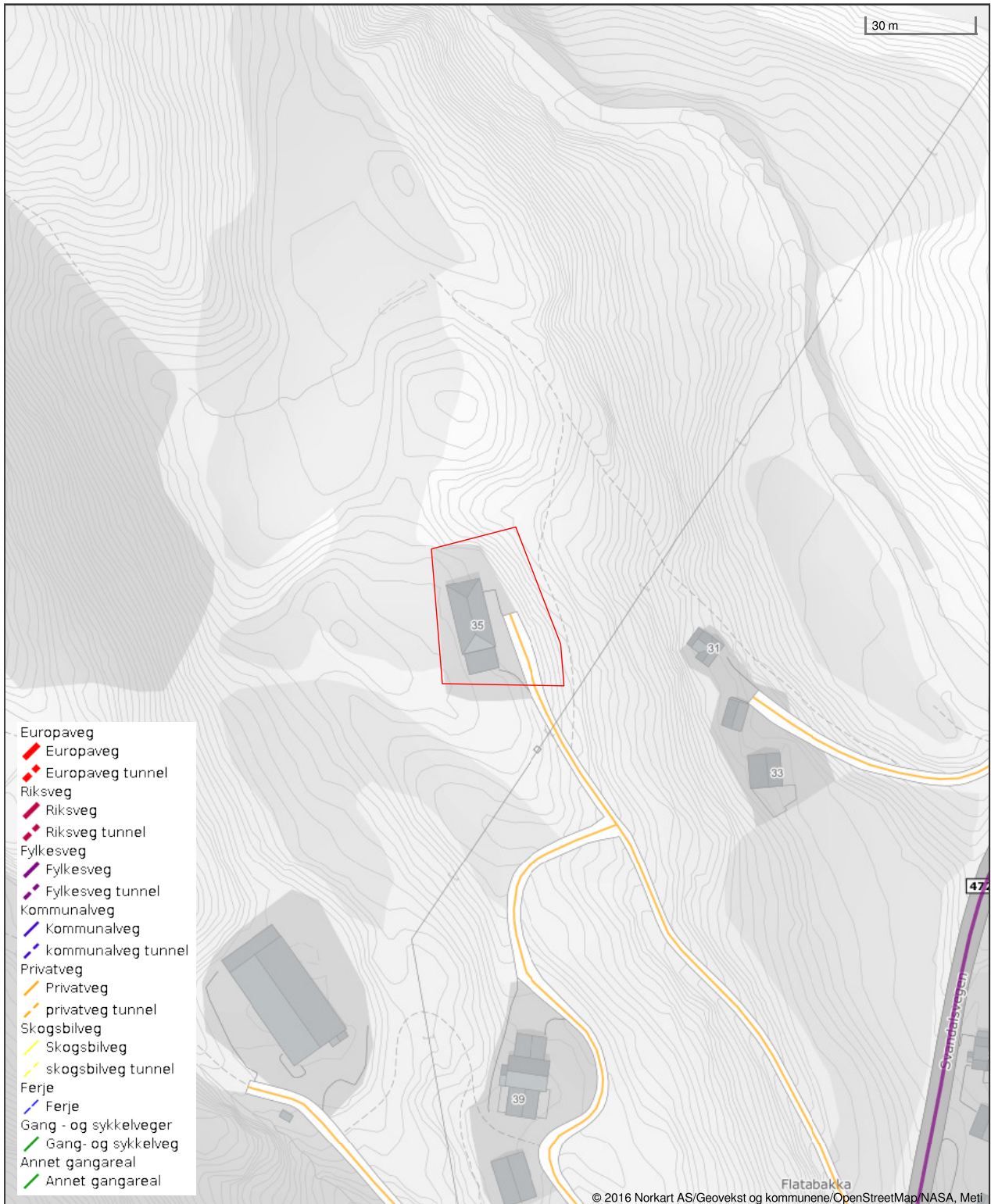
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 1135 - 16/21//



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.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010602	04.03.2025	40de431e-62f4-41a2-b e6f-dc52c061a986

Om dokumentet

Ident

1981/6957/45

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ADVOKAT
INGVALD SVANDAL
STAVANGER

DAGBOKFØRT

19. NOV 81 06957

SØRENSKRIVEREN I
BYFYLKE

E R K L Å R I N G

Undertegnede eier av gnr. 16 bnr. 3 i Sauda kommune gir med dette eier av Veka gnr. 16 bnr. 1 og eier av gnr. 16 bnr. 21 rett til bruk av vei fra fylkesveien til eiendommene. Veien er opparbeidet og går fra fylkesveien ved driftsbygningen på gnr. 16 bnr. 3. Veiretten for gnr. 16 bnr. 1 gjelder til skog og jordbruksformål. Veibredden er 4 m.

Vedlikeholdet av veien skal deles med like deler mellom eierene av gnr. 16 bnr. 1 og gnr. 16 bnr. 21. Dersom det kommer nye boliger, skal vedlikeholdet deles likt mellom de overnevnte og de nye brukere. Grindene i naboskiftet ~~██████████~~ skal holdes av de samme som har vedlikeholdsplikten på veien.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 16 bnr. 3 i Sauda.

Saudasjøen, den 7. november 1981

Kjell Idar Rafdal.

Kjell Idar Rafdal
Eier av gnr. 16 bnr. 3
Personnr. 090962 ██████████

Tormod Ramsnes

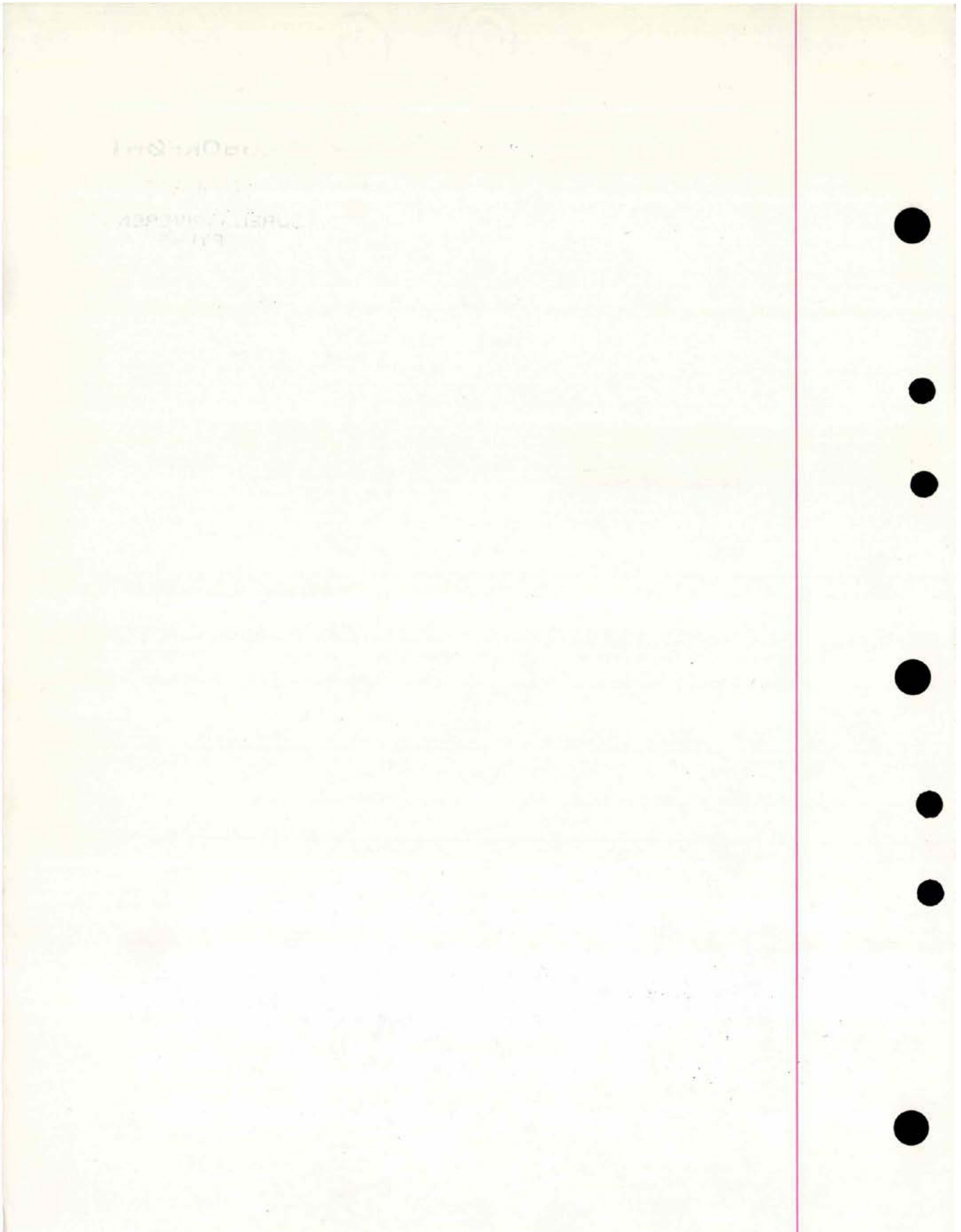
Tormod Ramsnes
Eier av gnr. 16 bnr. 1
Personnr. 09 05 22 ██████████

Åge Rødsås.

Åge Rødsås
Eier av gnr. 16 bnr. 21
Personnr. 010847 ██████████

Jeg bekrefter at Kjell Vidar Rafdal, Tormod Ramsnes og Åge Rødsås er over 20 år og har underskrevet dette dokument i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Ingvald Svandal.
Ingvald Svandal
advokat



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	SAUDASJØEN - KVELAMYRA	Beregnet areal	1228.9
Etablert dato	10.11.1981	Historisk oppgitt areal	1229
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.11.1981			16/1 (-1229), 16/21 (1229)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614419.01	347512.35	0	Ja	1228.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØDSÅS MARTA IRENE F041147*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Svandalsvegen 35 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svandalsvegen 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	103 Veka-Fredheim	Tettsted	
Valgkrets	2 Risvoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117827828		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1982
2	172417167		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 117827828: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	240
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	240
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	15.05.1982	15.05.1982
Tatt i bruk	15.10.1982	15.10.1982

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svandalsvegen 35	H0101	16/21	240	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	120	0	120	0	0	0
U01	0	120	0	120	0	0	0

2: Bygning 172417167: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

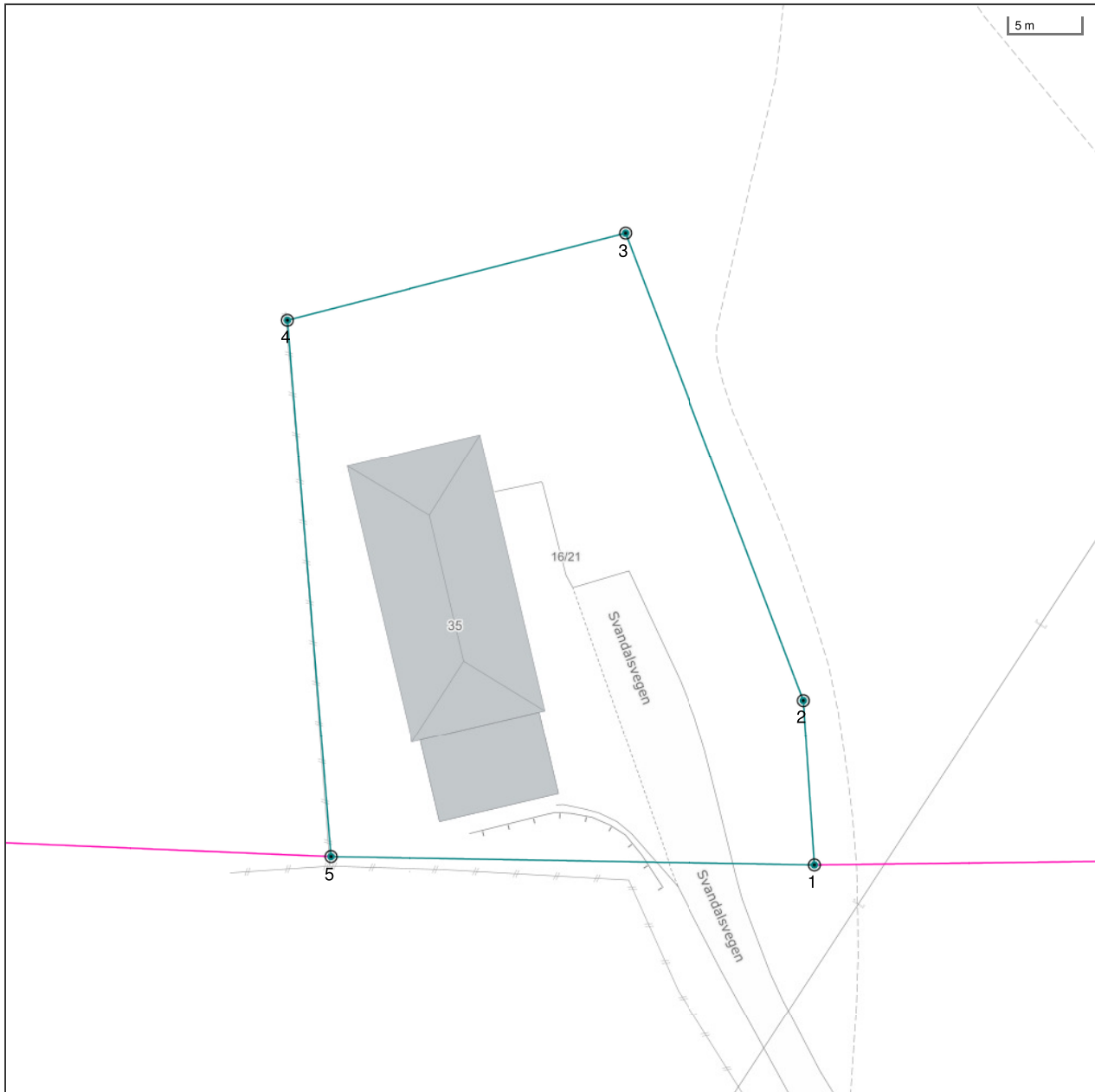
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1135 - 16/21//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |
| | ----- Eiendomsgromvistet | ----- Eiendomsgromvistet | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 228,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6614419,01	Øst	347512,35

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6614396,4	347529,68	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,50	
2	6614407,81	347529,38	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,41	
3	6614440,58	347518,38	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,57	
4	6614435,53	347494,74	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,17	
5	6614398,34	347496,24	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,22	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 04.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	21	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsvegen 35, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 1 229 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



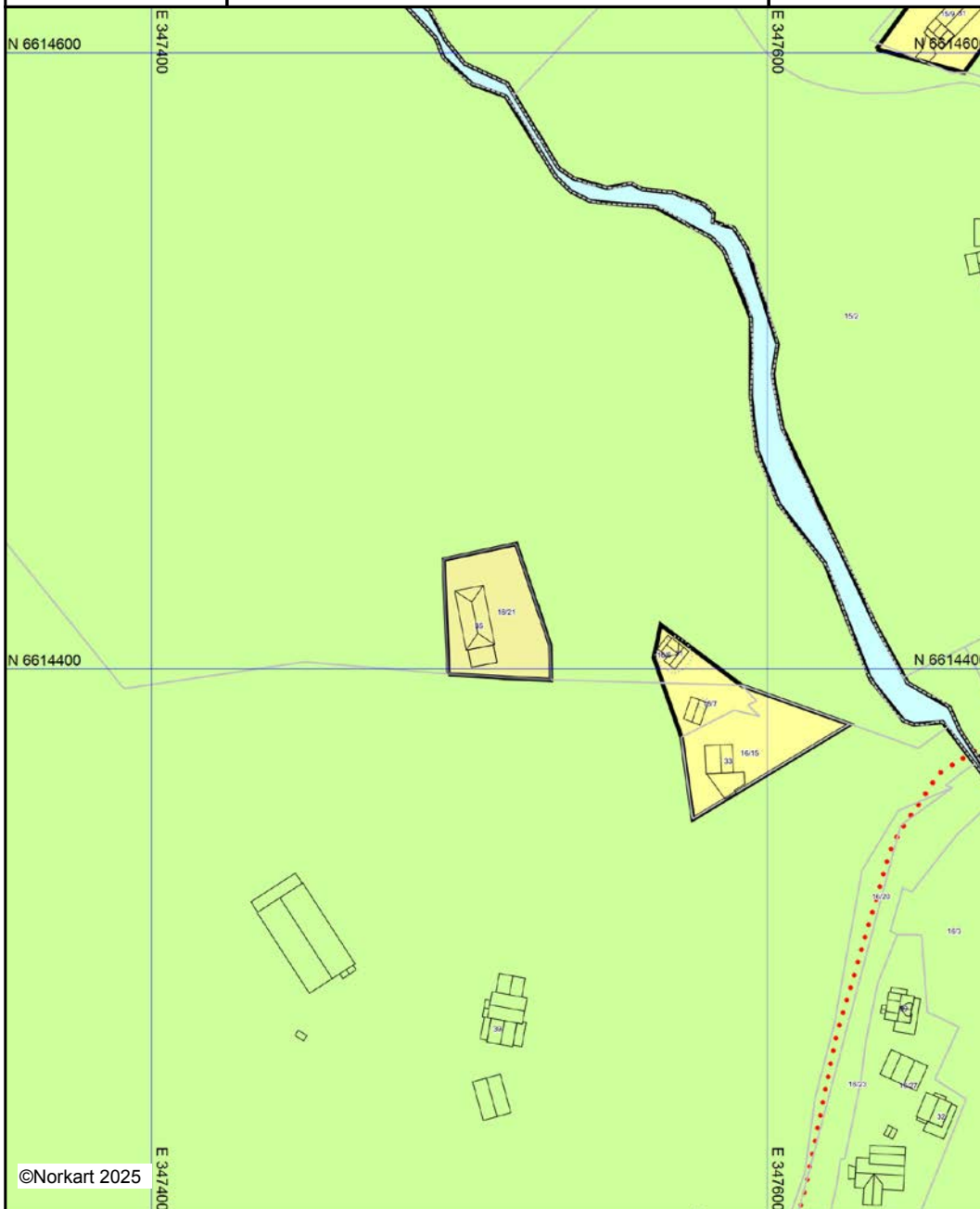
Suda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/21
Adresse: Svandalsvegen 35
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2025

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 (PBL2008)


 Boligbebyggelse - nåværende

 Idrettsanlegg - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)


 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru.

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Infrastrukturgrense

 Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Gang-/sykkelveg - framtidig



Skatteetaten

Dato
06.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 16 Bnr 21 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Svandalsvegen 35, 4208 SAUDASJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 678 363
Som sekundærbolig: kr 2 713 453

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Svandalsvegen 35
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