

aktiv.





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 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Årlig festeavgift: Kr 7 176,-
Selger: Vidar Vilhelm Vilhelmsen
Bodil Ve Vilhelmsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 91/96 kvm
Tomtstr.: 421.8 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 79
Oppdragsnr.: 1402250089

Flott familiehytte med gangavstand til skitrekket - 4 soverom - Moderne standard

Velkommen til Svandalen Fjellgrend - et velfungerende hyttefelt med godt miljø.

Hytta har flott beliggenhet - her har en gangavstand til skiheisen, badekulp like nedenfor og turløyper i umiddelbar nærhet. Flott utsikt mot både skitrekket i sør, Reinsnuten og Skaulen i Øst og Ravnafjell mot vest.

Hytta ble oppført i 2010 og har en moderne og god standard. Innredet over to plan med fire soverom. God takhøyde i stue/kjøkken som gir god romfølelse. Loftet har 34 kvm gulvareal og innredet med toalett og to soverom. HTH-kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Bad med opplegg til vaskemaskin. Varmekabler i gang, innvendig bod og på bad. Vedovn i stue.

Innvendig og utvendig bod. Utgang til 80kvm terrasse fra kjøkken og fra stue. Fra kjøkkensiden kan en nyte morgen/formiddagssol.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	51
Bygningstegninger	57
Ferdigattest	63
Festekontrakt	64
Erklæring ifm vedlikehold	67
Formuesverdi	68
Eiendomsrapport	69
Kommunale gebyrer	71
Planopplysninger	73
Kommuneplankart	75
Reguleringsplankart	77
Reguleringsbestemmelser	79
Eiendomskart	81
Vegstatuskart	83
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Bod

99. etasje

BRA-i: 21 m² Gang, toalettrom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 109 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vinduer på soverom på loft har for liten åpning iht. krav om rømningsveg. Bredde+

høyde = 47cm + 75 cm= 122 cm.

Kravet er b+h=150

Men trappen tilfredstiller kravet til en rømningsveg.

Oppsummert så har soverom godkjent rømning via trapp til ytterdør. Vindu tilfredstiller ikke krav til rømningsvindu.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

421.8 m²

Tomtebeskrivelse

Ref festekontrakt, øvrige rettigheter:

- Beitedyr med bjølle i området
- Alle inngrep som hogst, planting, oppføring eller lignende skal avklares med grunneier.

- Velforeningen ordner avtale på brøyting / snømåking og vedlikehold av vei . Pr nå er det skisenteret som utfører bryting.

Årlig festeavgift

Kr 7 176

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Rett til innløsning og forlengelse følger av tomtefesteloven fullt ut.

Festekontrakt datert

27.08.2010.

Beliggenhet

Svandalen byr på en kjekk beliggenhet året rundt !

Vinterstid har en skitrekket i umiddelbar nærhet og kan gå til og fra med hele familien. Svandalen skisenter dekker de fleste behov med 5 skitrekke som tar deg 4 km til fjells, 850 moh.

Hytta/bunn av skitrekket ligger på ca 350 moh.

I tillegg til skisenteret finner du oppkjørte langrennsløyper i Svandalen samt i de fleste øvrige dalstrøk i Sauda. Lyngmyr som bare er 5 min kjøretur ifra har lysløype og løyper opp mot Nordstøldalen. Slettedalen ca 3 mil i fra har også lysløype.

Sommerhalvåret er det også uendelige fritidsmuligheter for turer til fjells, om det er like utenfor hytta eller til en av de mange turene/nutene en finner i Saudafjellet. Dersom det er varmt i været har en idyllisk badekulp rett nedenfor hytta.

Ellers har Sauda mange fasiliteter og fritidsmuligheter for hele familien. Sentrum er bare rundt 10 minutters kjøring i fra. I sentrum har en bl.a. Saudahallen med inne- og utendørs badeanlegg, butikker, serveringssteder og kulturaktiviteter med bl.a. kino og Folkets hus. Sauda er unikt med nærheten til skitrekke, fjord, fjell og sentrum.

Adkomst

Eiendommen ligger ved parkeringsplassen til skitrekket i Svandalen.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei og deretter inn på privat vei i hyttefeltet.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en del av et hyttefelt og er oppført med Royalimpregnert brun kledning og tretak.

Eiendommen er fundamentert på antatt god byggegrunn med gode drenerende masser.

Grunnmuren består av en støpt plate på mark. Dreneringen er basert på tomtens naturlige drenerende masser, og det er ikke behov for dreneringsplast rundt den støpte platen.

Veggkonstruksjonen har en kombinasjon av stående og liggende Royalimpregnert brun kledning, og det er lagt inn ekstra musetting i hjørnene.

Takkonstruksjonen har mønt himling med panel helt opp til mønet. Selve takkonstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Taktekkingen består av tre, og det er observert lufteglipper i takutstikkene.

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Vinduene er hvitmaltetrevinduer, både topphengslede og faste. Dørene inkluderer en malt boddør, en malt ytterdør og to malte balkongdører.

Det er terrasseplattinger rundt nesten hele hytten. Innvendig er det en lakkert tretrapp med rekkverk. En del av terrassen ved inngangspartiet er bygget om til en utvendig bod.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ryfylke Bygg AS, 2015

Beskrivelse: Installere vinduer i gavl på begge soverom på loftet. (mot øst og vest)

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Gang, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Loft:

BRA-i 21 kvm: Gang, toalettrom og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 80 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Hytten står i ett hyttefelt med ca 20 hytter som ble bygd rundt 2010.

Alle hytter har Royalimpregnert brun kledning og tretak. Grunnmur består av støpt plate på mark. Innvendig er det parkett og fliser på gulv og lyst behandlet trepanel på vegger og tak.

Det er generelt liten elde og slitasje. Det ble avdekket noen feil og mangler på bad. Ellers er mesteparten ok.

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

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kravet til snøfanger gjør seg gjeldene hvis det er fare for snøras.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom > Loft > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjøkken

Kjøkkenet er fra 2010. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjevarsler.

Bad

Badet er fra 2010 og har veggplater og takpanel. Gulvet har en høydeforskjell på ca. 25 mm mellom toppen av sluket og toppen av dørterskelen. Sluket er plassert under dusjkabinett. Badet er utstyrt med sanitærutstyr og innredning, og har en elektrisk ventilasjonsvifte i veggen.

Toalettrom

Toalettrom på loft med parkett på gulv og trepanel på vegger og tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og håndvask. Toalettrommet har ingen ventilering.

Innvendige overflater

Eier opplyste om en liten skade i parketten rundt pipe som ble utbedret.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør-sentral er plassert på bad.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Ventilasjon via ventiler i vinduer.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank er plassert på bad og er tilkoblet via stikkontakt i vegg.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår 2010. Det foreligger samsvarserklæring. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

- Branntekniske forhold: Det er en røykvarsler i taket ved gang på loft.
Brannslukningsapparatet er fra 2015.

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.

Medfølger ikke: Gardiner med gardinstenger, sofa, spisebord, taklamper stue. Øvrig inventar etter nærmere avtale.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber innlagt.

Parkering

Parkering inntil hytta. Parkeringsplass blir brøytet.

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.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, peisovn

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 850 000

Kommunale avgifter

Kr 10 548

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Hytterrenovasjon: kr 1159,00

Eiendomsskatt fritidsbolig: kr 2814,00

Abbonement vann: kr 1925,56

Abbonement kloakk: kr 3188,72

Forbruksavgift vann måler: kr 393,64

Forbruksavgift avløp måler: kr 413,29

Vannmålerleie 3/4": kr 306,36

Feie/tilsyn - hytter: kr 348,00

Totalt: kr 10548,57

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 814

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 812 625

Formuesverdi primær år

2024

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.

Antatt løpende kostnader beløper seg til kr 22.224,- for denne boligen pr. år.

Kostnadene er fordelt som følger:

- Kommunale avgifter kr. 10.548,
- Velforening kr. 3.500,-
- Festeavgift kr. 7. 176,-

Årlig velavgift

Kr 3 500

Velforening

Det er pliktig medlemskap i hyttefeltets velforening "Svandalen Fjellgrend". Årlig kontingent er rundt kr. 3.500 og går til vedlikehold og brøyting av fellesareal/vei. Velforeningen har ansvar for vedlikehold av hyttefeltets vei og har felles dugnad minst en gang årlig

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 12, bruksnummer 79, festenummer 8 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:

1135/12/79/8:

16.11.2010 - Dokumentnr: 898264 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 5 000

Gjelder fra dato: 27/08-2010

Tomteverdi: NOK 315 000

Bestemmelser om regulering av leien

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2012 - Dokumentnr: 867237 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:1135 Gnr:12 Bnr:79 Fnr:9

Rett til å utføre vedlikehold på egen bygningsmasse

23.06.2010 - Dokumentnr: 459811 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:12 Bnr:79

17.10.2012 - Dokumentnr: 866738 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:12 Bnr:79 Fnr:7

Rett til å utføre vedlikehold på egen bygningsmasse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Fritidsbolig" på eiendommen Gnr 12, Bnr 079, Festenr 08, datert 10.02.2012.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom på hems er angitt som hems1 og hems 2 på byggetegningene, og bruksendring til soverom er derfor ikke godkjent. Utvendig bod, vindu på soverom mot øst og vest fremkommer ikke av byggetegninger. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg og inn på privat veg i hyttefeltet.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Brøyting / snømåking og vedlikehold av vei skal utføres av grunneier ihht. markedspris.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan Svandal, gnr. 12 bnr. 6 (plan-ID 2009002). Dette er en eldre reguleringsplan hvor 421 kvm av eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse..
11.03.2009

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sauda, ikraftttredelse 25.03.2022. 422 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Framtidig med områdenavn H11.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

97 640 (Omkostninger totalt)

114 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 964 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 967 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

5 250 Digital annonsering - Finn.no stor pakke

6 000 Fotograf

5 900 Oppgjørsvederlag

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 81 240

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

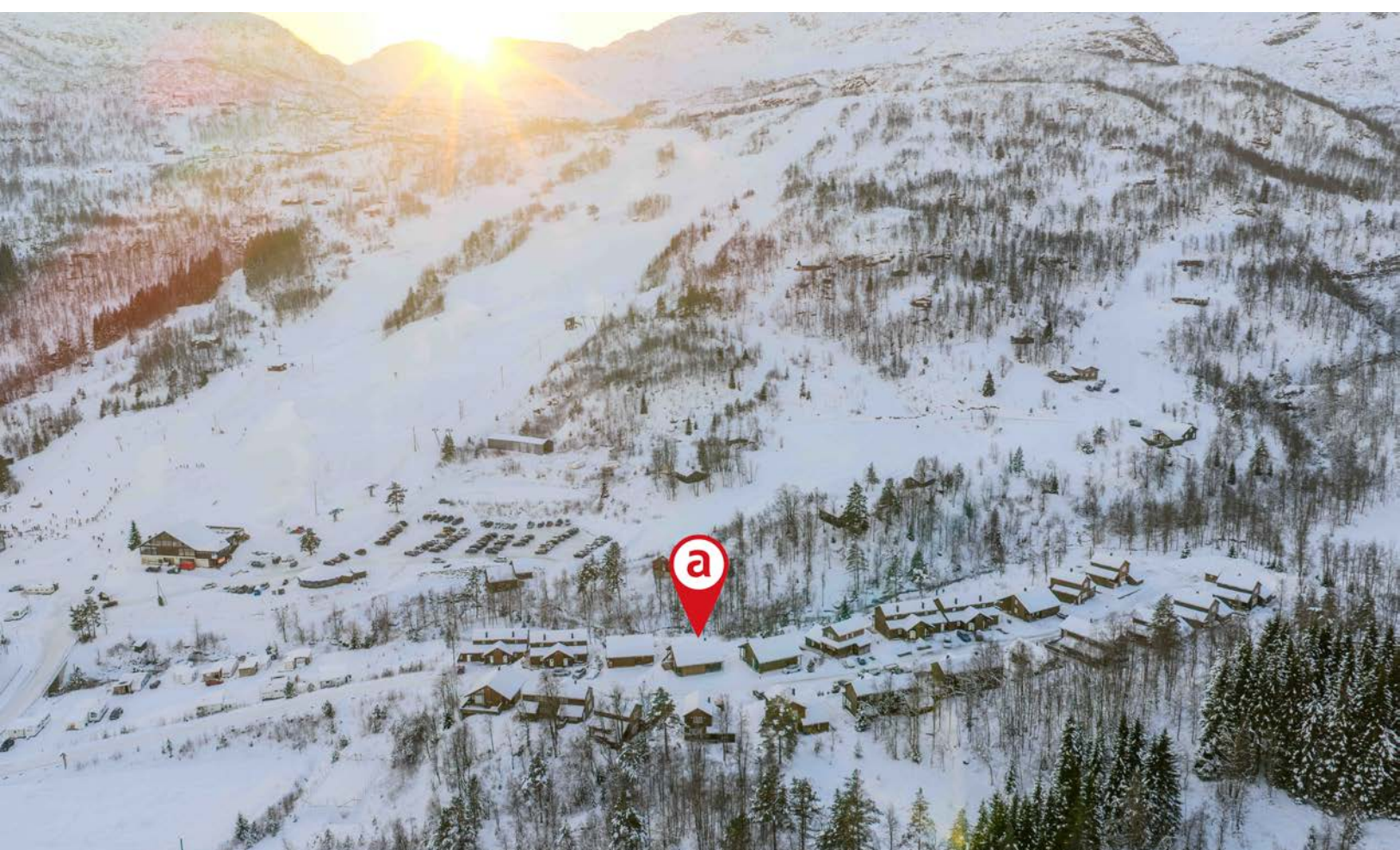
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204
Skulegata 13, 4200 Sauda

Salgsoppgavedato

08.01.2026



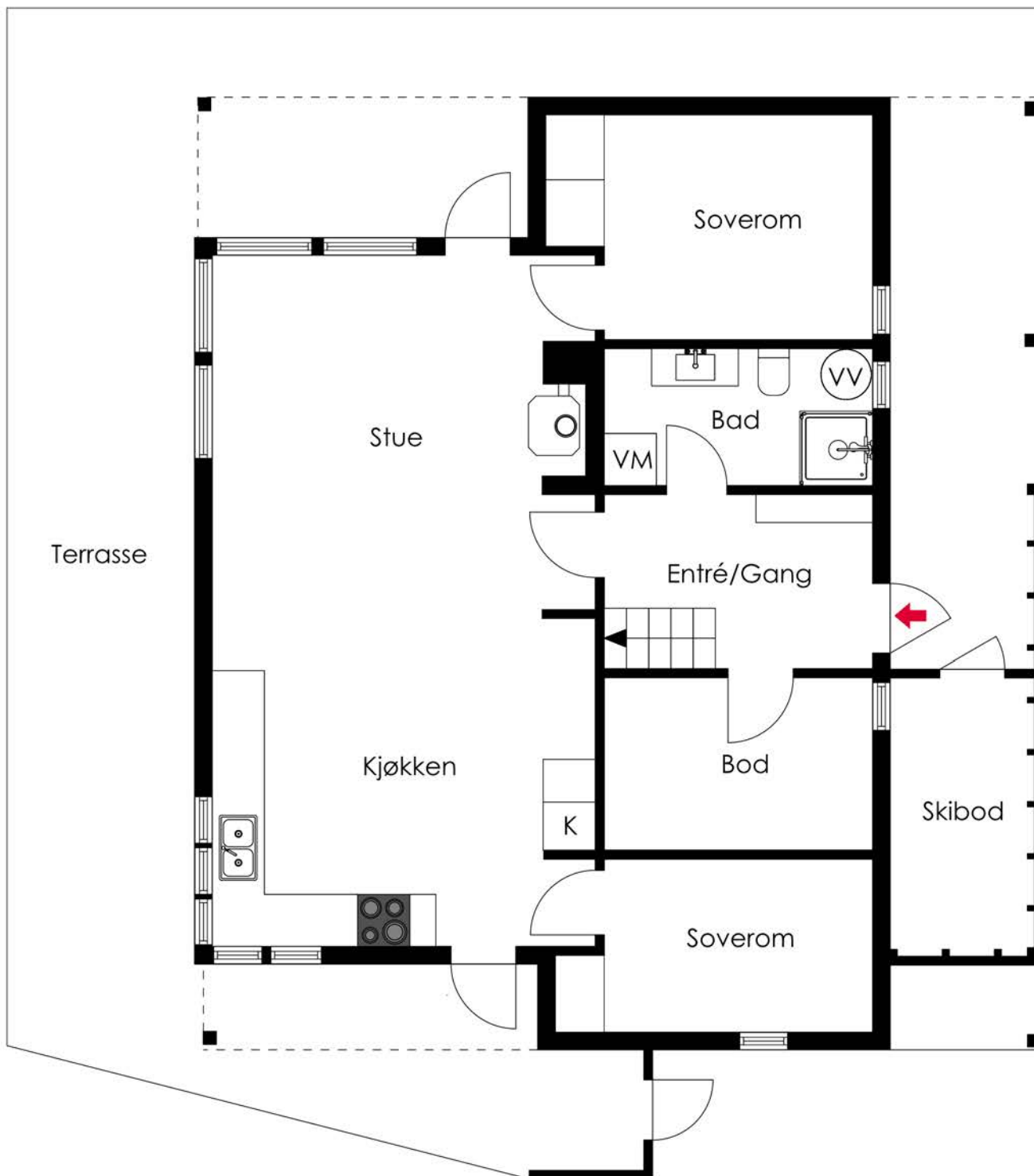




3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

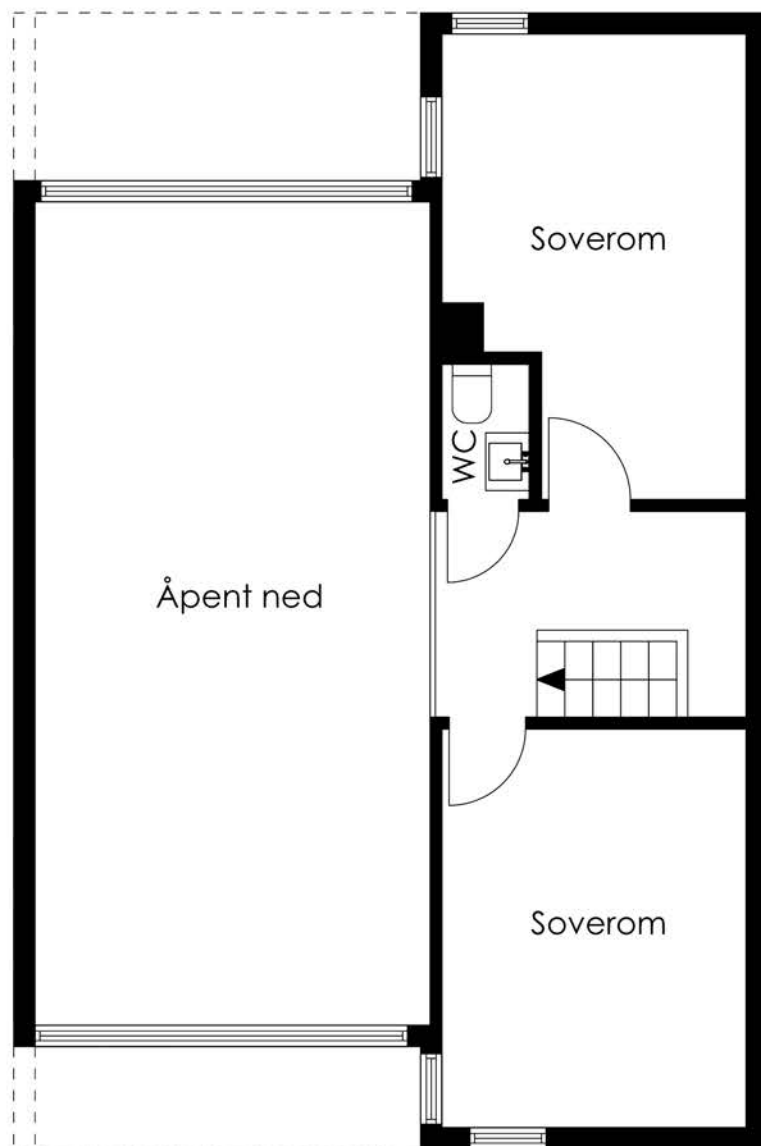
Produced by **DIAKRIT**



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**



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

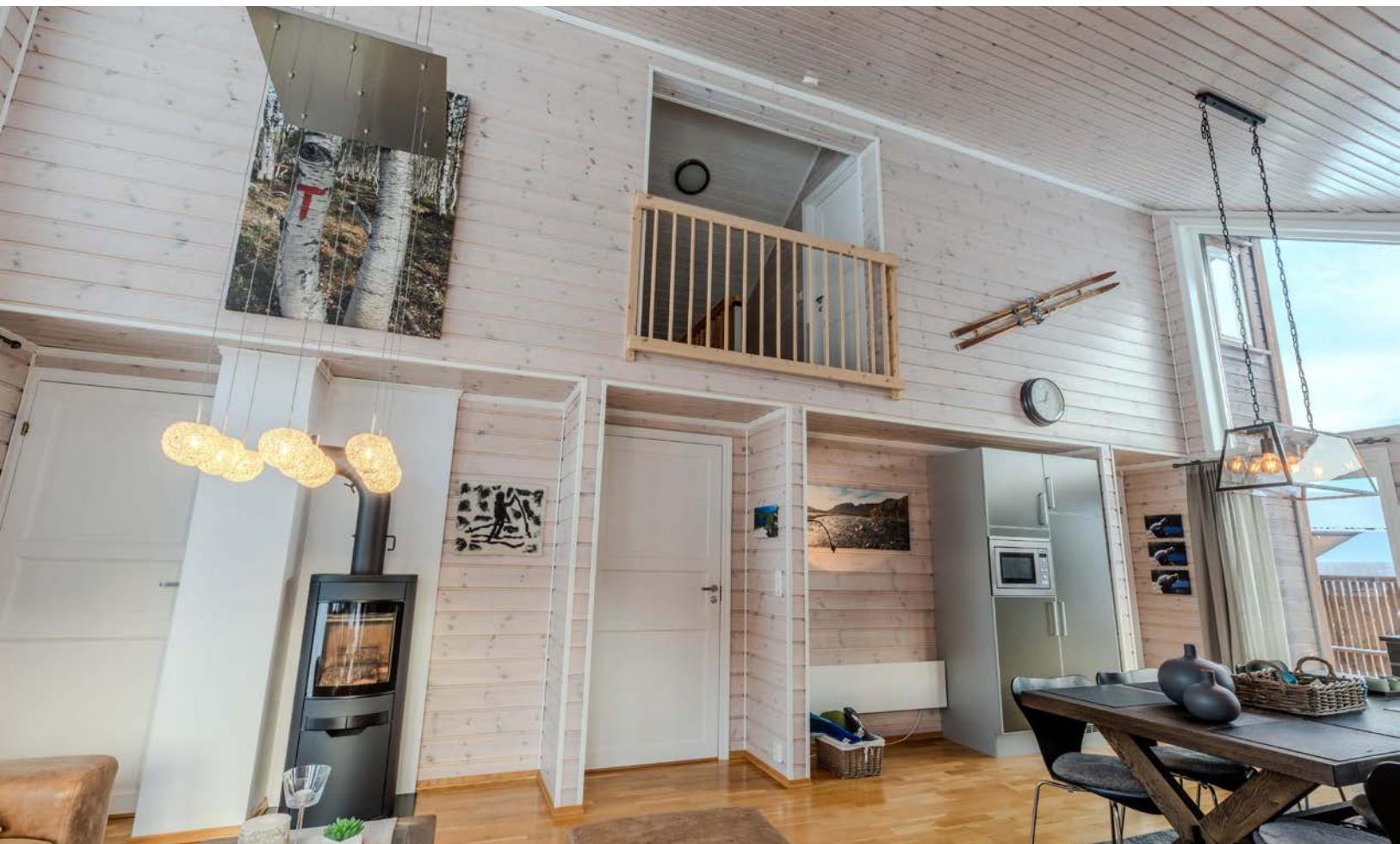
aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

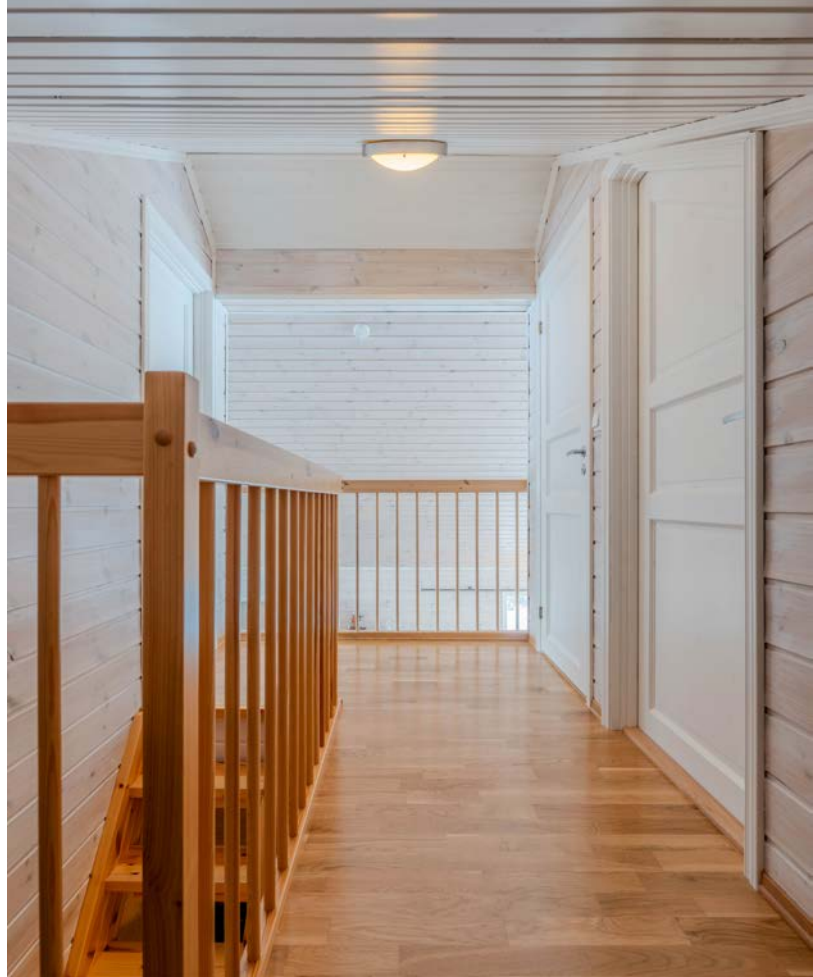




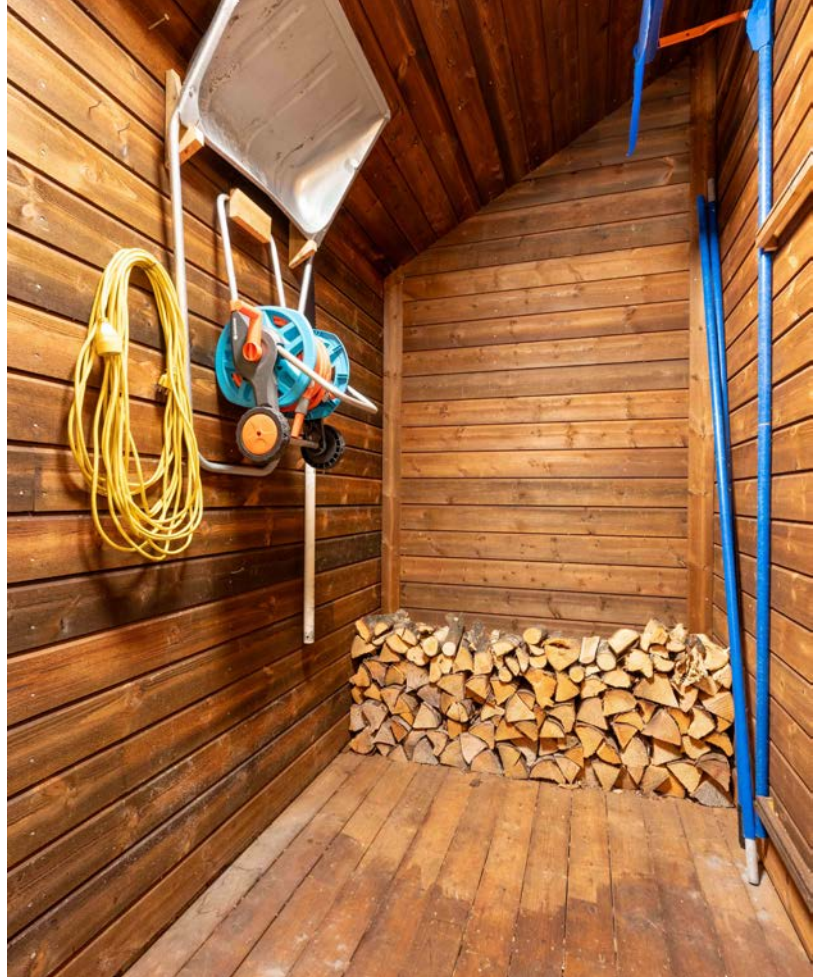






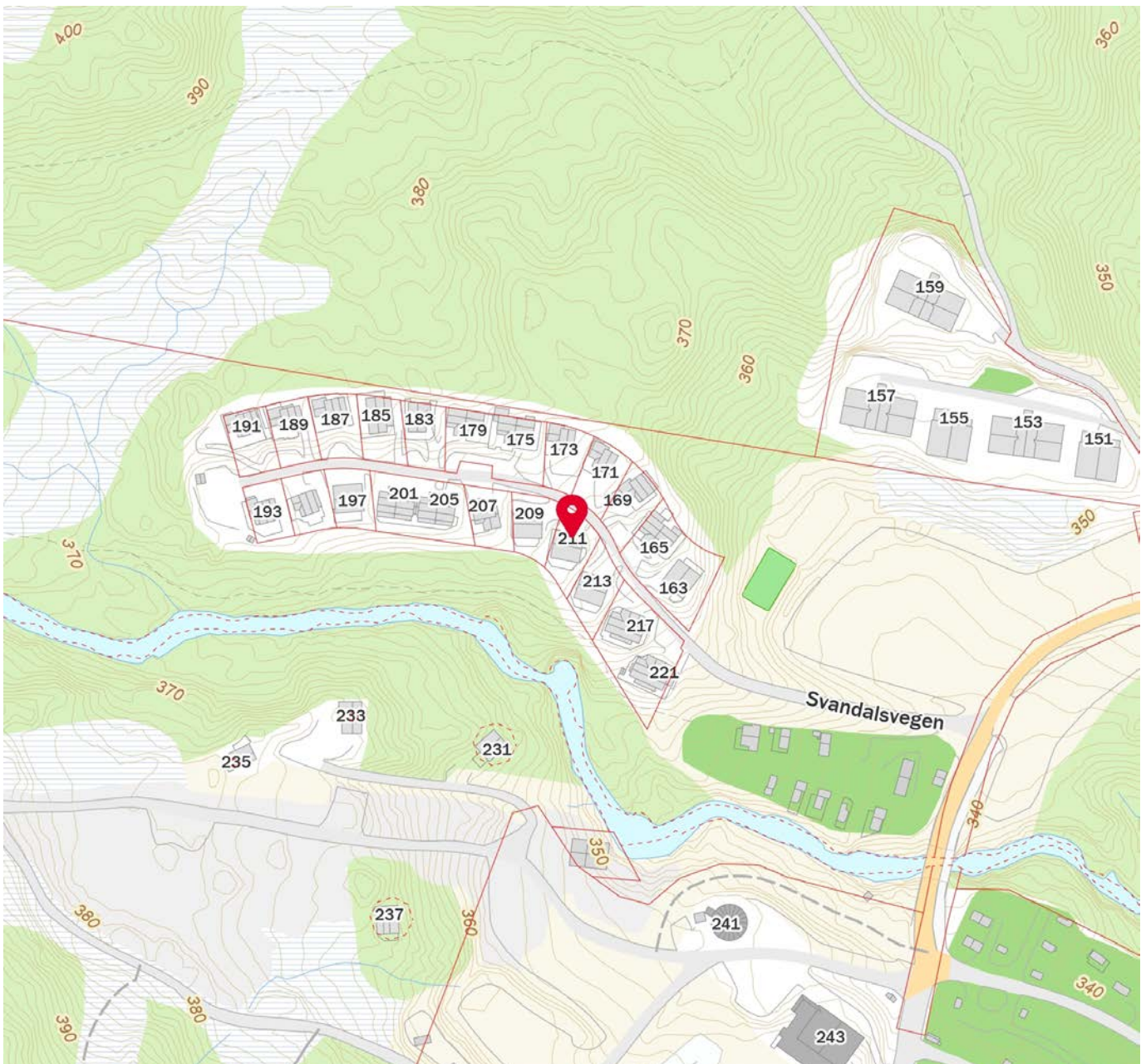
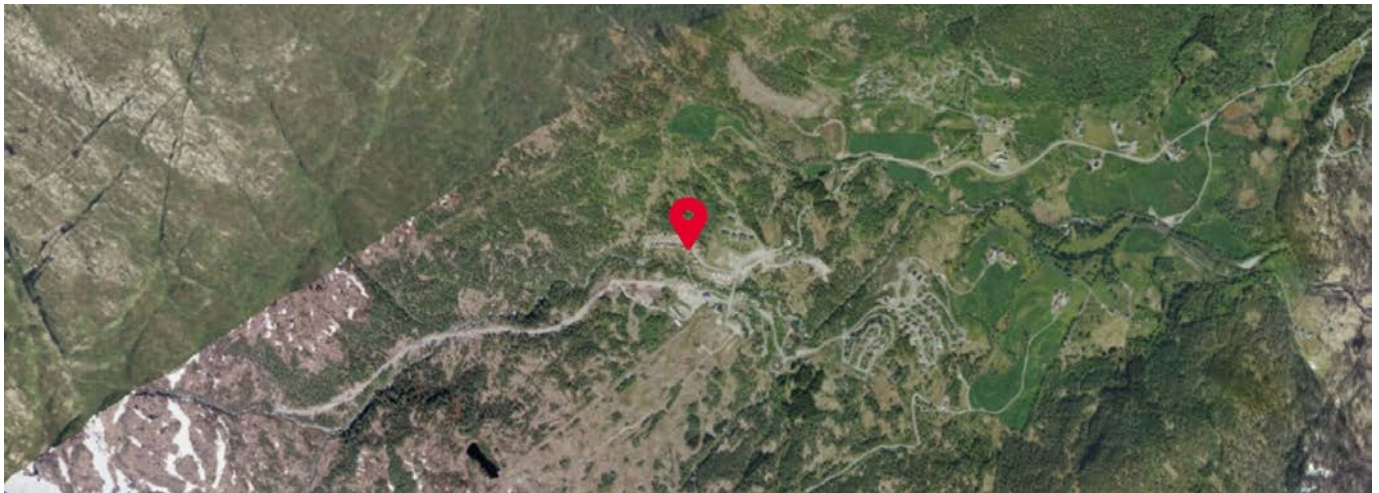












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Svandalsvegen 211 , 4208 SAUDASJØEN

 SAUDA kommune

 gnr. 12, bnr. 79, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 20159-1462

Referansenummer: UM4438

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytten står i ett hyttefelt med ca 20 hytter som ble bygd rundt 2010.

Alle hytter har Royalimpregnert brun kledning og tretak.

Grunnmur består av støpt plate på mark.

Innvendig er det parkett og fliser på gulv og lyst behandlet trepanel på vegger og tak.

Det er generelt liten elde og slitasje.

Det ble avdekket noen feil og mangler på bad. Ellers er mesteparten ok.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Det var ikke mulig å gå på taket. Taket var for glatt.

Det var ikke mulig å sjekke undertak, papp, lufting osv.

På tretak er det veldig viktig med god papp. Det var ikke tegn til lekkasjer i takutstikk. Det tyder på at det er lagt papp helt ut.

Det var lufteglipper i takutstikkene i brystvegger. Noe som også er bra. Da har event. lekkasjevann mulighet å renne ut.

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Takrenner har ok fall og ingen lekkasjer.

Det er kombinasjon av stående og liggende Royal impregnert brun kledning

Det er lagt inn ekstra musetetting i hjørner.

Taket har mønt himling som har panel helt opp til møne

Det var ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen

Hvitmalte trevinduer , topphengsl og faste.

Det er totalt 4 dører: en malt boddør, en malt ytterdør og 2 malte balkongdører. Alle ok.

Det er terrasseplattinger neste rundt hele hytten på tilsammen ca 80 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Generelt liten slitasje på alle overflater.

Eier opplyste om en liten skade i parketten rundt pipe som ble utbedret.

Gulvet består av støpt plate.

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

(tryggere bolighandel)

Pusset lecapipe med heldekkende pipehatt over tak.

Peisovn med ok plate under i stue.

Feieluken er ved siden av ovnen på siden inn mot soveromsdøren.

Avstand til dørlist ble målt til 5 cm og 30 cm ned til gulv. Det er ok

iht. brannkrav .

Lakkert tretrapp med ok rekkverk i trapp og på gangen på loft.

Hvite dører med profil

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er bygd i 2010 og skal vurderes iht. TEK 10

Ok tilstand på veggplater og takpanel. Vindu og dør i våtsone.

Det er ca 25 mm i høydeforskjell mellom topp sluk og topp

dørterskel. Men ikke mulig å se/sjekke membran.

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Sluk er under dusjkabinett og ikke mulig å sjekke.

Ok utsyr med liten slitasje.

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg, mangler tilluft.

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ok utstyr.

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjevarsler. Men det var heller ikke krav på hytter i 2010.

Ventilator med kullfilter. Dvs avtrekksluft går ikke ut, men er godkjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør sentral er plassert på bad med ok utløp i vegg.

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon via ventiler i vinduer.

VV-tank er plassert på bad.

Tanken er tilkoblet via stikk-kontakt i vegg. Dette var ok frem til

2014. Krav til fast tilkobling etter 2014.

Elektrisk anlegg fra byggeåret er ok.

Det er en røykvarsler i taket ved gang på loft. Den er IKKE seriekoblet iht. krav.

Brannslukningsapparat er fra 2015. Kravet er maks 10 gammel.

Utskiftning til neste år på påregnes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Tomten har gode drenerende masser. Det er ikke behov for dreneringsplast rundt en støpt plate.

Grunnmur består av støpt plate på mark

Hytten står i ett naturlig terreng

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

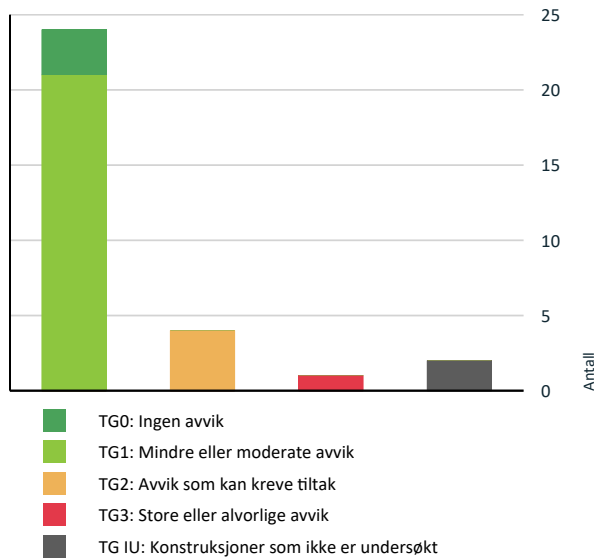
Fritidsbolig

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

Utvendig bod er byggemeldt.

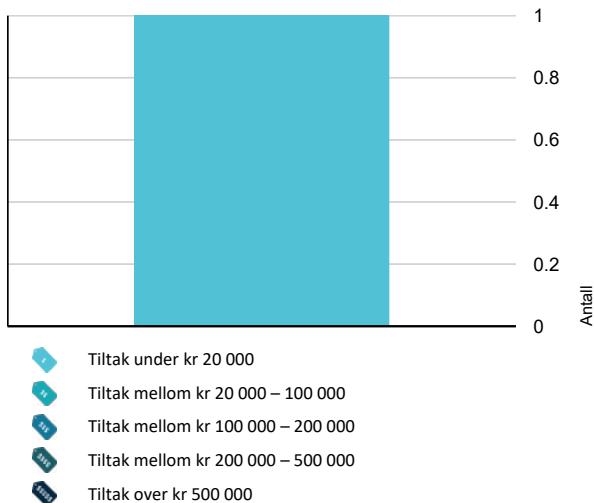
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

- Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
- Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet , lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
- Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
- Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
- Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkledd.(gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstifeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
- Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring , oppløsning av mur
- Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

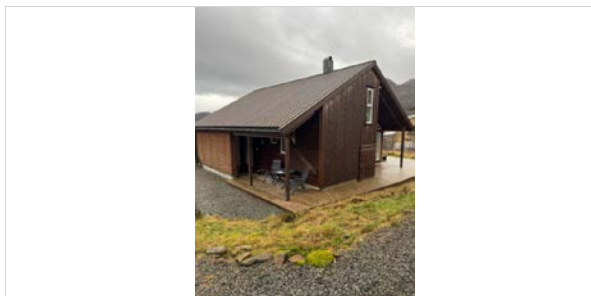
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Utvendig bod	Del av terrassen er bygd som bod ved inngangsparti.
--------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Det var ikke mulig å gå på taket. Taket var for glatt.
Det var ikke mulig å sjekke undertak, papp, lufting osv.
På tretak er det veldig viktig med god papp. Det var ikke tegn til lekkasjer i takutstikk. Det tyder på at det er lagt papp helt ut.
Det var lufteglipper i takutstikkene i brystvegger. Noe som også er bra. Da har event. lekkasjevann mulighet å renne ut.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål.
Takrenner har ok fall og ingen lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kravet til snøfanger gjør seg gjeldene hvis det er fare for snøras. Det er helt i grenseland om det vil rase. Mest sannsynlig vil snøen bli liggende på taket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Det er kombinasjon av stående og liggende Royal impregnert brun kledning
Det er lagt inn ekstra musetting i hjørner.



Ekstra musetting på hjørner

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har mønt himling som har panel helt opp til møne
Det var ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Hvitmalte trevinduer , topphengslet og faste.

TG 1 Dører

Det er totalt 4 dører: en malt boddør, en malt ytterdør og 2 malte balkongdører. Alle ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er terrasseplattinger neste rundt hele hytten på tilsammen ca 80 m².
Tilstand ok.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Generelt liten slitasje på alle overflater.
Eier opplyste om en liten skade i parketten rundt pipe som ble utbedret.

TG IJ Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet består av støpt plate.
Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova
(tryggere bolighandel)

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset lecapepe med heldekkende pipehatt over tak.
Peisovn med ok plate under i stue.
Feieluken er ved siden av ovnen på siden inn mot soveromsk døren.
Avstand til dørlist ble målt til 5 cm og 30 cm ned til gulv. Det er ok iht. brannkrav.

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med ok rekkverk i trapp og på gangen på loft.

TG 1 Innvendige dører

Hvite dører med profil

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygd i 2010 og skal vurderes iht. TEK 10

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Ok tilstand på veggplater og takpanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er ca 25 mm i høydeforskjell mellom topp sluk og topp dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er under dusjkabinett og ikke mulig å sjekke.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ok utsyr med liten slitasje.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ok utstyr.

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjevarsler. Men det var heller ikke krav på hytter i 2010.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

avtrekksluft går ikke ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft. Innredet med parkett på gulv og trepanel på vegger og tak.
Inneholder gulvmontert wc og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør sentral er plassert på bad med ok utløp i vegg.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmtvannstank

VV-tank er plassert på bad.

Tanken er tilkoblet via stikk-kontakt i vegg. Dette var ok frem til 2014.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret .

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.
2010
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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

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 ikke den nødvendige kompetansen.

🔧 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er en røykvarsler i taket ved gang på loft.
Brannslukningsapparat er fra 2015. Kravet er maks 10 gammel.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet er 10 år. Utskiftning må påregnes til neste år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarslere er ikke seriekoblet.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

🔧 TG 1 Fuksikring og drenering

Tomten har gode drenerende masser. Det er ikke behov for dreneringsplast rundt en støpt plate.

🔧 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av støpt plate på mark

🔧 TG 0 Terrengforhold

Terreng er noe skrått fra bilvegen og inn til inngangsparti.
Ellers er tomten flat med skråning fra hytten og nedover.
Det er gode drenerende masser på tomten.

🔧 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.

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

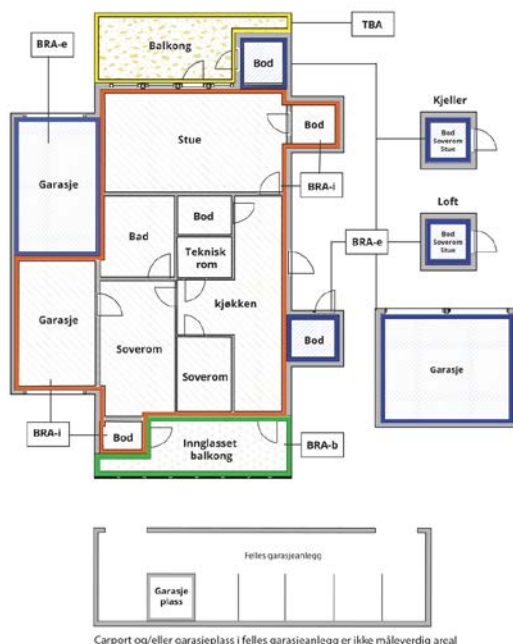
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	21			21		13	34
Etasje	70	5		75	80		75
SUM	91	5			80	13	109
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom		
Etasje	Gang, bod 2, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvendig bod er byggemeldt.

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: Vinduer på soverom på loft har for liten åpning iht. krav om rømningsveg. Bredde+ høyde = 47cm + 75 cm= 122 cm. Kravet er b+h=150

Men trappen tilfredstiller kravet til en rømningsveg.

Oppsummert så har soverom godkjent rømning via trapp til ytterdør. Vindu tilfredstiller ikke krav til rømningsvindu.

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)
Fritidsbolig	91	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	12	79	8	0	421.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svandalsvegen 211

Hjemmelshaver

Vilhelmsen Bodil Ve, Vilhelmsen Vidar Vilhelm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved p-plassen til skitrekke i Svandalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg og inn på privat veg i hyttefeltet.

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 fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrå rundt på sidene.

Tinglyste/andre forhold

2010/898264-2/200 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

16.11.2010 GJELDER FESTE

ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 5 000

GJELDER FRA DATO: 27.08.2010

TOMTEVERDI: 315 000

Bestemmelser om regulering av leien

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/867237-1/200 ERKLÆRING/AVTALE

17.10.2012 GJELDER FESTE

RETTIGHETSHAVER: KNR:1135 GNR:12 BNR:79 FNR:9 F

Rett til å utføre vedlikehold på egen bygningsmasse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.12.2025		Fremvist		Ja
Egenerklæringsskjema	16.12.2025		Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	17.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vidar Vilhelm Vilhelmsen

Bodil Ve Vilhelmsen

Boligen

Svandalsvegen 211

4208 Saudasjøen

1135-12/79/8/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2010
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ryfylke Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: (Årstallet er noe usikkert) Installere vinduer i gavl på begge soverom på loftet. (mot øst og vest)

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

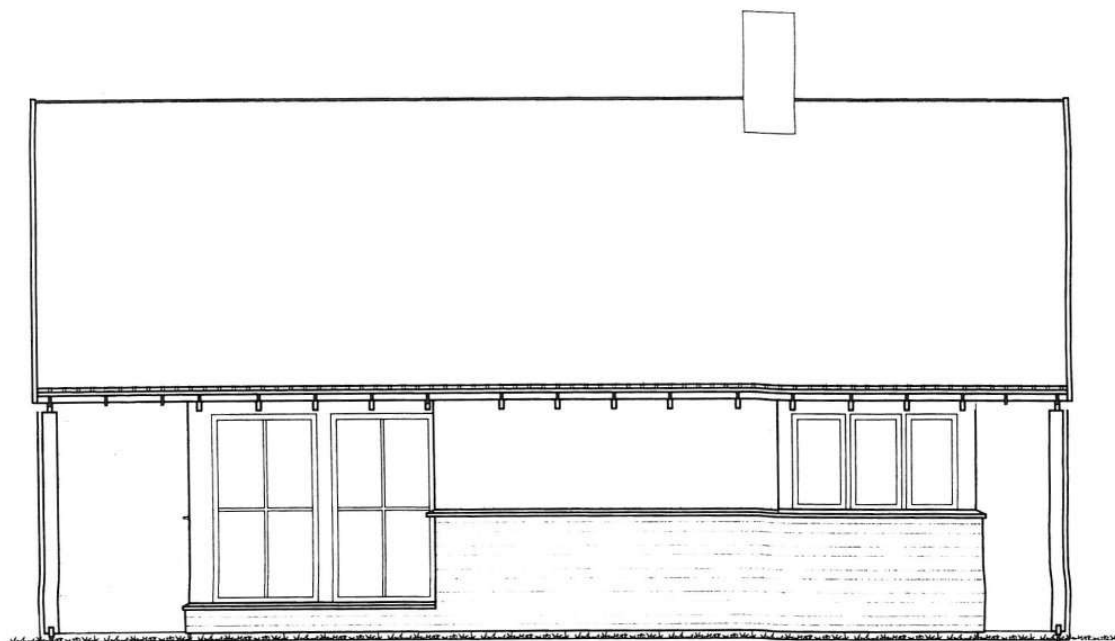
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

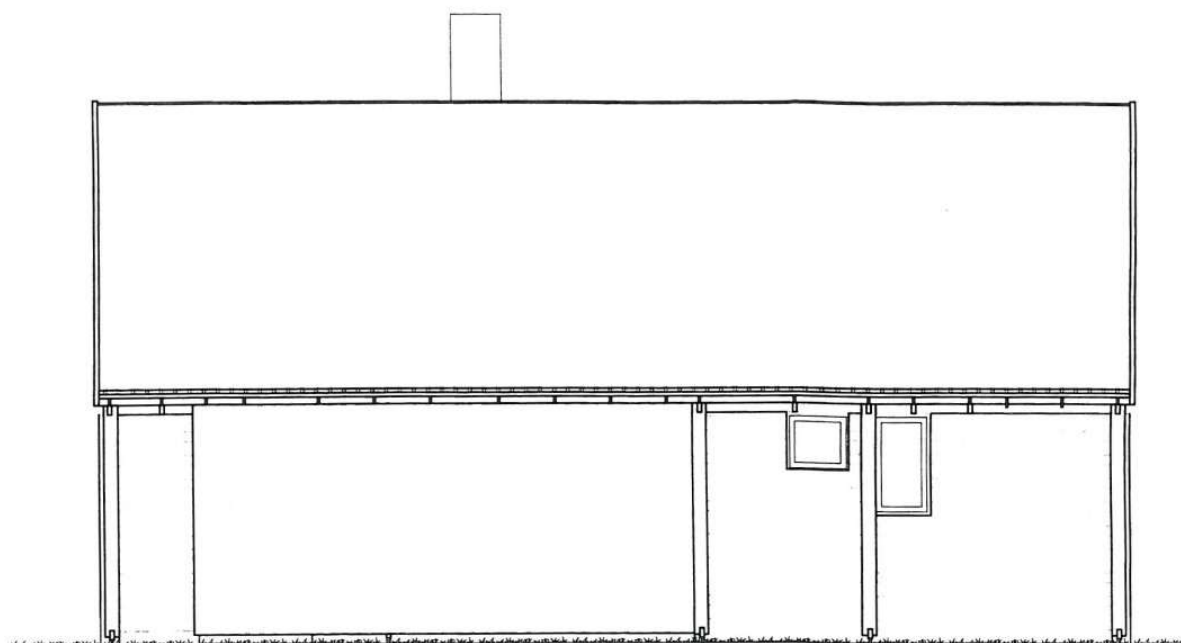


ØST

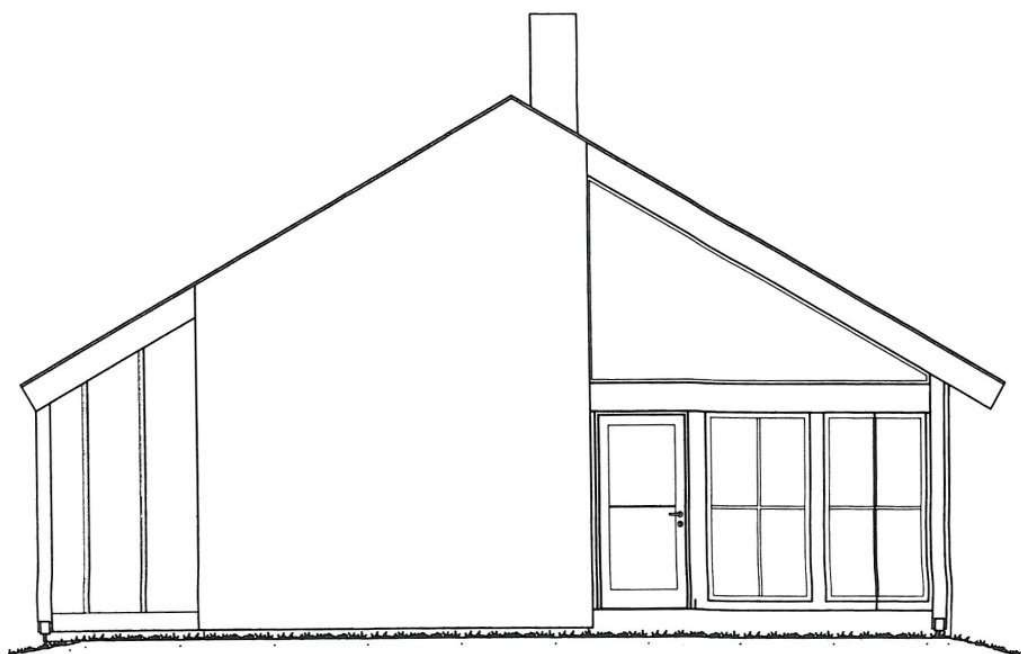


SØR

rev.	revisjon	dato	sign.	kontr.
OPUS	Utakshaver:	dato:	03.04.05	målestokk: 1:50
	SVANDALEN HOLDING	sign:	rb	prosjekt nr.: 5590
	Utak:	plottet dato:	14.04.10	tegning nr.: 320
	HYTTER SVANDALEN	prosjekt nummering:	Rørild Bæ	
	SAUDA KOMMUNE	interim kontroll:		
tegningsen gjelder:		Grantoppen, fasader sør/øst tomt 17		
ARKITEKTER AS NPA		MØLLERVÅN 22, POSTBOKS 428, 5501 HAUGESUND Tlf. 52 70 79 70 - Fax 52 70 79 71 - epost@boevarsk.no		



NORD

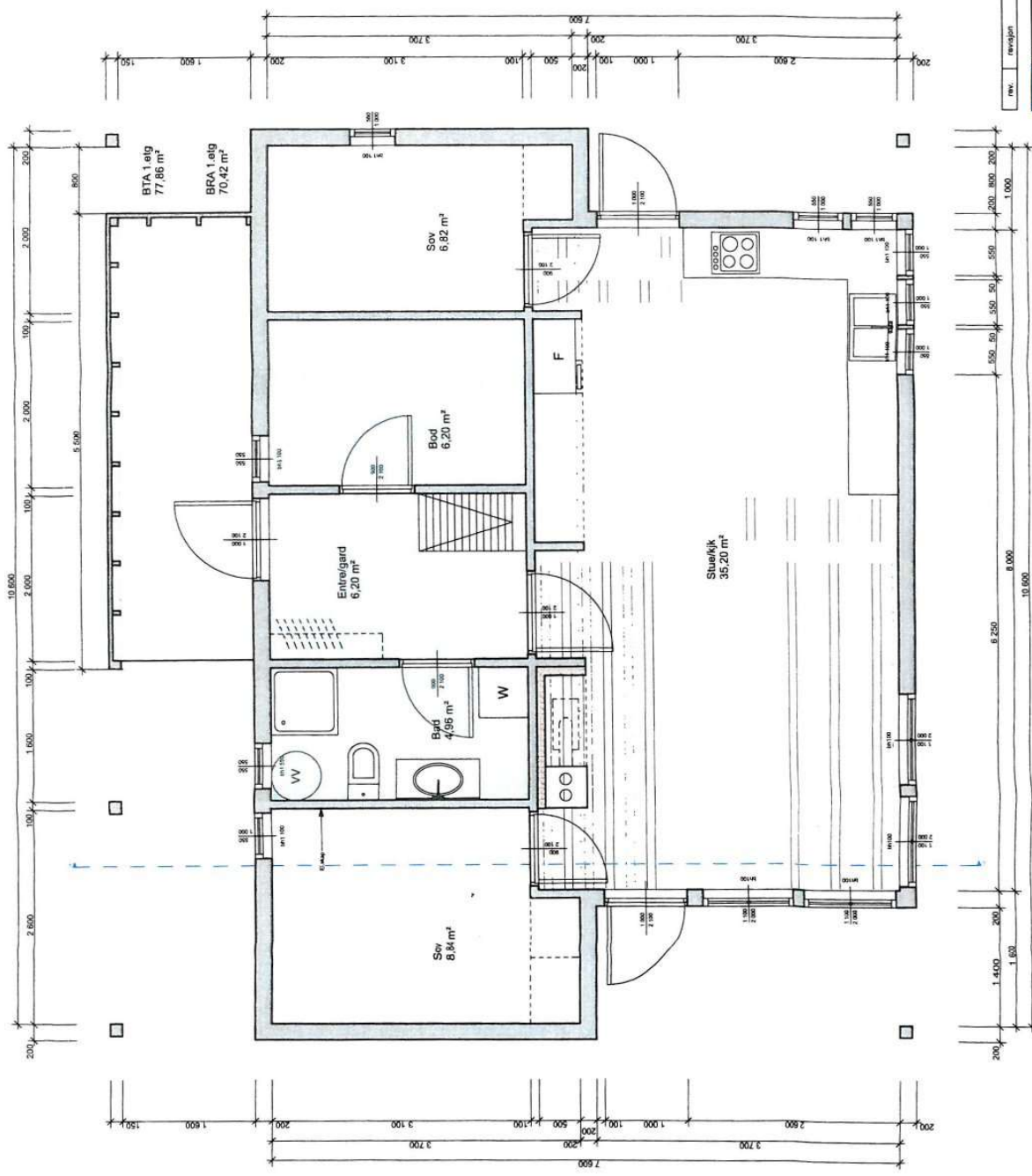


VEST

rev.	revisjon	dato	sign.	kontr.
OPUS	Oppdragsnavn: SVANDALEN HOLDING		dato: 03.04.05	målestokk: revisjon:
	Oppdragsnavn: HYTTER SVANDALEN		sign: mb	1:50
	Oppdragsnavn: SAUDA KOMMUNE		plottet dato: 14.04.10	prosjekt nr.: 5590
	Tegningen gjelder:		prosjektansvarlig: Rolf B.	tegning nr.: 321
	Grantoppen, fas. vest/nord tomt 17		interim kontroll:	

ARKITEKTER AS NPA

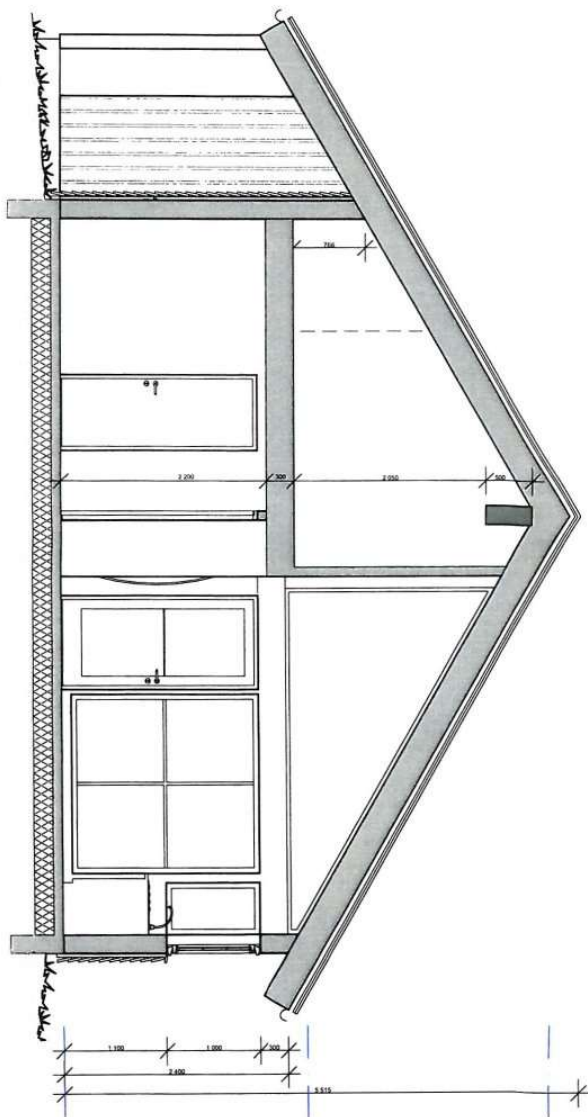
MØLLERVY 22, POSTBOKS 428, 5501 HAUGESUND
Tlf: 52 70 79 70 - Fax: 52 70 79 71 - epost@opusark.no



BTA totalt 1 og 2 eig = 119,6 m²
 BRA totalt 1 og 2 eig = 101,1 m²

nr.	rev.	rev. nr.	dato	sign.	kont.
OPUS					
Svandalen Holding					
Hytter Svandalen					
Sauda Kommune					
Grantoppen tomt 17, plan 1. etg.					
ARKITEKTER AS NPA					
Møllervei 22, Postboks 426, 501 Haugestrand					
Tlf: 52 70 70 - Fax: 52 70 71 - post@opus.no					
120					

nr.	revisjon	dato	sign.	kontroll
OSLO	GRANTOPPEN SVANDALEN HOLDING	dato: 14.04.10	underskrift: 1.50	toppsign.: 5590
	Bank	sign.	id	
	HYTTER SVANDALEN	planlagt: 04.10		
	SAUDA KOMMUNE	prosjektansvarlig: Bård Bævre		
Grantoppen, tomt 17, plan 2. etg.		121		
ARKITEKTER AS NPA		Møllerveg 22, 06501 HANDESKJØLD Tlf. 22 70 70 70 - Fax 22 70 70 71 - post@arkn.no		



nr./		revision		dato	sign.	kontor
statshæfter:		statshæfter:	dato:	17.08.09	sign.	th
SVANDALEN HOLDING		SVANDALEN HOLDING	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
HYTTER SVANDALEN		HYTTER SVANDALEN	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
SAUDA KOMMUNE		SAUDA KOMMUNE	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
begjæringen gjelder:		begjæringen gjelder:	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
Grantoppen, snitt		Grantoppen, snitt	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
ARKITEKTER AS NPA		ARKITEKTER AS NPA	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
MØLLEREN 22, POSTBOKS 520, 5501 HAUGESUND		MØLLEREN 22, POSTBOKS 520, 5501 HAUGESUND	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
Tlf. 52 70 71 70 - FAX 52 70 71 71 - epost@arkitekter.no		Tlf. 52 70 71 70 - FAX 52 70 71 71 - epost@arkitekter.no	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09
220		220	problemløst:	17.08.09	problemløst:	17.08.09



	Sauda kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3			
Ansvarleg søker Ryfylke Bygg AS Birkelandsvegen 14 4200 Sauda		Tiltakshaver Svandalen Holding AS Postboks 111 4065 Stavanger			
Ferdigattest er gitt for					
Eiendom /byggjestad		Gnr 12	Bnr 079	Festenr 08	Seksjonsnr
Spesifikasjon					
Kva slag bygg/tiltak Fritidsbolig					
Vedtak gjort av Bygningssjefen				Vedtak dato 09.06.10	Saksnr 042/10
Dato sluttkontroll 03.01.12	Kontrollansvarleg Asle Rafdal				
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.				
	Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93). Ingen				
Underskrift					
Stad Sauda	Stempel/underskrift Harald Eikrem Byggesaksbehandler				
Dato 10.02.2012					
Kopi sendt til					
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad	

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Ottesen & Dreyer AS		Plass for tinglyingsstempel  Doknr: 898264 Tinglyst: 16.11.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 815, Sentrum		
Postnummer: 4004	Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr. 985 790 833	Ref.nr.	

Opplysninger i fellene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1135	SAUDA	12	79	8
Beskaffenhetsnr. ²⁾		Tomtens areal:		
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		Tomteverdi: 315.000,-		
Hva skal grunnen brukes til:				
☐ B Bolig- ☒ F Frilids- ☐ V Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
190671	KJELL REIDAR AABØ	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
220864	VIDAR VILHELM VILHELMSØN	50%
220966	BODIL VE VILHELMSØN	50%

4. Festeavgift pr. år
kr 5.000,- Avgiften indeksreguleres iht. konsumprisindeksen hvert 5. år.

5. Festetid ³⁾
Antall år
Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Pliktig medlemskap i områdets velforening. <i>Skal i hht. tinglyses:</i> <i>(oppføring gjelder nyoppført bygning)</i>

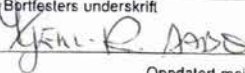
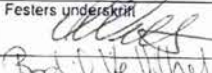
Dato 27/8-10	Bortfesterens underskrift <i>Kjell Reidar Aabø</i>	Festerens underskrift <i>Bodil Ve Vilhelmsen</i>
------------------------	---	---

Statens kartverk Tinglysing

Oppdatert mai 2009

Side 1 av 3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	☒ Kartforretning/målebrev	Dalert	
	☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Dalert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15: Festeavgiften reguleres ihht. konsumprisindeksen hvert 5. år.		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort. c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfall festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Bortfester (herunder gebyr for kartforretning/oppmaling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon)		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	- Beitedyr med bjølle i området - Alle inngrep som hogst, planting, oppføring eller lignende skal avklares med grunneier. - Brøyting / snømåking og vedlikehold av vei skal utføres av grunneier ihht. markedspris.		

Dato 27/8-10	Bortfesteres underskrift 	Festeres underskrift 
-----------------	---	--



Denne festecontrakten er utslett i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted <i>Sanda</i>	Dato <i>27/8-10</i>
Bortfesterers underskrift <i>Kjell R. Aagaard</i>	Gjentas med blokkbokstaver
Sted <i>Marnhus</i>	Dato <i>24/9-10</i>
Festerers underskrift <i>Bodil Ve Vilhelmsen</i>	Gjentas med blokkbokstaver VIDAR VILHELM VILHELMSSEN BODIL VE VILHELMSSEN
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjete på bebyggelsen sammen med festecontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens anslatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette fellet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettstilfeller som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



9/10.12

940434254



Satt kopi i referes:

ERKLÆRING**GNR. 12, BNR. 79, FNR. 8 i SAUDA**

I Svandalen Fjellpark, 4208 Saudasjøen er det regulert hyttefelt der flere av hyttene står tett til nabogrense. Eiere av de ulike hytter må ha mulighet til å utføre vedlikehold på egen bygningsmasse. Dermed må vedlikehold utføres fra naboeiendom. Der bygning står 1 meter eller mindre fra nabogrense innad i Svandalen Fjellpark skal derfor det gis mulighet for å foreta vedlikehold fra naboeiendom. Bruk av nabo eiendom skal gjøres så skånsomt som mulig og området skal forlates i den stand det var før bruk.

Undertegnede eier av eiendommen gnr 12 bnr 79 fnr 8 gir herved, eier av eiendommen gnr 12 bnr 79, fnr 9 tillatelse til å utføre vedlikehold av egen bygningsmasse fra undertegnedes eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses.

Mannus, 6/2-2011
Sted Dato



Doknr: 867237 Tinglyst: 17.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vidar Vilhelmsen

22.08.64 - [REDACTED]

Bodil Ve Vilhelmsen

Bodil Ve Vilhelmsen

22.09.66 - [REDACTED]



Skatteetaten

Dato
11.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 12 Bnr 79 Fnr 8 Snr 0

Eiendommens adresse:

Svandalsvegen 211, 4208 SAUDASJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 812 625

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	Tomt 17	Beregnet areal	421.8
Etablert dato	21.06.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Etablering av feste Oppmålingsforr.	19.05.2010 21.06.2010	J 35/2010	Tinglyst 29.06.2010	12/79 (-421,8), 12/79/8 (421,8) 12/79/7
Etablering av feste Oppmålingsforr.	19.05.2010 21.06.2010	J 36/2010	Tinglyst 29.06.2010	12/79 (-433,9), 12/79/9 (433,9) 12/79/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6612976.97	344490.41		Ja	421.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VILHELMSSEN VIDAR VILHELM F220864*****	Fester (F) 1/2	Gjerdevegen 6 4270 ÅKREHAMN	Bosatt (B)
VILHELMSSEN BODIL VE F220966*****	Fester (F) 1/2	Gjerdevegen 6 4270 ÅKREHAMN	Bosatt (B)
AABØ KJELL REIDAR F190671*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SVANDALSVEGEN 125 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svandalsvegen 211

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300158198		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	10.02.2012

1: Bygning 300158198: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 10.02.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	91
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	78
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.06.2010	27.08.2010	
Midlertidig brukstillatelse	02.11.2010	02.11.2010	
Ferdigattest	10.02.2012	10.02.2012	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Svandalsvegen 211	H0101	12/79/8	91	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	21	21	0	0	0
H01	0	0	70	70	0	0	0



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 11.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	79	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsvegen 211, 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	3 914,73 kr
Eiendomsskatt	2 559,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	1 071,00 kr
Vann	2 667,32 kr
Sum	10 686,35 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 St	1159.00	1/1	0 %	1 159,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	703500 prom	4.00	1/1	0 %	2 814,00 kr
Abonnement Vann	15%	1 St	1925.56	1/1	0 %	1 925,56 kr
Abonnement Kloakk	15%	1 St	3188.72	1/1	0 %	3 188,72 kr
Forbruksavgift vann måler	15%	14 m ³	28.12	1/1	0 %	393,64 kr
Forbruksavgift avløp måler	15%	14 m ³	29.52	1/1	0 %	413,29 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 St	306.36	1/1	0 %	306,36 kr
Feie/tilsyn - hytter	0%	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	10 548,57 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 11.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	79	Festenr.	8	Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsvegen 211, 4208 SAUDASJØEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

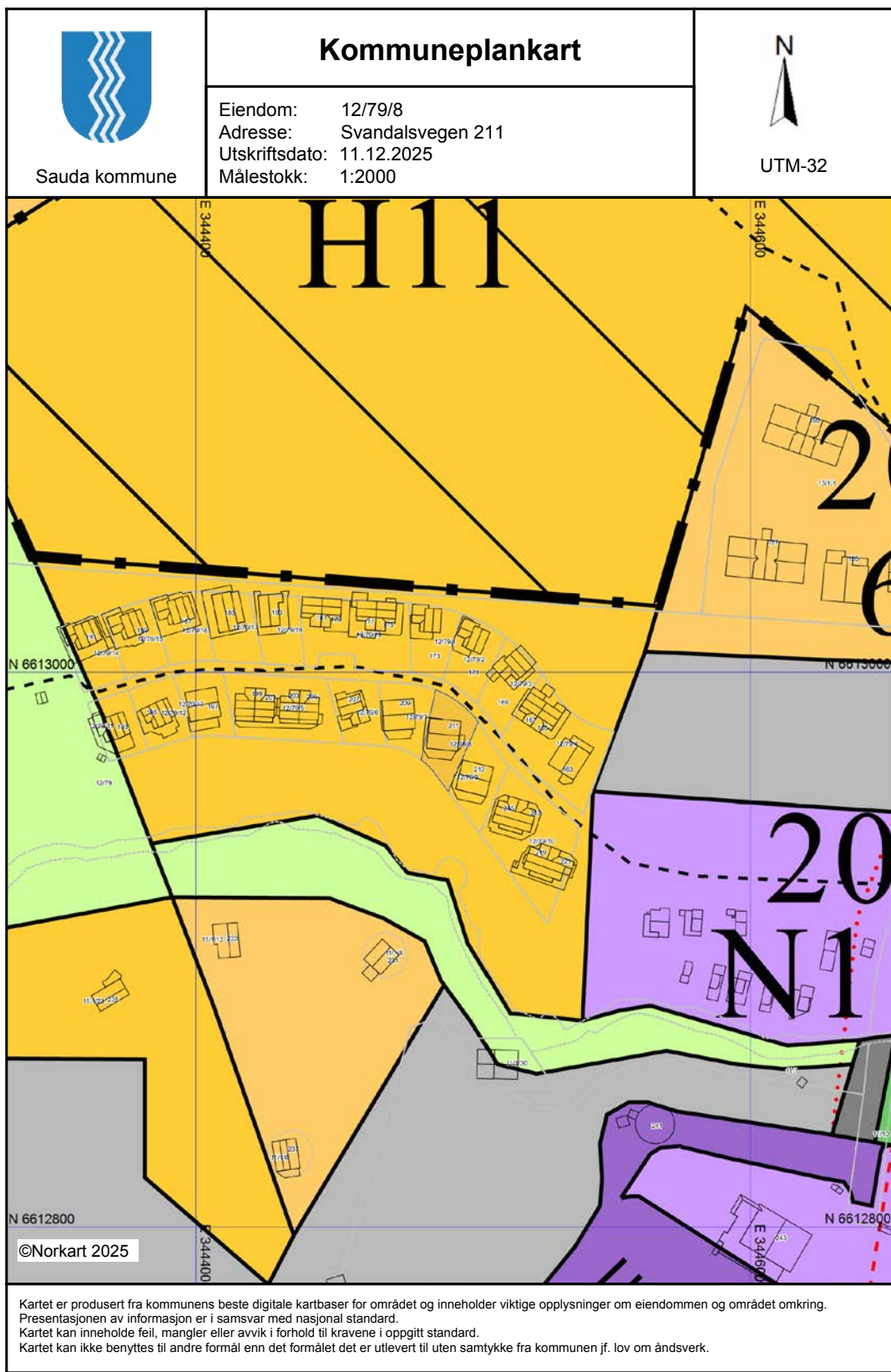
Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 422 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig Områdenavn H1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009002
Navn	Svandal, gnr. 12 bnr. 6

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/149/2009002_Vedtekter.pdf
Delarealer	Delareal 421 m ² Formål Fritidsbebyggelse



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

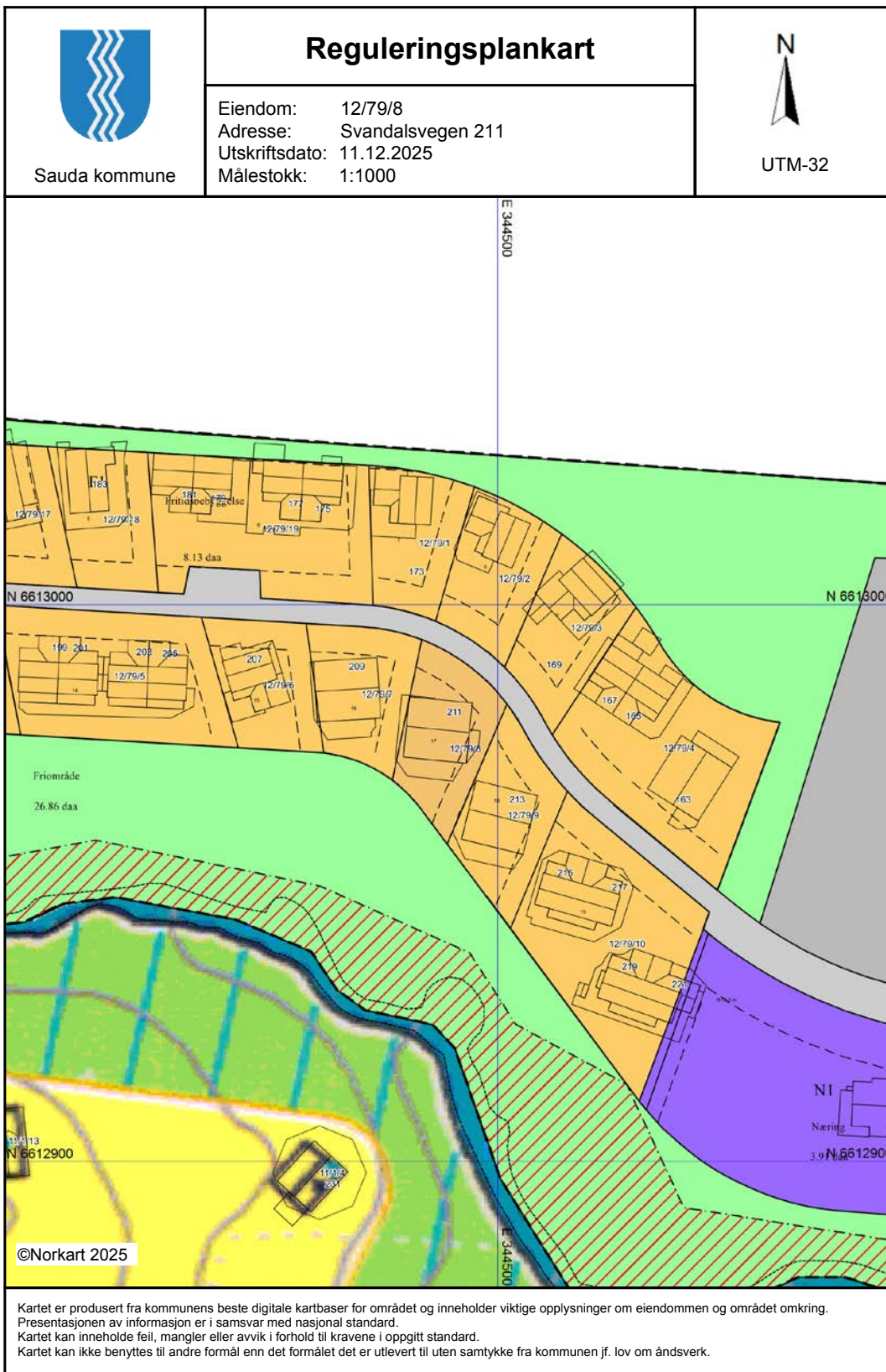
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningsanlegg)
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse

 Næringsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVANDALEN G/BNR 12/6 m fl.

Planbestemmelser datert 10.10.08.

Dato for revisjon: C: 16.02.09.

Dato for godkjent plan:

Reguleringsbestemmelsene er en presisering og utdypning av planen og er sammen med plankartet juridisk bindende.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningen gjelder disse bestemmelser ved siden av bygningslov med vedtekt for Sauda kommune. I frisktssoner skal det være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

- Fritidsbebyggelse
- Næring
- Friluftsområde
- Privat veg
- Felles lekeareal for barn
- Felles Parkeringsplass
- Kjøreveg
- Annen vegg grunn
- Gang-Sykkelveg

§ 3 Fritidsbebyggelse.

3.1 På området tillates oppført hytter.

3.2 Innenfor området skal andelen (enheter) av turistanlegg for utleie være minimum 10%. Turistanlegg for utleie kan ha 30% privat bruk.

3.3 Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 100 m² eksklusiv areal for parkering.

3.4 På tomt 6, 10, 14, 19, 20, 27, 29, 30, 42, 52 og 53 tillates sammenkobling av hytter til 2, 3 eller 4 enheter med maksimal grunnflate på 65 m² pr enhet eksklusiv areal for parkering. Minst en av enhetene på hver av tomtene skal være for utleie med max 30% privat bruk.

3.5 Det tillates bebyggelse inntil formålsgrænse og nærmere nabobebyggelse enn 8 meter der dette ikke begrenses av plankart og under forutsetning at hensyn til brann og bestemmelser i teknisk forskrift følges.

3.6 Det tillates maksimalt gesimshøyde på 6.0m og mønehøyde på 8.0m fra gjennomsnittlig opparbeidet terreng. Der terrengfall tilsier det kan høyden til gesims økes om dette gir en bedre totalløsning med mindre terrenginngrep.

3.7 Det tillates saltak på mellom 15 og 45 grader.

3.8 Tak skal tekkes med torv, tre eller andre naturmaterialer.

3.9 Fasader skal gis mørke naturfarger og i hovedsak bestå av tre, stein eller andre naturmaterialer.

3.10 Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr tomt og disse skal ikke plasseres parallelt med tilkomstveg.

3.11 Ved prosjektering skal hyttene gis et enhetlig men variert uttrykk. Den konsentrerte utbyggingsstrukturen krever særskilt oppmerksomhet på forhold vedrørende brann og kvaliteten av oppholdsarealer ute og inne. Som følge kreves det tiltaksklasse 3 for arkitekturprosjekteringen.

3.12 Der frittstående støttemurer mot terreng er nødvendig skal disse kobles til bygning visuelt eller konstruktivt. Terrengsprang tas ellers mot bygningskropp, som torvdekkede skråninger eller stein/treklett brystning for terrasse. Terreng skal revegeteres innen ett år etter avsluttet anlegg.

3.13 Nødvendig avstand og høyde til elv samt flomtiltak betinget i ROS-analyse skal etterfølges.

§4 Næring

- 4.1 I Området skal det på grunnplanet bygges ut konsentrert med turistvirksomheter, hotell, utleieanlegg o.l. samt tilhørende anlegg. I øvrige etasjer tillates tilsvarende ervervsvirksomhet samt fritidsleiligheter. Innenfor området skal andelen (enheter) av turistanlegg for utleie være minimum 20%. Turistanlegg for utleie kan ha 30% privat bruk.
- 4.2 Arealer utenfor byggegrenser på område N1 skal benyttes til parkeringsplasser for skitrekket. Det skal i tillegg opparbeides 1.0 biloppstillingsplass pr leilighet eller 1.0 pr 100 m2 næringsareal på område N1 og N2.
- 4.3 Det tillattes 50% BYA.
- 4.4 Det tillates bebyggelse inntil formålsgrænse der dette ikke begrenses av plankart.
- 4.5 Det tillates maksimalt møne/gesimshøyde 12.0 m fra gjennomsnittlig opparbeidet terreng.
- 4.6 Det skal opparbeides 10 m2 leke/oppholdsareal pr enhet. Dette kan spres utover hele planområdets friluftsområde som sitteplasser, tilrettelagte bålplasser, akebakker og naturlekeplasser. Opparbeidelsen skal skje skånsomt og tilbakeføring av terreng foretas ved sår ved inngrep.
- 4.7 Nødvendig avstand og høyde til elv samt flomtiltak betinget i ROS-analyse skal etterfølges.

§5 Friluftsområde på land

- 5.1 Områdene tilrettelegges for ski- og fritidsaktiviteter med løypetrase og akebakker der dette er aktuelt. Ved inngrep under byggeprosesser skal terreng tilbakeføres og opprinnelig vegetasjon revegeteres. I området er det kun tillatt med plukkhogst.

§6 Felles lekeareal for barn

- 6.1 Arealene opparbeides med sittemuligheter og gapahuk ved bål plass og naturlekeelementer, så som steiner og trær for klatring og balanse samt akebakke. Områdene kan flyttes/endre posisjon der det gir bedre løsninger eller naturhensyn tilsier det.

§7 Renovasjon

- 7.1 Det skal opparbeides felles skjernet renovasjonssentral for avfall. Arealet skal skjermes med beplantet jordvoll/steinmur mot omgivelsene. Alternativt kan egnet areal på gateplan i område N2 bygges inn og fraflyttet område parkmessig opparbeides.

§8 Felles Parkeringsplass

- 8.1 Parkeringsplassen skal benyttes som parkeringsplass for skitrekket.

Andre bestemmelser:

Ved utbygging stilles det krav om situasjonsplan i 1:500 som viser:

- plassering av bygg og anlegg
- Inngrepsfrie areal
- Interne veier og parkeringsareal
- Kabler og grøfter for VA, strøm og fiberoptikk.

Grunnet lang utrykningstid og mulighet for bygging med mindre avstand enn 8 meter mellom hytter kreves det brannprosjektering i tiltaksklasse 3 for tiltak, samt vegg i EI 60 mellom brannceller.



Eiendomskart for eiendom 1135 - 12/79/8/



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

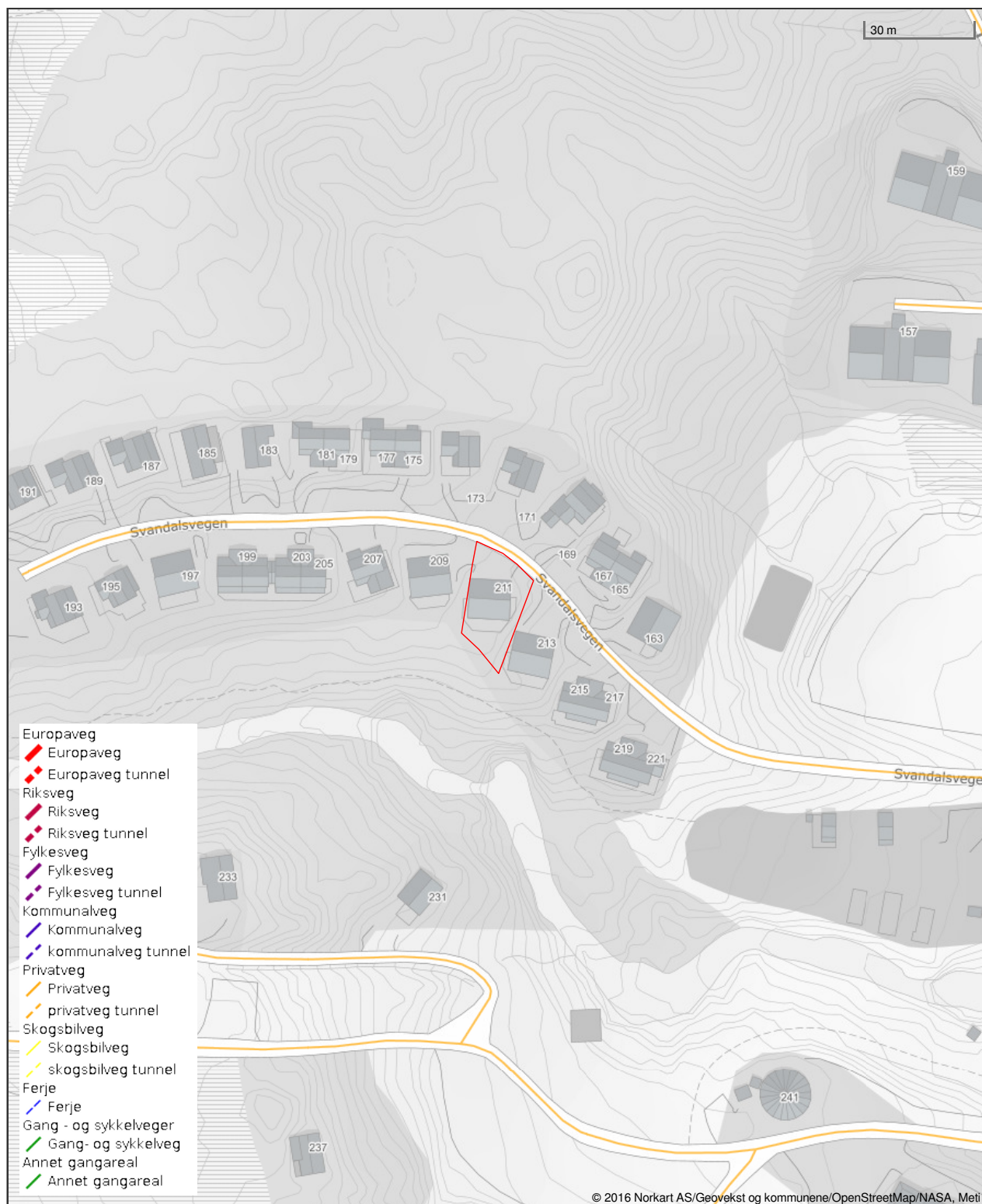
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			421,80 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6612976,97	Øst	344490,41
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6612963,75	344485,83	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			6,69	25,77
2	6612956,95	344490,9	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			8,48	
3	6612980,27	344500,89	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			25,37	
4	6612982,13	344501,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			2,02	
5	6612993,7	344486,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			19,46	35,10
6	6612987,34	344485,02	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			6,50	
7	6612968,43	344481,08	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,32	



Vegstatuskart for eiendom 1135 - 12/79/8/



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Svandalsvegen 211
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre