



aktiv.



Sjøen 20, 4208 SAUDASJØEN

**Saudasjøen - Unik eiendom  
beliggende i sjøkanten - Nyere  
standard - 4 soverom**





Eiendomsmegler

**Kurt Inge Nybru**

**Mobil** 915 23 026

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 990 000,-  
**Selger:** Marita Vassøy Nilsen  
Lasse Nilsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1900  
**BRA-i/BRA Total** 139/154 kvm  
**Tomtstr.:** 381.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 19, bnr. 21  
**Oppdragsnr.:** 1402250023

# Saudasjøen - Unik eiendom beliggende i sjøkanten - Nyere standard - 4 soverom

Unik eiendom i Saudasjøen - beliggende kun 30 meter fra sjøkanten. Her har en nydelig utsikt både fra 1. og 2. etasje. Boligen ble om/påbygd i 2012 og da tilnærmet totalrenovert. Arkitekttegnet av Sjo Fasting Arkitekter. Fremstår med høy standard og er tidsriktig innredet. Enstavs eikeparkett, malte/slette vegger og tak, flislagte gulv med varme på våtrom og gang. Kebony terrasse.

Inneholder gang med garderobe, stue, kjøkken, wc og vaskerom i 1. etasje. Romslig og usjenert terrasse. 2. etasje har fire soverom, bad og stue med utgang til balkong. Uinnredet loft. Uthus med boder for lagring av redskap.

Foran hus/tomt har en kommunalt friområde mot sjøen. Fredlig og flott beliggenhet. Her har en hus og hytte i ett! Boligen har vært benyttet til fritidsbruk.

Se video i finn-annonsen.

Bør sees for riktig inntrykk - velkommen til visning.



# Innhold

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....     | 2  |
| Om eiendommen .....         | 4  |
| Plantegning 1. etasje ..... | 22 |
| Plantegning 2. etasje ..... | 23 |
| Nabolagsprofil .....        | 37 |
| Egenerklæring .....         | 62 |
| Kommunale gebyrer .....     | 67 |
| Bygningstegninger .....     | 69 |
| Tegning garasje/uthus ..... | 77 |
| Ferdigattest .....          | 78 |
| Vegstatuskart .....         | 79 |
| Eiendomskart .....          | 80 |
| Eiendomsrapport .....       | 82 |
| Planopplysninger .....      | 86 |
| Kommuneplankart .....       | 88 |
| Eldre reguleringsplan ..... | 90 |
| Formuesverdi .....          | 92 |
| Budskjema .....             | 99 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 139 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 154 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Gang, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue

3. etasje

BRA-i: 19 m<sup>2</sup> Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup>

2. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Boder

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet. Sjakter, garderober og lignende er medtatt i arealmåling. Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.

Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede. Areal under trapp er medtatt i oppsett, da areal under



trapp i stor grad er brukt til skap-plass. Tilkomst loft, via loftsluke.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

381.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt.

Ifølge matrikkelrapport er eiendommen registrert med et beregnet areal på 381,6 kvm og et historisk oppgitt areal på 356kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Se eiendomskart som viser hvilke punkter som er nøyaktig og mindre nøyaktig. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Areal fra eiendommen mot/til sjøkanten er kommunens eiendom, men selger har selv vedlikeholdt deler av dette arealet/plenen.

Del av uthus/bod står på naboeiendom 19/3.

### **Beliggenhet**

Denne eneboligen har en sjelden og ettertraktet beliggenhet kun 30 meter fra sjøkanten. Nydelig utsikt både fra 1. og 2. etasje. Svært fredlig beliggenhet, med friområde foran huset mot sjøen.

Tomten er pent opparbeidet med plen, terrasse og lettstelt hage som gir gode muligheter for både avslapning og utendørs aktiviteter. Beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av ro, naturnærhet og privatliv, samtidig som det er kort vei til fasiliteter i Sauda. Eiendommen har blitt benyttet for fritidsbruk i mange år. Innenfor 10-15min har en golfbane, Svandalen med ski/alpint, ulike fjell og daler med turmuligheter hele året, Sauda sentrum med badeanlegg, minigolfbane, friidrettsbane, kino, butikker m.m. Ved eiendommen/campingplassen har en sandstrand, samt turløype mot sentrum. Dette er et sted hvor man virkelig kan senke skuldrene og trives i vakre omgivelser. Unik mulighet i Sauda!

Til Sauda tar det litt i overkant av 2,5 time fra Stavanger (med bil eller hurtigbåt). Fra Haugesund ca. 2 timer.

**Adkomst**

Fra Saudavegen, ta ned til Sjøen (skilting campingplass). Se ellers finn-kart for nærmere beskrivelse.

**Bebyggelsen**

Området består av eneboliger og næringsareal. Naboeiendom er kombinasjonsbygg med næring i 1. etg (uten aktivitet). Pumpestasjon og campingplass like ved.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Leabøen barnehage og Risvoll barneskole innenfor gangavstand.

**Skolekrets**

Risvoll.

**Bygningssakkyndig**

Bjørsvik Takst & Eiendom AS v/ Øyvind Steinnes

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og noe tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Tømmerkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Arbeid utført på bad/våtrom:

Rørlegging ifm totalrenovering av hytten som var ferdigstilt januar 2013. Arbeid utført av Sauda Varme og Bad

Arbeid byggemeldt:

ifm totalrenovering av hytten som var ferdigstilt januar 2013

Arbeid utført på el-anlegg:

ifm totalrenovering av hytten som var ferdigstilt januar 2013. Arbeid utført av Ryfylke Elektro

Arbeid utført på terrasse/tak/fasade:

Stian Kalvik drev et annet firma den gang enn han gjorde i dag. Han benyttet Nils Tungland i Tegning og Prosjekt Service AS som byggmester og for prosjekteringen. Arbeid utført av Stian Kalvik.

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)?

Ja, Beskrivelse: Tilnglysning knyttet til Veirett og kjøring over 19/29. Se dokument nr 2025/161961-1/200 JORDSKIFTE

Tilleggs kommentar:

Boligen ble totalrenovert i 2012 og vi flyttet inn(i hytten) etter renovering i januar 2013. Totalrenoveringen ble utført av Stian Kalvik og Tegning og Prosjekt Service AS ved Nils Tungland. De administrerte også alle underentreprenører som Brødrene Storli for montering av Pipe og Fliselegging, Ryfylke Elektro for El. Installasjon, Sauda Varme og Bad for all rørinstallasjon, Einar Janson for legging av protan på balkong og beslag på balkong, terrasse og tak.

### **Innhold**

1. etasje: gang, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken

2. etasje: bad, fire soverom, stue

Loft: Uinnredet loft

Utvendig redskapsbod.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

### **UTVENDIG**

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner og nedløp er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og noe tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Tømmerkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Malt ytterdør. Malt terrassedører. Enkel kjellerdør i tre (til krypkjeller)

Terrasser.

### **INNVENDIG**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte overflater. Loft er ikke innredet/kontrollert. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Fritidsbolig har isolert stålpipeline og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp.

Behandlet trinn. Innvendig har fritidsbolig malte glatte dører.

### **VÅTROM**

Bad - 2 etasje

Veggene har baderomsplater. Taket er malt overflate. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

#### Vaskerom - 1 etasje

Veggene har tapet. Taket er malt overflate. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

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

#### SPESIALROM

##### Toalettrom - 1 etasje

Fliser på gulv. Malt overflate på vegger og tak. Vegghengt toalett og servant.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i ktypkjeller. Det er avløpsrør av plast. Fritidsbolig har naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sentralstøvsuger. Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler. Brannvarsler og brannslukker.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ingen synlig utvendig knotteplast/drenering. Grunnmur er av lødd gråstein/betong og betong. Singlet område. Opparbeidet grøntområde foran fritidsbolig. Fritidsbolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### **Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:**

##### Utvendig > Nedløp og beslag

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

##### Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Påvist råte i del av terrassedør 2 etasje. Påstartet råte i deler av kjellerdør.

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

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til

dagens krav til rekkverkshøyder. Ikke montert rekkverk på del av terrasse hvor høydeforskjell overstiger 0,5 meter.  
Høyde rekkverk (terrasse 2 etasje) er målt til 0,85m, mens dagens krav er 1m.

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

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik: Det er ikke adgang til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Kun deler av kryp kjeller som er tilgjengelig.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik: Det er avvik: Mose på deler av taktekking.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er avvik: Påvist åpninger i museband.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er vindu mot sør/øst, som har stedvis værslitt trevirke.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke dannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vindu i våtsone dusj. Ikke påvist tilstrekkelig fugemasse i hjørneprofil baderomsplater, våtsone.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Del av gulv har ikke fall til sluk.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det foreligger ikkje dokumentasjon på utførelse av membran. Det er gjennomføringer vegg som ikke er tettet (avløp fra servant).

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under varmtvannstank/vaskemaskin. Det foreligger ikkje dokumentasjon på utførelse av membran.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### **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.

Lampe over spisebord ved kjøkken 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**

Innlagt fiber.

**Parkering**

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 på bad, gang og vaskerom. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 990 000

**Kommunale avgifter**

Kr 24 153

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

**Formuesverdi primær**

Kr 351 132

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 404 529

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 19, 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:

1135/19/21:

11.02.2025 - Dokumentnr: 161961 - Jordskifte

Jordskiftesak 23-006575SKJ-JHOS Hellot

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1953 - Dokumentnr: 477 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:19 Bnr:1

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Kjørevei/adkomst inn på tomt er via 19/29. Det foreligger rettsbok for avgjørelsen om veirett som kan sendes interessenter ved forespørsel.

"Eigarane av eigedomen gnr. 19 bnr. 21 har rett til å ekspropriere bruksrett til eit areal på 36 m2 til gang- og køyreveg over eigedomen gnr. 19 bnr. 29 i Sauda kommune."

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er i henhold til kommuneplan regulert til boligformål. Grenser mot friområde. Området er innenfor hensynssone bevaring naturmiljø.

I eldre reguleringsplan datert 1984 er området regulert til kontor/forretning.

Ingen boplikt. Selger har benyttet eiendommen til fritidsbruk.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at huset er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.



## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

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

- 5 250 Digital annonsering (Stor annonse finn.no, sosiale medier, VG, Aftenbladet m.m)
- 1 875 Ekstra facebook-annonsering
- 6 000 Fotograf
- 4 000 Oppgjørsvederlag
- 1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 5 000 Video, drone
- 3 190 Kommunale opplysninger
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 210

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag begrenset oppad til kr 15.000 for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Salgsoppgavedato**

14.05.2025





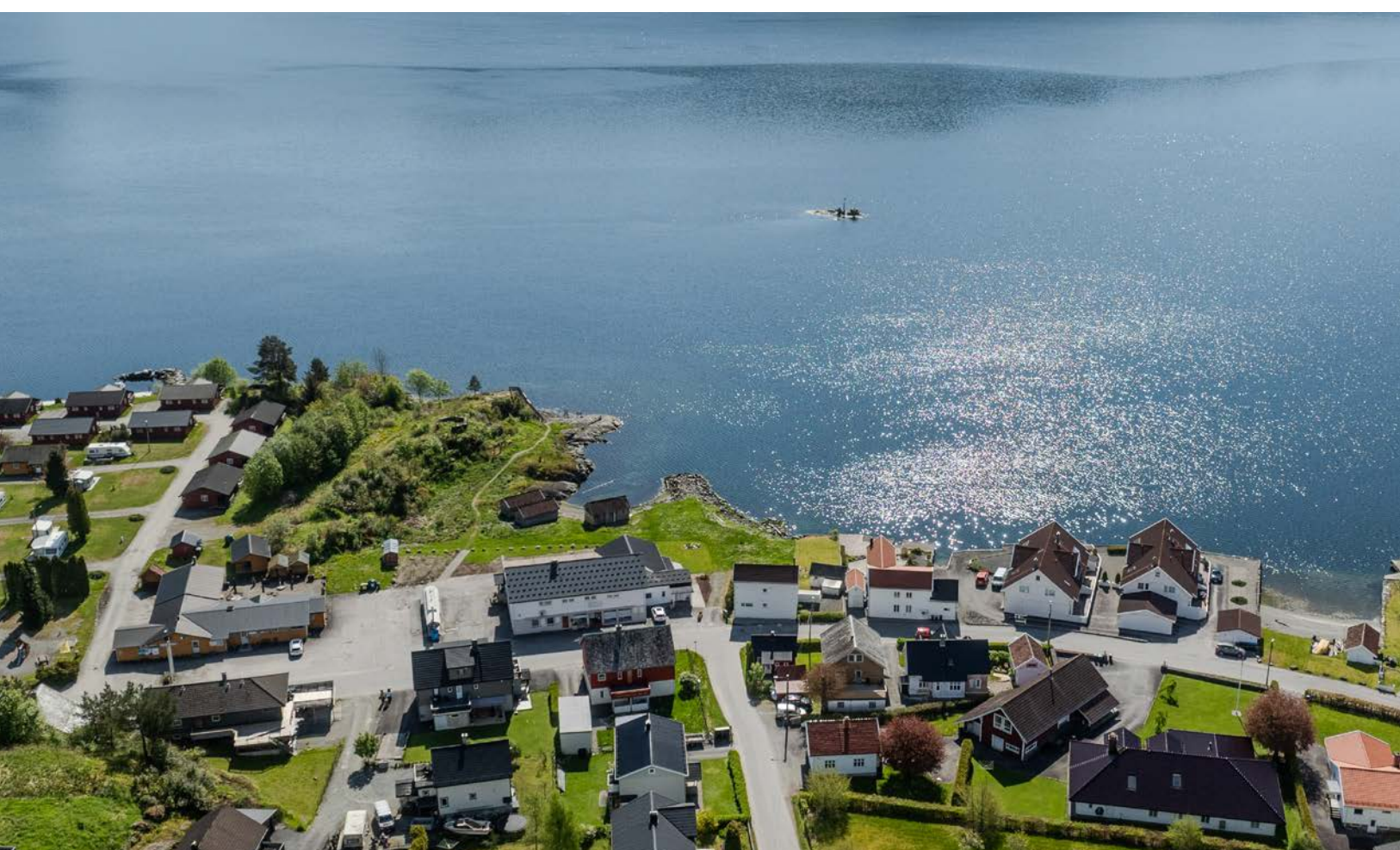




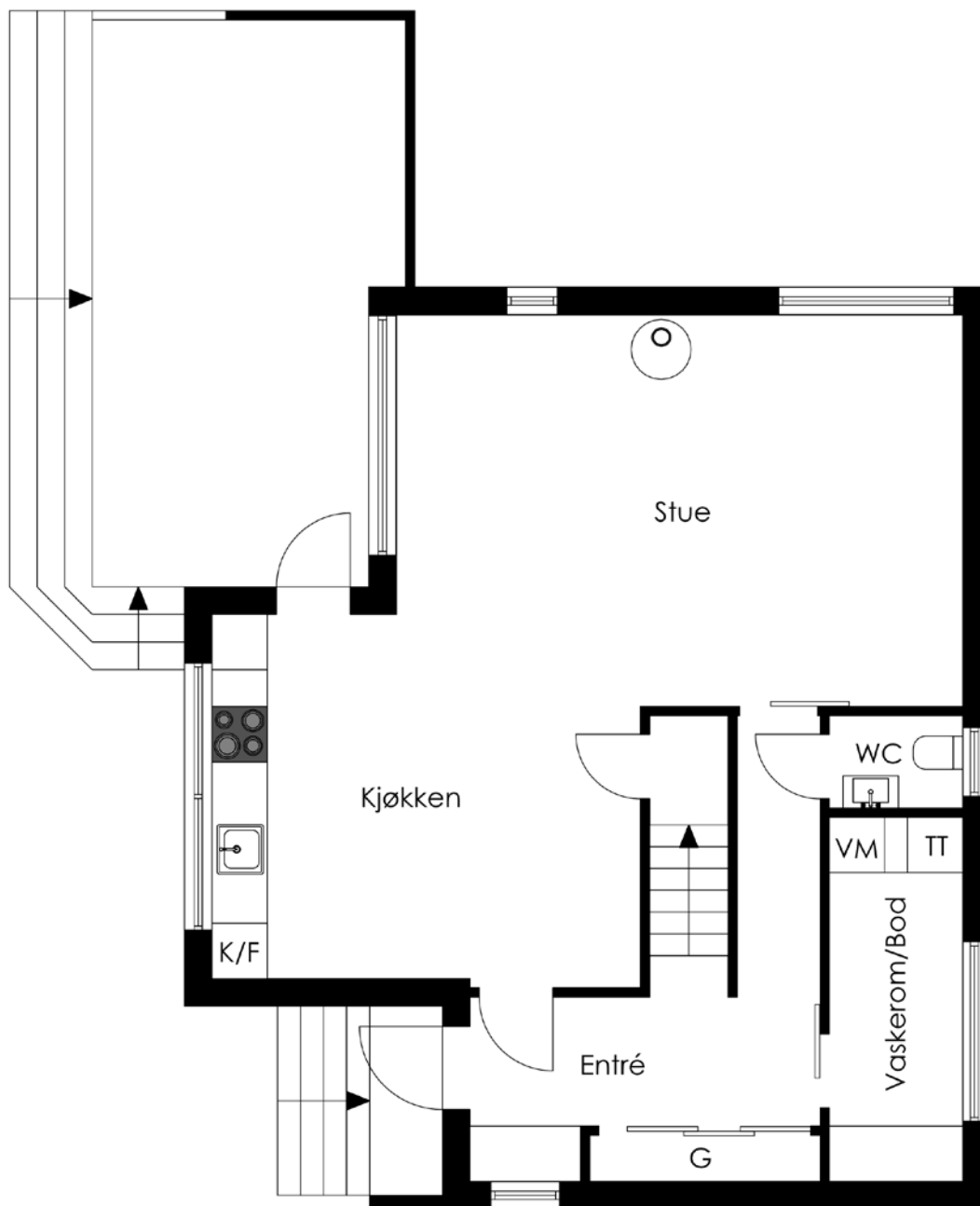




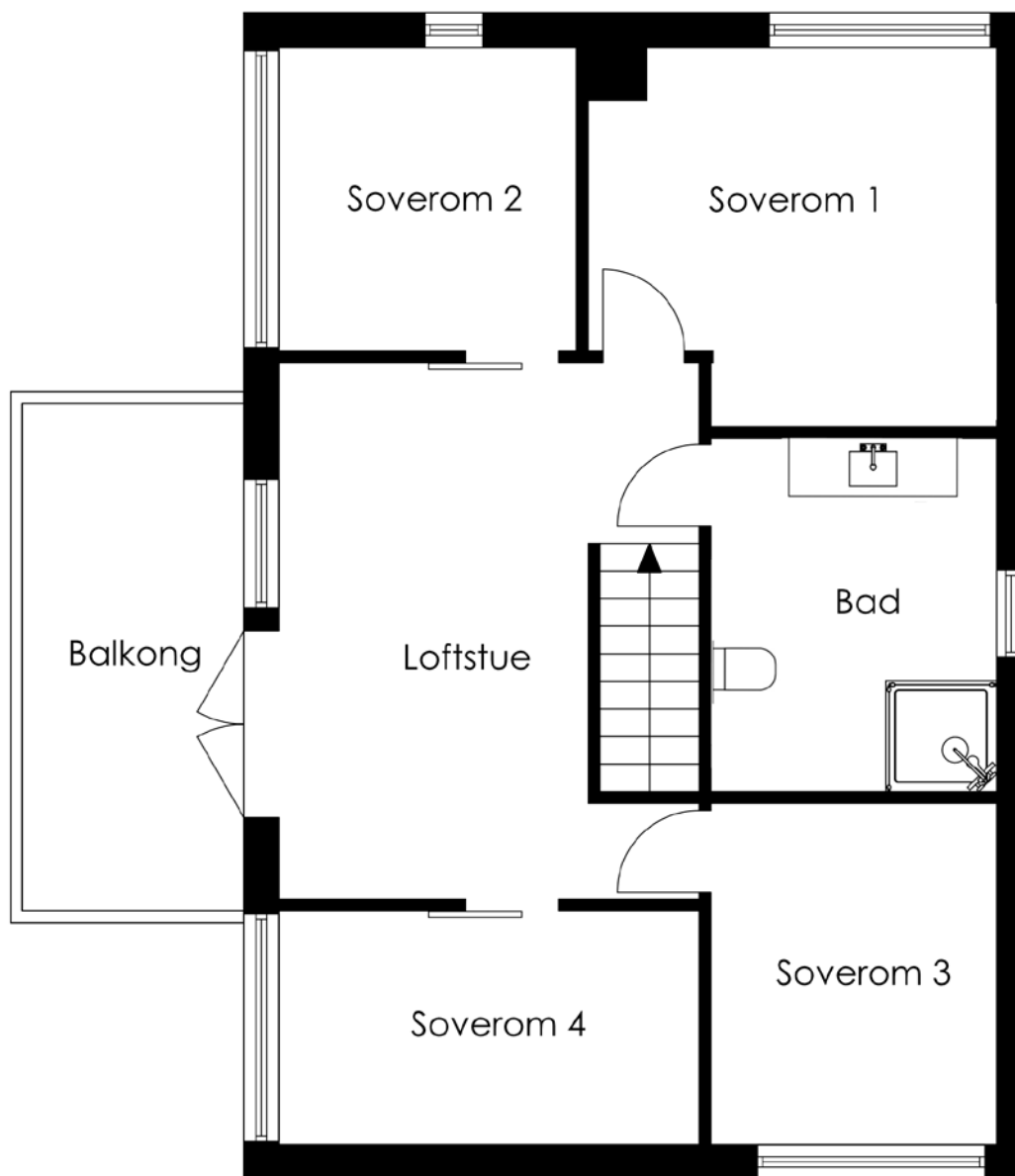








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



























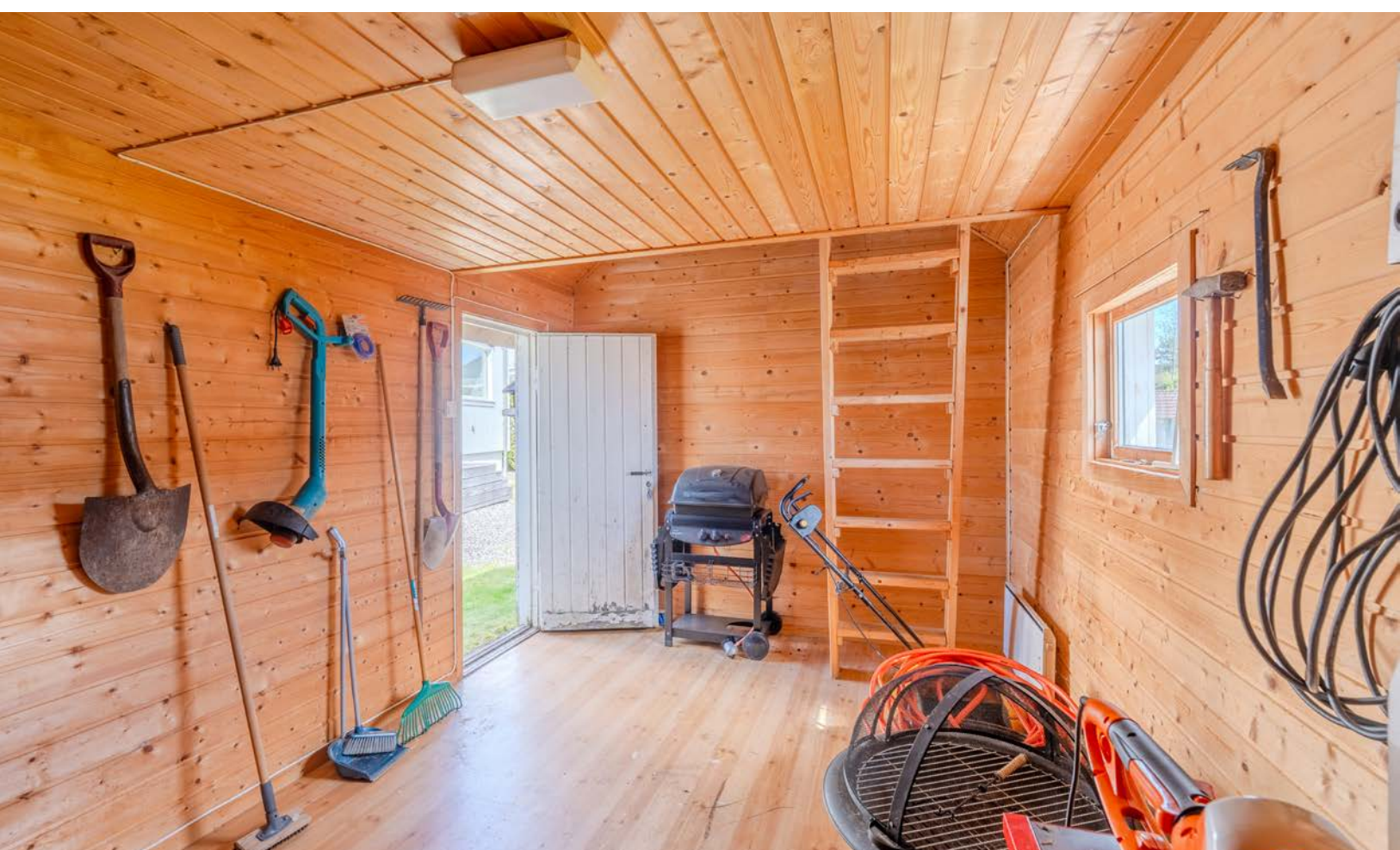


















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Sjøen 20 - Nabolaget Saudasjøen - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Saua gard 5 min   
Linje 150 0.4 km

## Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.) 7 min   
82 elever, 5 klasser 0.6 km

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 5 min   
179 elever, 9 klasser 3.8 km

Sauda vidaregåande skule 8 min   
374 elever 4.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

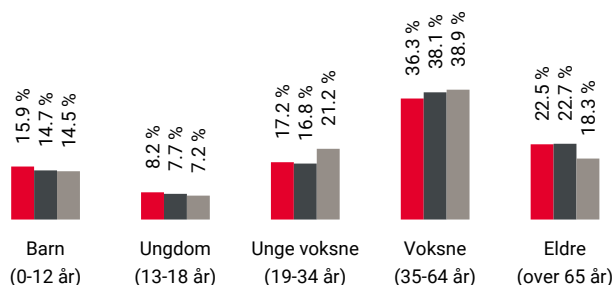
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



| 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) 2 min   
45 barn 0.2 km

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 7 min   
76 barn 4.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Sauda 4 min   
PostNord 3.2 km

Kiwi Sauda 5 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 97/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



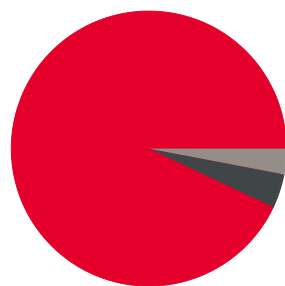
### Trafikk

Lite trafikk 92/100

## Sport

|   |                             |        |   |
|---|-----------------------------|--------|---|
| ⚽ | Risvoll skole               | 7 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill   | 0.6 km |   |
| ⚽ | Saudahallen - flerbrukshall | 6 min  | 🚗 |
|   | Aktivitetshall              | 3.9 km |   |
| 🚴 | Frisk & Rask Treningssenter | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse

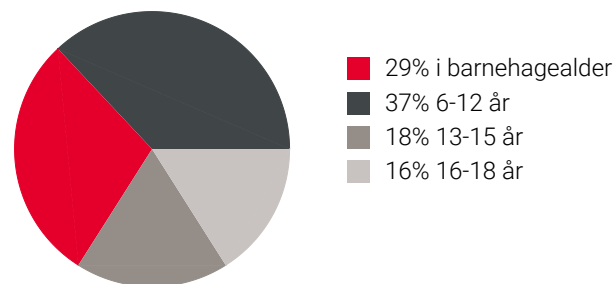


■ 93% enebolig  
■ 4% rekkehus  
■ 3% annet

## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 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%    |





# Tilstandsrapport



Enebolig



Sjøen 20, 4208 SAUDASJØEN



SAUDA kommune



gnr. 19, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 21440-1506

Referansenummer: HM3872

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bjørsvik Takst&Eiendom AS

### Rapportansvarlig

Øyvind Steinnes  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@bjorsviktakst.no  
919 28 312





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig inneholdende 1 og 2 etasje.  
Uinnredet loft.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp er i metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og noe tømmerkonstruksjon.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.  
Tømmerkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Malt ytterdør.  
Malt terrassedører.  
Enkel kjellerdør i tre (til krypkjeller)  
Terrasser.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte overflater.  
Loft er ikke innredet/kontrollert.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Fritidsbolig har isolert stålpipeline og vedovn.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp.  
Behandlet trinn.  
Innvendig har fritidsbolig malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2 etasje

Veggene har baderomsplater.  
Taket er malt overflate.  
Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom - 1 etasje

Veggene har tapet.  
Taket er malt overflate.  
Gulvet er flislagt.  
Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom - 1 etasje  
Fliser på gulv  
Malt overflate på vegger og tak.  
Vegghengt toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Stoppekran er lokalisert i ktypkjeller.  
Det er avløpsrør av plast.  
Fritidsbolig har naturlig ventilasjon.  
Luft til luft varmpumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sentralstøvsuger  
Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.  
Brannvarsler og brannslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Ingen synlig utvendig knotteplast/drenering.  
Grunnmur er av lødd gråstein/betong og betong.  
Singlet område.  
Opparbeidet grøntområde foran fritidsbolig.  
Fritidsbolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

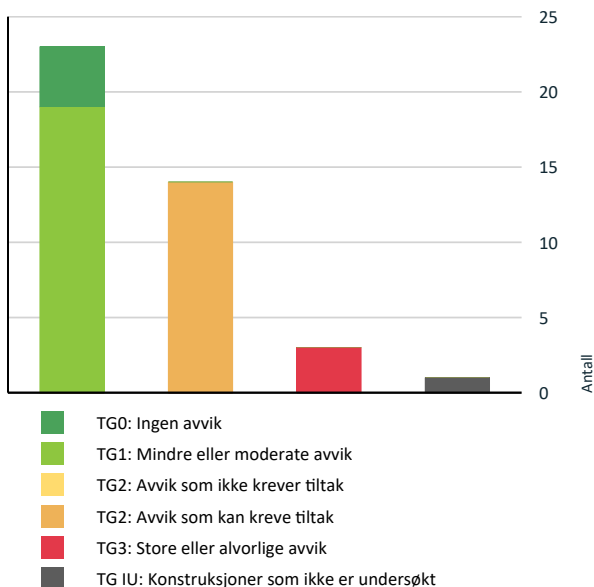
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Kott under trapp er endret til plassbygd skap.

### Bod

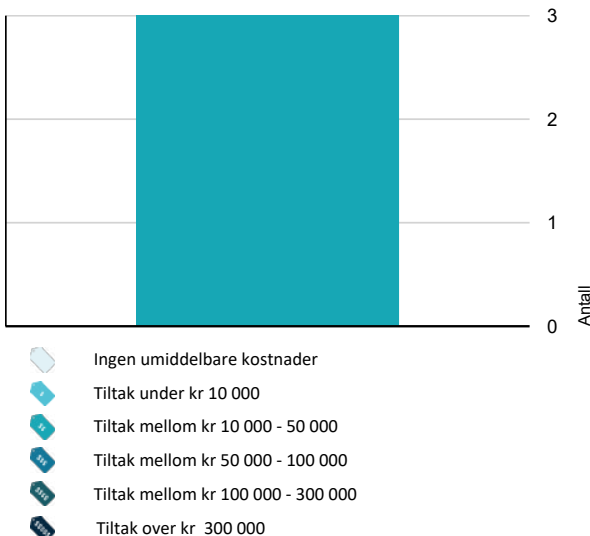
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.

Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.

Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom.

Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Selger opplyser at Murmester Endre Storli ikke har lyktes og fremskaffe dokumentasjon vedrørende membranarbeid grunnet alderendret system.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- |   |                                                            |                             |
|---|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                 | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Fritidsbolig er ombygget i 2012, og det er mindre deler av opprinnelig fritidsbolig som stod igjen ved ombygging 2012.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Jfr tilstandsrapport.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                                                                   |
|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012 | Ombygging | Fritidsbolig er ombygget 2012. Mindre deler av opprinnelig fritidsbolig stod igjen ved ombygging. |
|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Mose på deler av taktekking.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Mose på taktekking bør fjernes, da mose kan bidra til kortere levetid for taktekking.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i metall.  
Besiktigelse fra bakkenivå.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat gjelder montering av snøfanger.

Tilkost og spikerslag er ikke medtatt i kostnadsestimat.

Ved snø/isfall fra taktekking kan dette føre til skade på personer/husdyr.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og noe tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Tømmerkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Påvist åpninger i museband.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Åpninger i museband må tettes, for å sikre mot adkomst for mus via klaring mellom grunnmur og bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er vindu mot sør/øst, som har stedvis værslitt trevirke.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Værslitt trevirke må overflatebehandles (manglende overflatebehandling vil medføre kortere levetid)

### Dører

Malt ytterdør.

Malt terrassedører.

Enkel kjellerdør i tre (til krypkjeller)

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

# Tilstandsrapport

Påvist råte i del av terrassedør 2 etasje.  
Påstartet råte i deler av kjellerdør.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassedør 2 etasje må påregnes og byttes i nær fremtid (grunnet råte).  
Dersom råtedannelse i dør krypkjeller utvikler seg, må det påregnes og bytte denne.

Kostnadsestimat er knyttet til bytte av terrassedør 2 etasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bilde viser råte i terrassedør 2 etasje.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser.  
Terrassebord og rekkverk i treutførelse.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ikke montert rekkverk på del av terrasse hvor høydeforskjell overstiger 0,5 meter.

Høyde rekkverk (terrasse 2 etasje) er målt til 0,85m, mens dagens krav er 1m.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres hvor høydeforskjell overstiger 0,5 meter.  
Det må undersøkes nærmere at ikke utsparing i del av rekkverk 2 etasje, ikke medfører fukt inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat er knyttet til plassbygd rekkverk terrasse 1 etasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte overflater.  
Loft er ikke innredet/kontrollert.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stue 2 etasje er kontrollert (målt 10 mm høydeforskjell)

Største soverom 2 etasje er kontrollert (målt 7 mm høydeforskjell)

Stue/kjøkken er kontrollert (målt 10 mm høydeforskjell)

Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.

Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens:

Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.

### TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsbolig har isolert stålpipes og vedovn.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Eier

### TG 1U Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kun deler av krypkjeller som er tilgjengelig.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.  
Behandlet trinn.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

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

Manglende handrekke kan medføre økt mulighet for fall i trapp.  
Fall i trapp kan medføre personskade.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsbolig malte glatte dører.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: faktura

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.  
Taket er malt overflate.  
Overgang gulv/baderomsplater er ikke undersøkt (skjult utførelse)

### Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen dusj.

Ikke påvist tilstrekkelig fugemasse i hjørneprofil baderomsplater, våtsonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader).

Det må monteres tilstrekkelig med godkjent fugemasse i overgang baderomsplater/hjørneprofil.

Manglende fugemasse i overgang baderomsplater og hjørneprofil, kan føre til fuktskader på baderomsplater.

### 2 ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Varmekabler er skrudd av ved befaringstidspunkt, og er dermed ikke kontrollert.

Det er målt til 7mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 271 cm.

Det er ikke oppbrett membran ved dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Del av gulv har ikke fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved vannsøl ut over gulv, må det påregnes at ikke all vann renner til sluk, men stedvis blir liggende igjen på gulv.

Manglende oppbrett membran ved dør kan medføre at eventuell lekkasjevann/vannsøl ved dør, kan renne ut ved dør og føre til fuktskader utenfor våtrom.

### 2 ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran/flisearbeid er utført av faglært, Murmester Endre Storli.  
Sluk er utført av faglært, Sauda Varmer og Bad AS.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Det er gjennomføringer vegg som ikke er tettet (avløp fra servant)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføringer vegg må tettes for å sikre mot fuktinntregning til vegg/konstruksjon (kan føre til fuktskader)

I NS3600:2018 tabell 1 oppgis det at våtrom som ikke oppfyller dokumentasjonskrav skal gis TG2.



Bilde viser sluk under dusjkabinett. Dusjkabinett er ikke flyttet.

### 2 ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

## 2 ETASJE > BAD

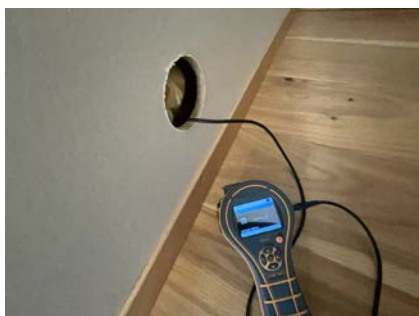
### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hull tatt i vegg mellom soverom og bad.  
Fuktmåling er utført i vegg våtsone dusj.  
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i display.  
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: faktura

Årstill: 2012 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet.  
Taket er malt overflate.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Varmekabler er skrudd av ved befaringstidspunkt, og er dermed ikke kontrollert.

Det er målt til 4 mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 254 cm.

Det er ikke oppbrett membran ved dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørteriskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppbrett membran ved dør kan medføre at eventuell lekkasjevann/vannsløp ved dør, kan renne ut ved dør og føre til fuktskader utenfor våtrom.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membran/flisearbeid er utført av faglært, Murmester Endre Storli.  
Sluk er utført av faglært, Sauda Varme og Bad AS.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under varmtvannstank/vaskemaskin.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I NS3600:2018 tabell 1 oppgis det at våtrom som ikke oppfyller dokumentasjonskrav skal gis TG2.

Sluk må jevnlig inspiseres/rengjøres, for å sikre at fungerer som tiltenkt.



Sluk ligger delvis under varmtvannstank og vaskemaskin.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

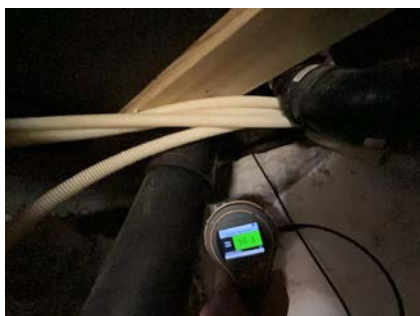
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Begrenset utluftning kan medføre til høyt fuktnivå på våtrom, noe som kan medføre til ekstra fuktpåkjenning for overflater våtrom.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.  
Fuktmåling er utført i trevirke under sluk (tilkomst via krypkjeller)  
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt ved befaring.  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## SPESIALROM

## 1 ETASJE > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Fliser på gulv  
Malt overflate på vegger og tak.  
Vegghengt toalett og servant.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besikket i rørskap.  
Stoppekran er lokalisert i ktykjeller.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Fritidsbolig har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Ukjent alder.

### TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### TG 1 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

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.
- 2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernkøkken, og eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

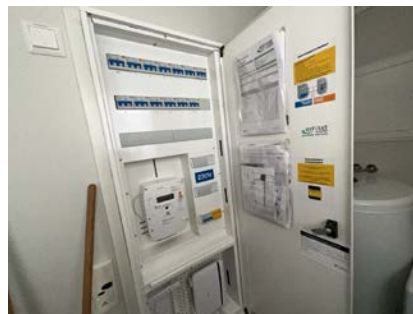
## Inntak og sikringsskap

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?
- Nei

## Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



Skap er plassert på vaskerom.

## 1 T G 0 Branntekniske forhold

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

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

Brennvarsler og brannslukker.

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

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

Ingen synlig utvendig knotteplast/drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk krypkjeller jevnlig. Ved eventuell fuktighet i/ved krypkjeller, bør det vurderes og utføres tiltak for å sikre fukt.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av lødd gråstein/betong og betong.  
Varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk må undersøkes nærmere for å undersøke omfang, dybde og eventuell svekkelse i bæreevne.  
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med sprekk i forhold til overnevnte forhold.

### Terrengforhold

Singlet område.  
Opparbeidet grøntområde foran fritidsbolig.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsbolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

#### Vurdering av avvik:

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent alder

#### Standard

Lav standard.

#### Vedlikehold

Ikke tilstandsvurdert.

#### Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betong og bjelkelag.  
Yttervegger i treutførelse, som er utvendig kledd med bordkledning.  
Saltak tekket med metallplater.  
Stedvis overflater er innvendig kledd.  
Vindu med karm av tre.  
Labankdører i treutførelse.  
Bod er ikke tilkoblet strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

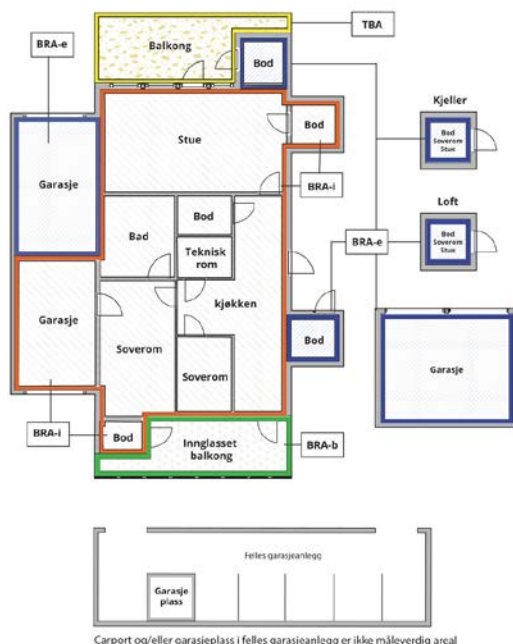
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           | 19                         |                             |                            | 19  |                                 |
| 2 Etasje       | 57                         |                             |                            | 57  | 7                               |
| 1 Etasje       | 63                         |                             |                            | 63  | 26                              |
| <b>SUM</b>     | <b>139</b>                 |                             |                            |     | <b>33</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>139</b>                 |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft     | Uinnredet loft                                      |                             |                            |
| 2 Etasje | Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue |                             |                            |
| 1 Etasje | Gang, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken            |                             |                            |

### Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.  
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.  
Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.  
Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.  
Areal under trapp er medtatt i oppsett, da areal under trapp i stor grad er brukt til skap-plass.  
Tilkomst loft, via loftsluke.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Kott under trapp er endret til plassbygd skap.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Avvik rømningsvindu på 2 av soverom 2 etasje.  
Avvik dagslysflate største soverom 2 etasje.  
Takhøyde 2 etasje er målt til 2,4m.  
Takhøyde 1 etasje er målt til 2,35m.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       |                            | 15                          |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>15</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>15</b>                  |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 Etasje |                               | Bod, Bod 2, Bod 3              |                               |

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Det er ikke målbart areal grunnet takhøyde under 1,9 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 120        | 19         |
| Bod      | 0          | 15         |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 30.4.2025 | Øyvind Steinnes | Takstingeniør |
|           | Lasse Nilsen    | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1135 SAUDA | 19   | 21   |      | 0    | 381.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sjøen 20

### Hjemmelshaver

Nilsen Lasse, Nilsen Marita Vassøy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Saudasjøen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.  
Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Deler av bod, ligger over eiendomsgrense.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 01.05.2025 |           | Gjennomgått      | 5     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 30.06.2011 |           | Gjennomgått      | 9     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HM3872>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                      |
| Aktiv EM Sauda                                                      |                      |
| Oppdragsnr.                                                         |                      |
| 1402250023                                                          |                      |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn        |
| Lasse Nilsen                                                        | Marita Vassøy Nilsen |
| Gateadresse                                                         |                      |
| Sjøen 20                                                            |                      |
| Poststed                                                            | Postnr               |
| SAUDASJØEN                                                          | 4208                 |
| Er det dødsbo?                                                      |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn                                                        |                      |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                      |
| År                                                                  | 2008                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år                                                           | 08                   |
| Antall måneder                                                      | 08                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                      |
| Forsikringsselskap                                                  | Tryg Forsikring      |
| Polise/avtalnr.                                                     | 7378642              |

Document reference: 1402250023

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                                                          |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                       |
| Beskrivelse      | Rørlegging ifm totalrenovering av hytten som var ferdigstilt januar 2013 |
| Arbeid utført av | Sauda Varmer og Bad                                                      |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ja ifm totalrenovering av hytten som var ferdigstilt januar 2013 |
|-------------|------------------------------------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                               |
|-------------|---------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | ifm totalrenovering av hytten som var ferdigstilt januar 2013 |
|-------------|---------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                            |
| Beskrivelse      | ifm totalrenovering av hytten som var ferdigstilt januar 2013 |
| Arbeid utført av | Ryfylke Elektro                                               |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja



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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stian Kalvik drev et annet firma den gang enn han gjorde i dag. Han benyttet Nils Tungland i Tegning og Prosjekt Service AS som byggmester og for prosjekteringen

Arbeid utført av

Stian Kalvik

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilnglysning knyttet til Veirett og kjøring over 19/29. Se dokument nr 2025/161961-1/200 JORDSKIFTE

Document reference: 1402250023

## Tilleggs kommentar

Boligen ble totalrenovert i 2012 og vi flyttet inn(i hytten) etter renovering i januar 2013. Totalrenoveringen ble utført av Stian Kalvik og Tegning og Prosjekt Service AS ved Nils Tungland. De administrerte også alle underentreprenører som Brødrene Storli for montering av Pipe og Fliselegging, Ryfylke Elektro for El. Installasjon, Sauda Varme og Bad for all rørinstallasjon, Einar Janson for legging av protan på balkong og beslag på balkong, terrasse og tak.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402250023

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Lasse Nilsen   | 3180c7b9516271aa0afae4f1<br>8c92ff483717ae65 | 01.05.2025<br>16:18:33 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Marita Vassøy Nilsen | 94478a5c5de3c1e20069b8<br>3c6f25c0006cde410e | 01.05.2025<br>16:19:44 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1402250023

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





# Sauda kommune

**Adresse:** Postboks 44, 4201 Sauda

**Telefon:** 52786200

Utskriftsdato: 27.04.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

|                   |                           |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1135                      | <b>Gårdsnr.</b> | 19 | <b>Bruksnr.</b> | 21 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Sjøen 20, 4208 SAUDASJØEN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 9 978,00 kr            |
| Eiendomsskatt | 2 870,00 kr            |
| Feiing        | 474,30 kr              |
| Renovasjon    | 2 365,00 kr            |
| Vann          | 7 938,00 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>23 625,30 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Grunnlag    | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|----------------------------|-------------|-------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Ren.Avg. M/Trekk Komp.     | 1 St        | 2 560,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 560,00 kr         | 640,00 kr          |
| Abonnement Vann            | 1 St        | 2 093,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 093,00 kr         | 523,25 kr          |
| Abonnement Kloakk          | 1 St        | 3 466,00 kr | 1/1   | 0 %        | 3 466,00 kr         | 866,50 kr          |
| Forbruksavg vann u/måler   | 1 St        | 6 112,00 kr | 1/1   | 0 %        | 6 112,00 kr         | 1 528,00 kr        |
| Forbruksavg kloakk u/måler | 1 St        | 6 418,00 kr | 1/1   | 0 %        | 6 418,00 kr         | 1 604,50 kr        |
| Fei- Og Tilsynsavgift      | 1 St        | 348,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 348,00 kr           | 87,00 kr           |
| Eiendomsskatt Bolig        | 788900 prom | 4,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 3 156,00 kr         | 788,75 kr          |
|                            |             |             |       | <b>Sum</b> | <b>24 153,00 kr</b> | <b>6 038,00 kr</b> |

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.



|                                                  |  |       |      |           |     |                         |                |                   |                     |               |
|--------------------------------------------------|--|-------|------|-----------|-----|-------------------------|----------------|-------------------|---------------------|---------------|
| Prosjekt - Byggherre: Sjøen 20 - Familien Nilsen |  | Index | Date | Revisjons | egn | Fase: skisseprosjekt    |                | Prosjektnr.: 1289 |                     |               |
| Sted/kommune: Saudasjøen / Sauda Kommune         |  |       |      |           |     | Tegn nr.: 2             | Dato: 06.05.11 |                   | Skrevet: LW         | Kontroll: DBF |
| SFAS arkitektur                                  |  |       |      |           |     | Type tegning: 1. etasje | Revisjon: 0    |                   | Målestokk: A3/1:100 |               |

3/6-11 JL







Fasade sør-vest



Fasade nord-vest, mot vei

**GODKJENT**  
Sauda kommune

Saksnr. 119/11  
Østbye



Fasade nord-øst



Fasade sør-øst, mot sje

|                                                                                                                                              |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Prosjekt - Byggherre:                                                                                                                        | Sjøen 20 - Familien Nilsen |
| Sted/kommune:                                                                                                                                | Saudasjøen / Sauda Kommune |
| <small>HAVERGATA 16, 70-000 SAUDA<br/>         09000 LOKALISERING<br/>         TEL: +47 91173800 FAX: +47 91173801 E-POST: 9000@1714</small> |                            |
| <b>SFAS arkitektur</b>                                                                                                                       |                            |

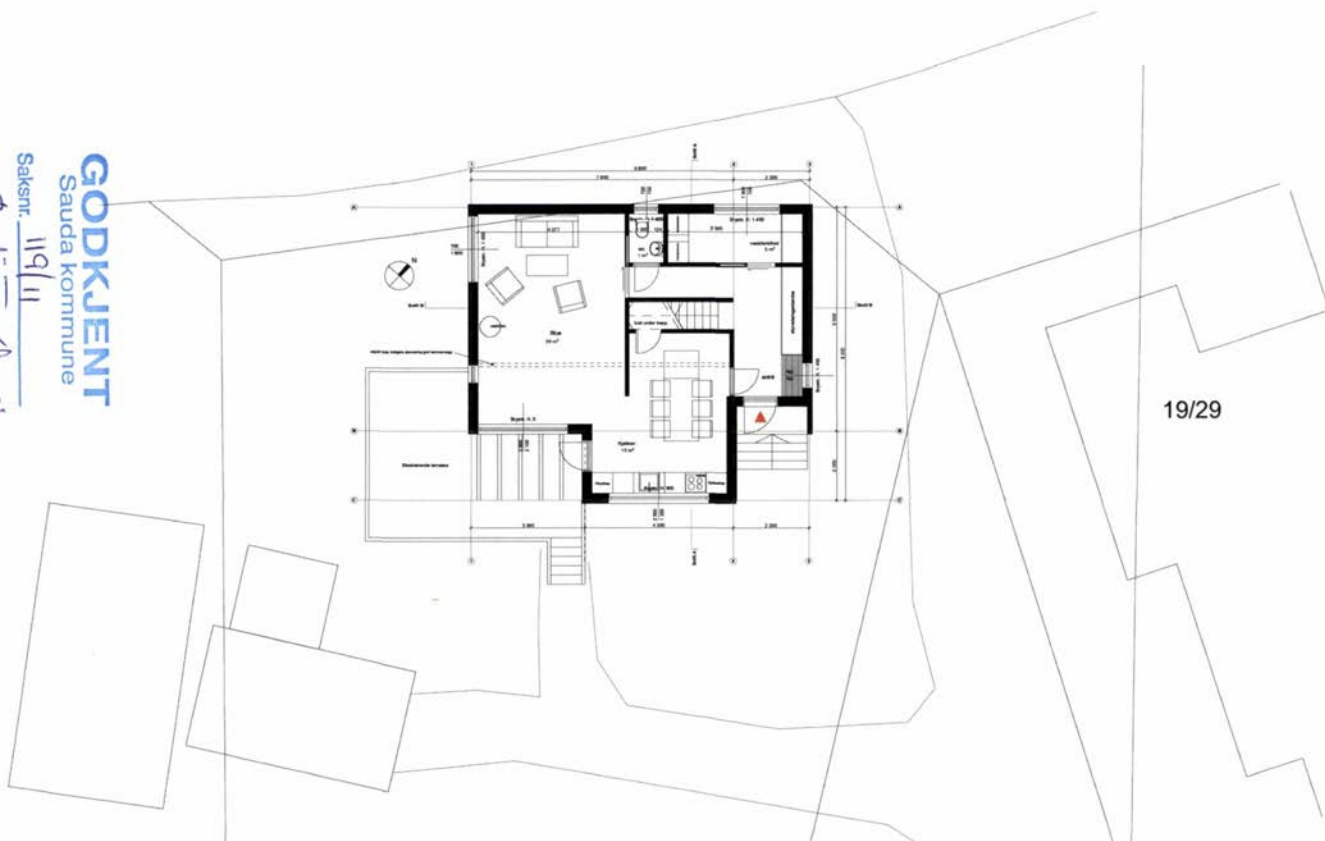
| Index | Dato | Beskrivelse | Sign. | Fase: Søknad om Rammetillatelse |           |            | Prosjektnr.: |
|-------|------|-------------|-------|---------------------------------|-----------|------------|--------------|
|       |      |             |       | Tegn.nr.:                       | Dato:     | Saksb.:    | Kontroll:    |
|       |      |             |       | 5                               | 30.06.11  | LW         | DBF          |
|       |      |             |       | Tipe tegning:                   | Revisjon: | Målestokk: |              |
|       |      |             |       | Fasader                         | 0         | A3/1:100   |              |

[illegible]

| Prosjekt - Byggherre: <b>Sjøen 20 - Familien Nilsen</b>                                                                               |      | <table><tr><th>Index</th><th>Dato</th><th>Beskrivelse</th><th>sign.</th></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table> | Index                 | Dato                       | Beskrivelse          | sign. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Fase: <b>Seknad om Rammetillatelse</b> |  | Prosjekt nr.: <b>1289</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----------------------------------------|--|---------------------------|
| Index                                                                                                                                 | Dato |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beskrivelse           | sign.                      |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
|                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                            |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
| Sted/kommune: <b>Saudasjøen / Sauda Kommune</b>                                                                                       |      | Tegnr./r.: <b>3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dato: <b>30.06.11</b> | Sakas.: <b>LW</b>          | Kontroll: <b>DBF</b> |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |
| 00066/GAD 16, 5.4.09-140005<br>00007-1-03-01-062-02<br>TEL: +47 13370252 FAX: +47 13370201 URL: 01608017746<br><b>SFAS arkitektur</b> |      | Type tegning: <b>2.etasje</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Revisjon: <b>0</b>    | Målestokk: <b>A3/1:100</b> |                      |       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                        |  |                           |



**GODKJENT**  
Sauda kommune  
Saksnr. 119/11  
*Ingvald T. Skare*



19/29

|                                                                                           |  |       |  |      |            |      |                                        |  |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|--|------|------------|------|----------------------------------------|--|----------------------------|
| Prosjekt - Byggherre: <b>Sjeen 20 - Familien Nilsen</b>                                   |  | Index |  | Date | Seeksivene | sign | Fase: <b>Seknad om Rammetilsetelse</b> |  | Prosjektnr.: <b>1289</b>   |
| Sted/kommune: <b>Saudasjeen / Sauda Kommune</b>                                           |  |       |  |      |            |      | Tegn.nr.: <b>2</b>                     |  | Kontroll: <b>DBF</b>       |
| Havnegaten 16, 7610 SKIEN, 4600 SKIEN<br>7610 SKIEN, 4600 SKIEN<br>7610 SKIEN, 4600 SKIEN |  |       |  |      |            |      | Dato: <b>30.06.11</b>                  |  | Revisjon: <b>0</b>         |
| SFAS arkitektur                                                                           |  |       |  |      |            |      | Type tegning: <b>1. etasje</b>         |  | Målestokk: <b>A3/1:100</b> |



SNITT Eksisterende bolig



SNITT A-A



Eksisterende bolig sett fra sør-vest.



Ny fasade, sør-vest.

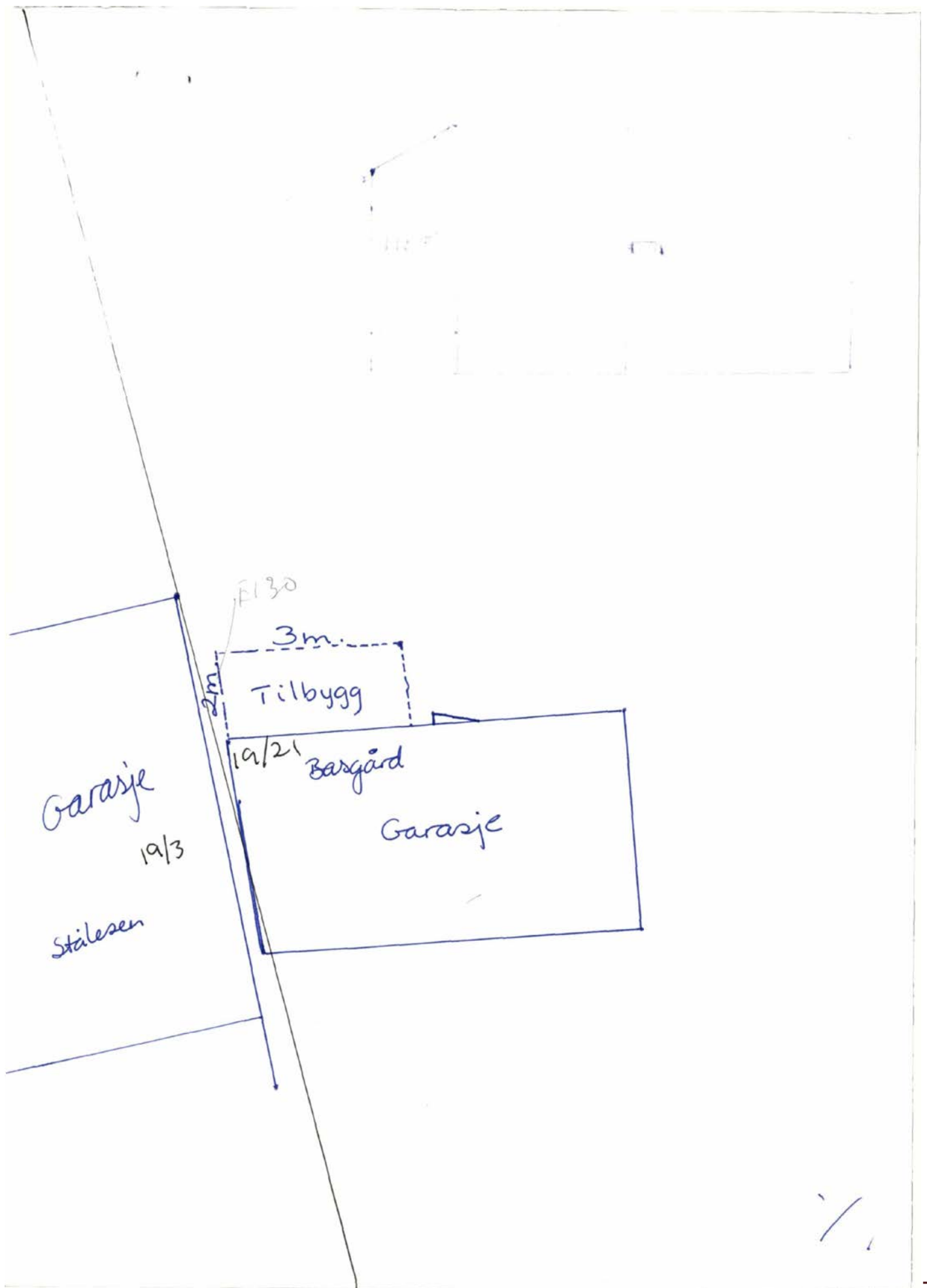
**GODKJENT**  
Sauda kommune  
Saksnr. 119/11  
Ø. Skjerve

|                                                                                                                   |                            |       |      |             |       |               |                           |              |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|------|-------------|-------|---------------|---------------------------|--------------|--------------------|
| Prosjekt - Byggherre:                                                                                             | Sjøen 20 - Familien Nilsen | Index | Date | Beskrivelse | sign. | Fase:         | Søknad om Rammetillatelse | Prosjektnr.: | 1289               |
| Stad/kommune:                                                                                                     | Saudasjøen / Sauda Kommune |       |      |             |       | Tegn.nr.:     | 4                         | Kontroll:    | DBF                |
| HØRNINGGADE 16, N-4306 SANDNES<br>WWW.SFAS-ARKITEKTUR.NO<br>TEL: +47 73577800 FAX: +47 73577801 JRG: 06 766871124 |                            |       |      |             |       | Date:         | 30.06.11                  | Saksb.:      | LW                 |
| SFAS arkitektur                                                                                                   |                            |       |      |             |       | Type tegning: | Snitt                     | Revisjon:    | 0                  |
|                                                                                                                   |                            |       |      |             |       | Målestokk:    |                           |              | A3/1:100, 1:5, 1:1 |











## Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52 78 62 00

Utskriftsdato: 29.04.2025

### Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

|            |                           |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1135                      | Gårdsnr. | 19 | Bruksnr. | 21 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse:   | Sjøen 20, 4208 SAUDASJØEN |          |    |          |    |          |  |             |  |

#### Informasjon om Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver.

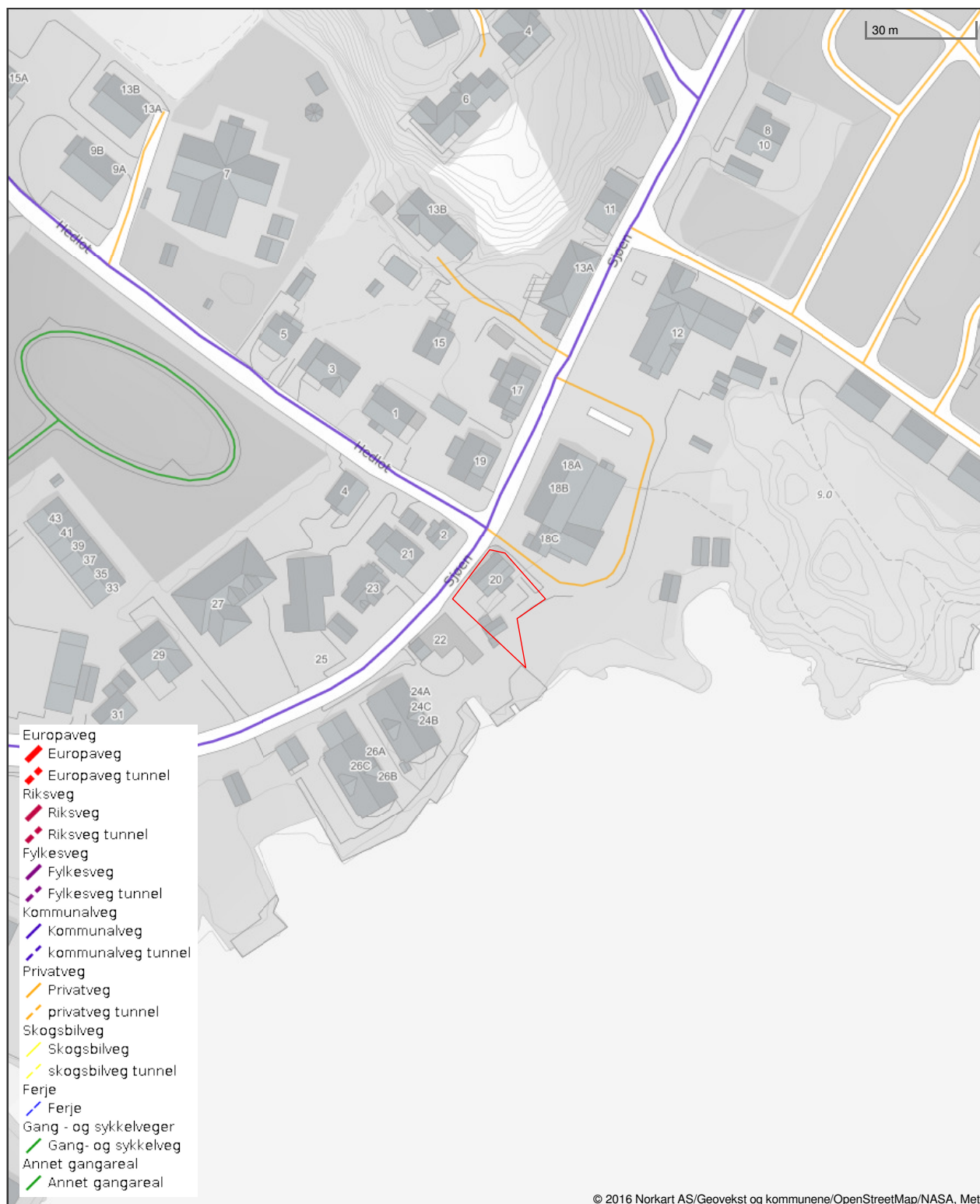


#### FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

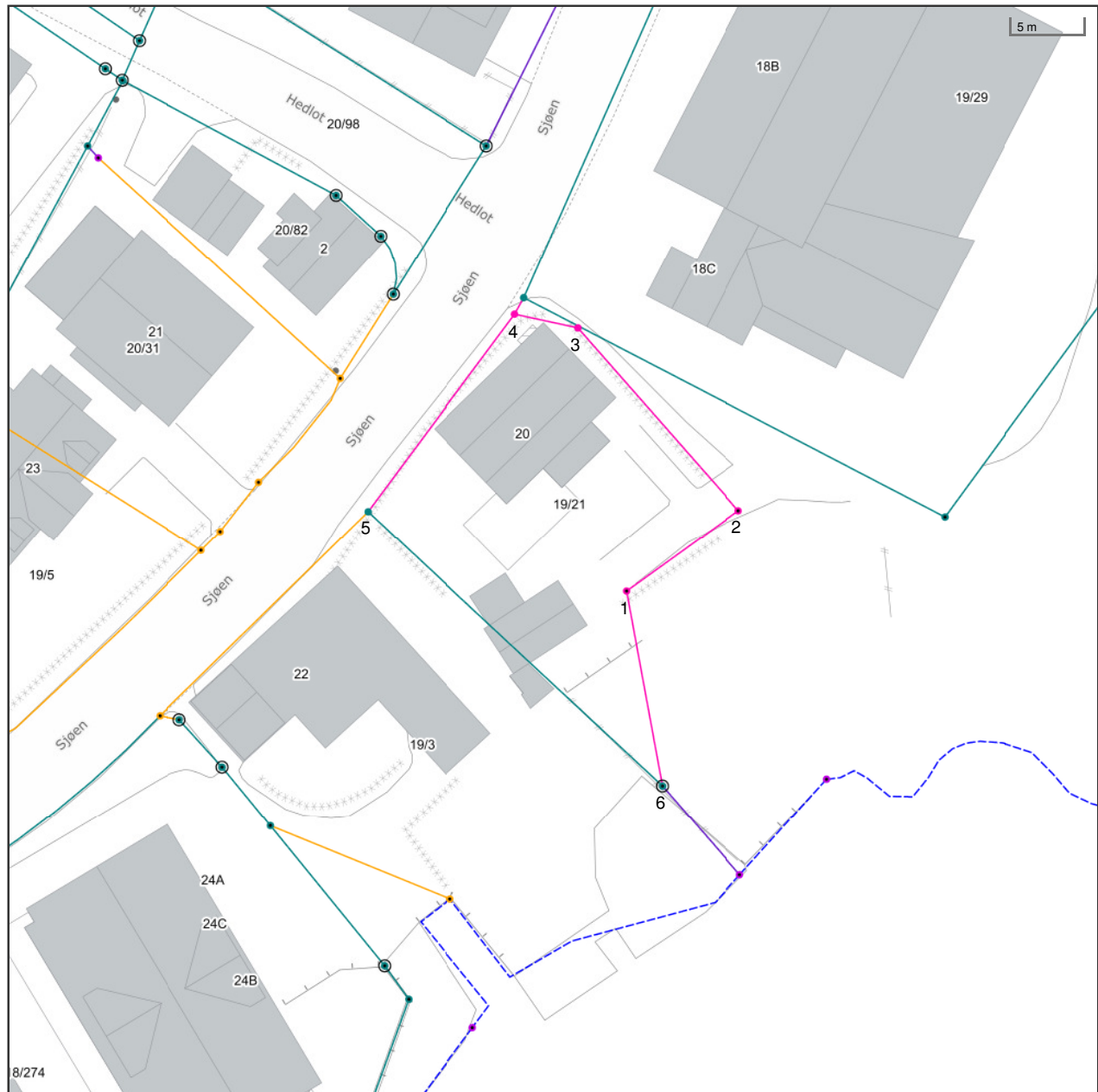


# Vegstatuskart for eiendom 1135 - 19/21//





# Eiendomskart for eiendom 1135 - 19/21//



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.

|                              |                                                  |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                       |            |                          |                                |      |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------------|--------------------------------|------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 381,60 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad             |                                |      |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem       |            | EUREF89 UTM Sone 32      |                                | Nord | 6614376,02 | Øst              | 348286,11 |
| Grensepunkter        |            |                       |            |                          |                                |      |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst                   | Nøyaktigh. | Nedsatt i                | Grensepunkttype                |      |            | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6614370,78 | 348288,24             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 13,70            |           |
| 2                    | 6614376,05 | 348296,21             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS)    | Umerket (56)                   |      |            | 9,55             |           |
| 3                    | 6614389,09 | 348285,62             | 200 cm     | Annen terrengdetalj (AD) | Gjerdestolpe (82)              |      |            | 16,80            |           |
| 4                    | 6614390,21 | 348281,29             | 200 cm     | Annen terrengdetalj (AD) | Gjerdestolpe (82)              |      |            | 4,47             |           |
| 5                    | 6614377,02 | 348270,58             | 13 cm      | Annen terrengdetalj (AD) | Gjerdestolpe (82)              |      |            | 16,99            |           |
| 6                    | 6614357,22 | 348290,17             | 13 cm      | Jord (JO)                | Off. godkjent grensemerke (51) |      |            | 27,85            |           |

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      | SJØSYN     | Beregnet areal          | 381.6        |
| Etablert dato  | 23.12.1953 | Historisk oppgitt areal | 356          |
| Oppdatert dato | 24.02.2025 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 99.01      | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                       | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr. | 30.08.2012<br>24.09.2012 | J 53/2012                   |                           | Mnrmangler, 19/3, 19/8, 19/21, 19/29 |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 23.12.1953               |                             |                           | 19/1 (-356), 19/21 (356)             |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6614376.02 | 348286.11 | 0 | Ja     | 381.6      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                           | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                 | Status<br>Kategori |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| NILSEN MARITA VASSØY<br>F010473***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | ODDAHAGEN 14<br>4031 4031 STAVANGER | Bosatt (B)         |
| NILSEN LASSE<br>F261173*****         | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | ODDAHAGEN 14<br>4031 4031 STAVANGER | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Sjøen 20

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |                |
|------------|-----------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 4208 SAUDASJØEN | Kirkesogn | 06110301 Sauda |
| Grunnkrets | 104 Saudasjøen  | Tettsted  | 4661 Sauda     |
| Valgkrets  | 2 Risvoll       |           |                |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus       | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|----------------------|------------|
| 1  | 172419283  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB)     |            |
| 2  | 172419283  | 1   | Tilbygg                             | Tatt i bruk (TB)     | 10.05.1999 |
| 3  | 172419283  | 2   | Påbygg                              | Rammetillatelse (RA) | 19.08.2011 |
| 4  | 172419291  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB)     |            |

## 1: Bygning 172419283: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 12.10.2007 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse  | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Sjøen 20 | H0101    | 19/21   | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygningsendring 172419283-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.05.1999

### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 8   |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 8   |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 18.03.1999 | 24.03.1999 |
| Igangsettingstillatelse | 01.04.1999 | 11.05.1999 |
| Tatt i bruk             | 10.05.1999 | 11.05.1999 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse  | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|----------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Sjøen 20 | -        | 19/21   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 8         | 0         | 8       | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygningsendring 172419283-2: Påbygg, Rammetillatelse 19.08.2011

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 59  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 59  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       | 15  |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus  | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 19.08.2011 | 04.10.2011 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse  | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Sjøen 20 | H0101    | 19/21   | 59  | 5   | 1   | 1  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 45        | 0         | 45      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 0           | 14        | 0         | 14      | 0         | 0         | 0       |

### 4: Bygning 172419291: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| 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 |         | -        | 19/21   | -   | -   | -   | -  | -              |



# Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 27.04.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

|            |                           |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|---------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1135                      | Gårdsnr. | 19 | Bruksnr. | 21 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sjøen 20, 4208 SAUDASJØEN |          |    |          |    |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                             |                           |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--|
| Id             | 2018001                                                                                                                                                                                     |                           |  |
| Navn           | Kommuneplan for Sauda                                                                                                                                                                       |                           |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                     |                           |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                   |                           |  |
| Ikrafttredelse | 25.03.2022                                                                                                                                                                                  |                           |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf</a> |                           |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                    | 382 m <sup>2</sup>        |  |
|                | KPAngittHensyn                                                                                                                                                                              | Bevaring kulturmiljø      |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                            | 570_4                     |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                    | 2 m <sup>2</sup>          |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                   | Friområde,Nåværende       |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                    | 379 m <sup>2</sup>        |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                   | Boligbebyggelse,Nåværende |  |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 1984001                                                                                                                                                 |
| <b>Navn</b>           | Saudasjøen sentrum mellom RV13 og sjøen                                                                                                                 |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 03.05.1984                                                                                                                                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/52/1984001_Vedtekter.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/52/1984001_Vedtekter.pdf</a> |





## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

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

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Parkering - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig

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

-  LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

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

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

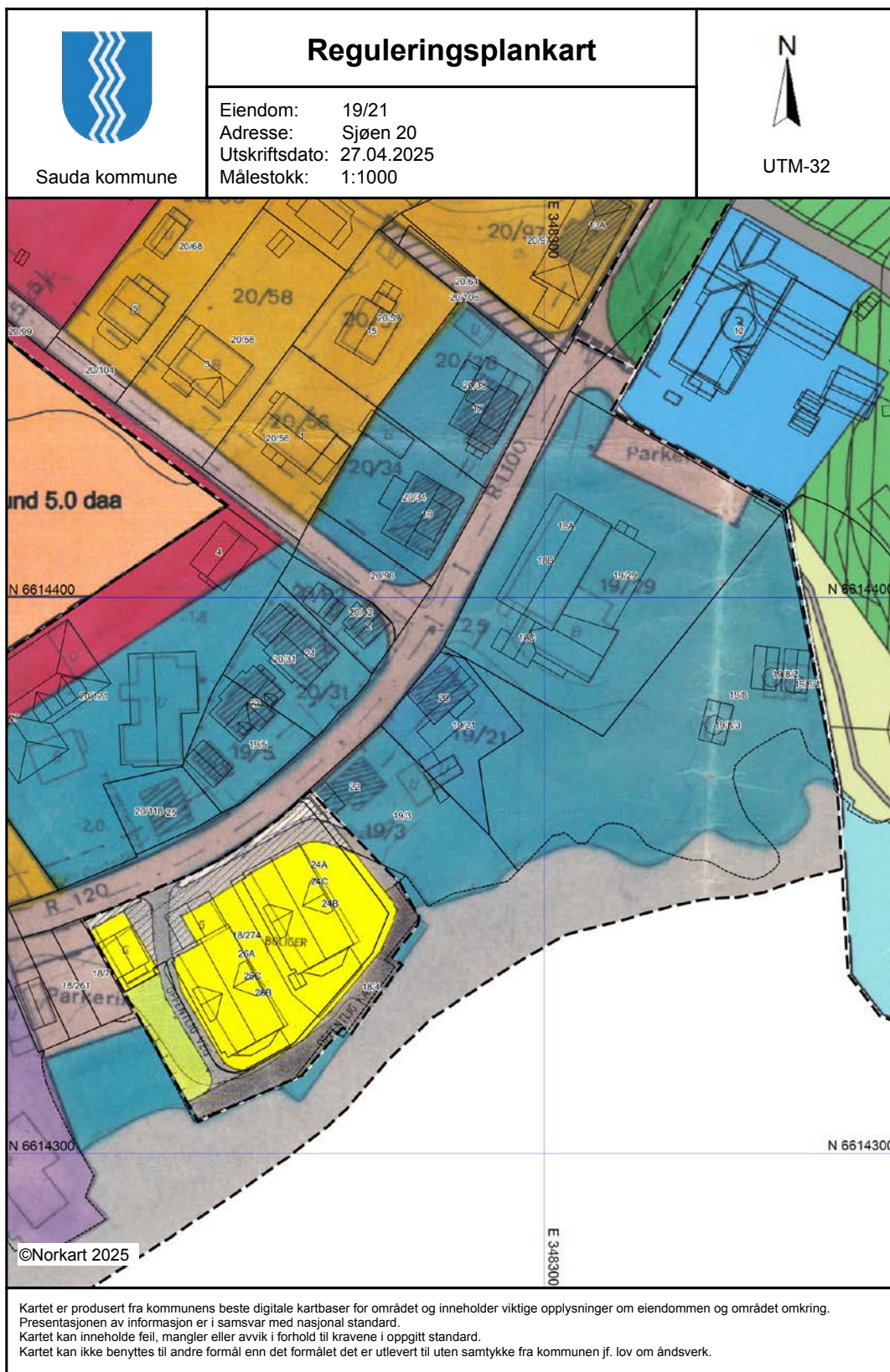
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense
-  Kraftledning - fremtidig

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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



## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning



Skatteetaten

Dato  
28.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1135 SAUDA**

Gnr 19      Bnr 21      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Sjøen 20, 4208 SAUDASJØEN

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 351 132   |
| Som sekundærbolig: | kr 1 404 529 |

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sjøen 20  
4208 SAUDASJØEN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre