

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 3 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 80 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 230 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 752,-  
**Selger:** Ståle Mæland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 121/140 kvm  
**Tomtstr.:** 1978.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 28, bnr. 409  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1402250070

# Stor endeleilighet i 2.etg med flott utsikt - Tre soverom - Garasje - Sentrumsnært

Sjelden anledning for ekstra romslig leilighet! Beliggende i Strandavegen ved båthavna, ca 1 km fra sentrum. Leiligheten er i 2. etasje på hjørnet av bygget med flott utsikt til fjorden.

Leiligheten inneholder gang, vaskerom, toalettrom, bad, tre soverom, kjøkken og stue. Balkong på ca. 26 kvm.

Hele leiligheten ble renoveret i 2011. Det ble da bl.a. satt inn ny flott kjøkkeninnredning i eik, renoveret bad med fliser og varmekabler, samt ny parkett.

I 2024 ble hele leiligheten malt. Nytt toalett og dusjkabinett i 2025.

Leiligheten fremstår som innflytningsklar.

Vedovn midt i leiligheten (i gangen). Varmepumpe i stue og varmekabler på bad.

Romslig inngangsparti/felles trappegang. Bod i 1. etg (med strøm) og garasje i rekke med elektrisk portåpner.



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Nabolagsprofil .....          | 29  |
| Tilstandsrapport .....        | 33  |
| Egenerklæring .....           | 50  |
| Kommunale gebyrer .....       | 55  |
| Eiendomsrapport .....         | 57  |
| Seksjoneringsbegjæring .....  | 60  |
| Tegninger .....               | 63  |
| Ferdigattest .....            | 68  |
| Boligopplysninger .....       | 69  |
| Innkalling årsmøte 2025 ..... | 71  |
| Protokoll årsmøte 2025 .....  | 89  |
| Vedtekter .....               | 92  |
| Formuesverdi .....            | 102 |
| Eiendomskart .....            | 103 |
| Planopplysninger .....        | 105 |
| Kommuneplankart .....         | 107 |
| Reguleringsplan .....         | 109 |
| Budskjema .....               | 119 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 121 m<sup>2</sup>

BRA - e: 19 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 140 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 121 m<sup>2</sup> Entré, gang, vaskerom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Bod, garasje

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

S-rom = Garasje 15 m<sup>2</sup> og Bod 4 m<sup>2</sup>.

### Tomtestørrelse

1978.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Sentral beliggenhet, med gangavstand til sentrum, ca 1. km. Nyetablert gang/sykelsti til sentrum direkte utenfor. Båthavn over veien med muligheter for båtplass.

10 minutter kjøring til bl.a. Svandalen, golfbane, ski- og turløyper.

Leiligheten er også ypperlig til fritidsbruk.

Fantastisk utsiktsforhold!



### **Adkomst**

Fra hovedvei Saudavegen tar en inn til Strandavegen. Ta til høyre og følg veien inntil du kommer til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Området består av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Næringsbebyggelse på motsatt side av hovedveien, ved båthavna.

### **Bygningssakkyndig**

Ivar Johannes Handeland

### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygget er fra 1988.

Det er ikke medtatt utvendige vurderinger av bygget.

Vinduer er utført som malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer ble skiftet i 2018 og ett i 2011. Boligen har en balkongdør.

Bjelkelaget er ikke vurdert.

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

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Det er registrert avvik med avtrekk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Innvendig - Radon

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

- Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv

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

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

- Det er påvist andre avvik:

Gulvbelegg er ikke brettet opp langs vegger. Det er montert gulvlister av tre som er spikret.

Når det ikke er fall til sluk, kan event. lekkasjevann renne ut og inn under vegger på tilstøtende rom.

- Våtrom - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Bad - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

· Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

· Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eier har fått bekreftelse fra forrige eier om at membran ble lagt i 2011.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Komfyrvakt er ikke montert.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble overtatt (arv/dødsbo) i 2024.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sauda Rørhandel

Beskrivelse: Byttet dusj kabinett og toalett i 2025

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

Ja, Beskrivelse: 2023. Lekasje under duk /terasse i 3 etg ga vann intrenging i tak stue.

Utbedret og reparert inne og ute.

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

Ja, Beskrivelse: Ny strøm måler i 2018. Det var også kontroll av el anlegg mens mor hadde leiligheten. 2011-2024 (Årstall ukjent)

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Sauda Blikk og Takservice

Beskrivelse: Sjekket tak og byttet takrenner (ikke baksiden av bygget)

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

Ja, Beskrivelse: IF utført bygningssjekk Januar 2025.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja, Beskrivelse: Sameie skal bytte ut balkong kasser med nytt rekkverk

### **Innhold**

BRA-i 121 kvm: Entré, gang, vaskerom, toalettrom, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

BRA-e 19 kvm: Bod og garasje

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Leilighetsbygget består av 10 leiligheter og ble bygd i 1988.

Leiligheten ligger i 2.etg. Den har i tillegg en bod på grunnplan og separat garasjeplass i felles bygg.

Det er ikke medtatt utvendige vurderinger av bygget siden det er ett sameie.

Ventilasjon er heller ikke vurdert. Hele leiligheten ble renovert i 2011 med bla. nytt kjøkken og bad, ny parkett, nymalte vegger og tak m.m..

I 2024 ble hele leiligheten malt igjen på vegger og listverk samt stuetak. I tillegg ble det montert nytt wc på toalettrom og nytt dusjkabinett på bad.

Det ble avdekket noen avvik på bad og vaskerom. Ellers er leiligheten i meget bra stand.

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

#### Kjøkken

Det ble montert nytt Molla-kjøkken i 2011 med fronter av eik og sort laminert benkeplate. Komfyrvakt og vannvarsler er ikke montert. Kjøkkenet er utstyrt med en ventilator som virker på hastighet 1.

#### Bad

Badet ble totalrenovert i 2011 og har fliser på gulv med varmekabler og baderomspanel-plater på veggene. Takplatene ble malt i 2011. Badet er utstyrt med et vannklosett med avløpsautomat (kvern) fra 2011 og et dusjkabinett som ble montert i 2025. Rommet har ventilasjon i taket via felles mekanisk avtrekk.

#### Vaskerom

Vaskerommet har gulvbelegg fra byggeår med fotlister i tre. Veggene ble malt i 2024 og taket ble malt i 2011. Rommet er utstyrt med en varmtvannstank, deler av en gammel kjøkkeninnredning og noen skap. Det er ventilasjon i taket via felles mekanisk avtrekk.

#### Toalettrom

Toalettrommet har gulvbelegg fra byggeår, malte vegger og listverk fra 2024, og et malt tak fra 2011. Rommet er utstyrt med et nytt gulvmontert wc og har mekanisk avtrekk.

#### Innvendige overflater

Leiligheten ble renoverert i 2011.

Gulv: Parkett fra 2011.

Vegger: Malte overflater. Alle vegger og lister, med unntak av kjøkken og bad, ble malt i 2024.

Himling: Malte overflater. Stuetaket ble malt i 2024.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Myke hvite kobberrør. Vannrørene ble ikke skiftet under renoveringen av badet i 2011.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra byggeår.

- Ventilasjon: Mekanisk felles avtrekk (Villavent) fra våtrom.

- Varmesentral: Varmepumpe montert i 2011.

- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannstank fra byggeåret. Den har ikke fast tilkobling

til strøm.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeåret med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Det er minimum en røykvarsler i hver etasje og et brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Garasje i garasjeanlegg. Gjesteparkering.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

### **Polisenummer**

533445921

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.



Det er felles trappevask som deles mellom leilighetene, der en er ansvarlig for vask hver sin uke.

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe montert i 2011. Vedovn i gangen. Varmekabler på bad.

### **Info strømforbruk**

Dersom avtale er gjort om Norgespris på eiendommen, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 150 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 824

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 726

### **Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 618 443

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 473 770

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis kr 50.000,- for denne boligen pr. år.

Kommunale avgifter kr. 16 824.

Felleskostnader kr 49 848.

**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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

125/1163

**Felleskostnader inkluderer**

Bygningsforsikring, felles strøm og avsetning til felles vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 752

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Strandaveien 23

**Organisasjonsnummer**

993796239

**Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

**Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: -17 126,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Avsette midler til fremtidig vedlikehold på kr. 100.000,- totalt per år.

Styret planlegger å øke fellesutgiftene.

Planlagte tiltak for 2025: IF Bygningssjekk - Gjennomføre nødvendige tiltak i rapporten.

Planlagte tiltak for 2025: Utvendig område: Dugnad - Asfaltering.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter som eier er ansvarlig for.

Sameiet har økt felleskostnadene for å kunne sette av midler for fremtidig vedlikehold.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) membran i forbindelse med oppussing av bad

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

## 5-2 Vedlikehold og bruksrett til 50 % av arealet på østre side av bygget

Seksjonseiere som er ansvarlige for vedlikehold av denne delen skal sørge for at området holdes i forsvarlig stand, inkludert eventuell renhold, oppgradering og nødvendig vedlikehold.

## 5-3 Vedlikehold av terrasser

(1) Hver seksjonseier har ansvar for at egen terrasse holdes ved like:

- o Skal være fri for snø og skitt
- o Takrenner skal holdes rene og fri for blokkering
- o Terrassen skal holdes ryddig og ren

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Sameiet Strandaveien 23 , ved Vestbo boligbyggelag



## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 28, bruksnummer 409, seksjonsnummer 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:

1135/28/409/8:

21.08.1963 - Dokumentnr: 1804 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1135 Gnr:28 Bnr:409

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1988 - Dokumentnr: 3438 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 20,000

MED PRIORITET

ETTER KJØPERS PANTELÅN DOG INNENFOR 90% AV KJØPESUMMEN TIL  
ENHVER TID

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1963 - Dokumentnr: 1309 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:28 Bnr:6

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1135 Gnr:28 Bnr:409

27.05.1988 - Dokumentnr: 3438 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 125/1163

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 10 SEKSJONER

22.03.1990 - Dokumentnr: 2099 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:28 Bnr:409

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1135 Gnr:28 Bnr:545

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk unntatt at det er tegnet inn et soverom nr 4 i stue.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.08.1989.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.08.1989.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Fv. 520 G/s-veg Saudasjøen - Sauda (plan-ID 2016001), som er en detaljregulering. Planen regulerer deler av eiendommen til boligbebyggelse, gang-/sykkelveg og annen veggrunn.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sauda, ikrafttredelse 25.03.2022. Et delareal på 1978 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

#### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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**

3 150 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

80 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 241 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 243 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 80 100

**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.

**Meglere vederlag**

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

3 750 Digital annonsering

6 000 Fotograf med dronefoto

3 190 Kommunale opplysninger

4 500 Opplysninger fra forretningsfører Vestbo

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr

4 928 Eierskiftegebyr Vestbo

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 81 530

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

**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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Ansvarlig megler**

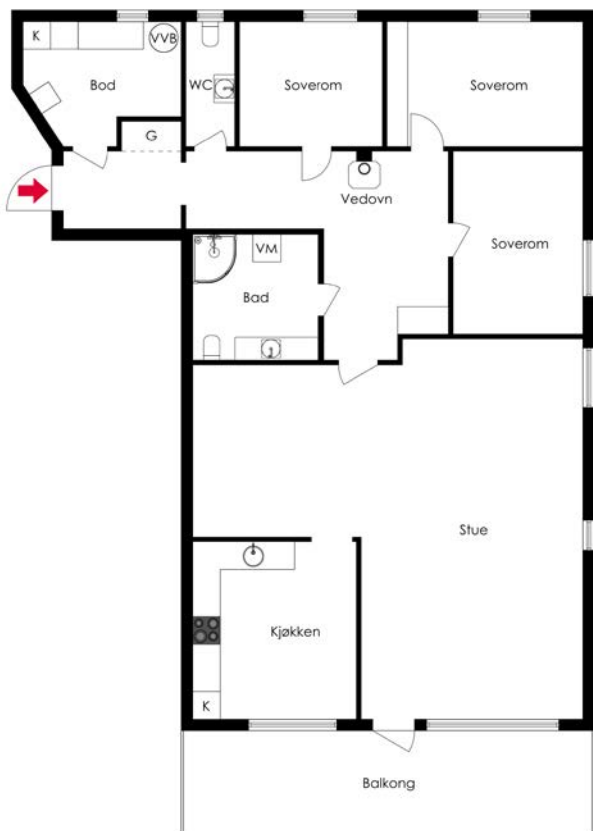
Kurt Inge Nybru  
Eiendomsmegler  
[kurt.nybru@aktiv.no](mailto:kurt.nybru@aktiv.no)  
Tlf: 915 23 026

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

20.10.2025



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

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT



3D tegningen er ikke målestav 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



































# Nabolagsprofil

Strandavegen 23D - Nabolaget Fløgstad/Saunes - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| 🚏 Saunes<br>Linje 150 | 4 min 🚶<br>0.3 km |
| ✈ Bergen Flesland     | 94.4 km           |

## Skoler

|                                                        |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Risvoll skule (1-7 kl.)<br>82 elever, 5 klasser        | 23 min 🚶<br>2 km   |
| Fløgstad skule (1-7 kl.)<br>151 elever, 10 klasser     | 5 min 🚗<br>2.3 km  |
| Austarheim skule (1-7 kl.)<br>163 elever, 9 klasser    | 7 min 🚗<br>3.8 km  |
| Sauda ungdomsskule (8-10 kl.)<br>179 elever, 9 klasser | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| Sauda vidaregåande skule<br>374 elever                 | 23 min 🚶<br>2 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|         |          |
|---------|----------|
| 🚗 Sauda | 15 min 🚶 |
|---------|----------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

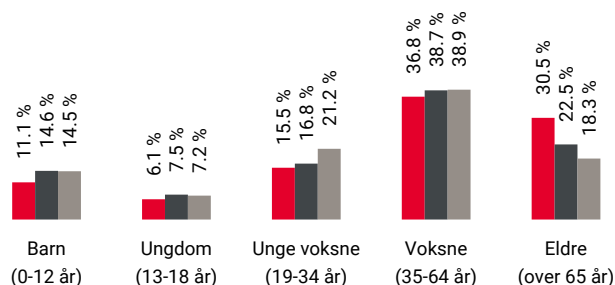
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Fløgstad/Saunes | 708       | 490           |
| Sauda           | 3 470     | 1 932         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Leabøen barnehage (1-5 år)<br>45 barn    | 4 min 🚗<br>2.6 km |
| Veslefrikk barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 5 min 🚗<br>2.3 km |
| Brakamoen barnehage (0-5 år)<br>52 barn  | 6 min 🚗<br>3.4 km |

## Dagligvare

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Bunnpris Sauda<br>PostNord | 12 min 🚶<br>1 km |
| Kiwi Sauda                 | 16 min 🚶         |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

|   |                                               |                    |
|---|-----------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ | Saudahallen - flerbrukshall<br>Aktivitetshall | 19 min 🚶<br>1.6 km |
| ⚽ | Turnhallen<br>Aktivitetshall                  | 20 min 🚶<br>1.7 km |
| 🚴 | Frisk & Rask Treningssenter                   | 19 min 🚶           |

## Boligmasse

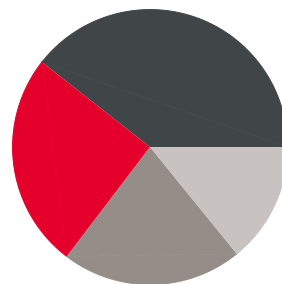


62% enebolig  
10% rekkehus  
10% blokk  
18% annet

## Varer/Tjenester

|   |                  |          |
|---|------------------|----------|
| 📍 | Apotek 1 Sauda   | 17 min 🚶 |
| 🍷 | Sauda Vinmonopol | 17 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
21% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

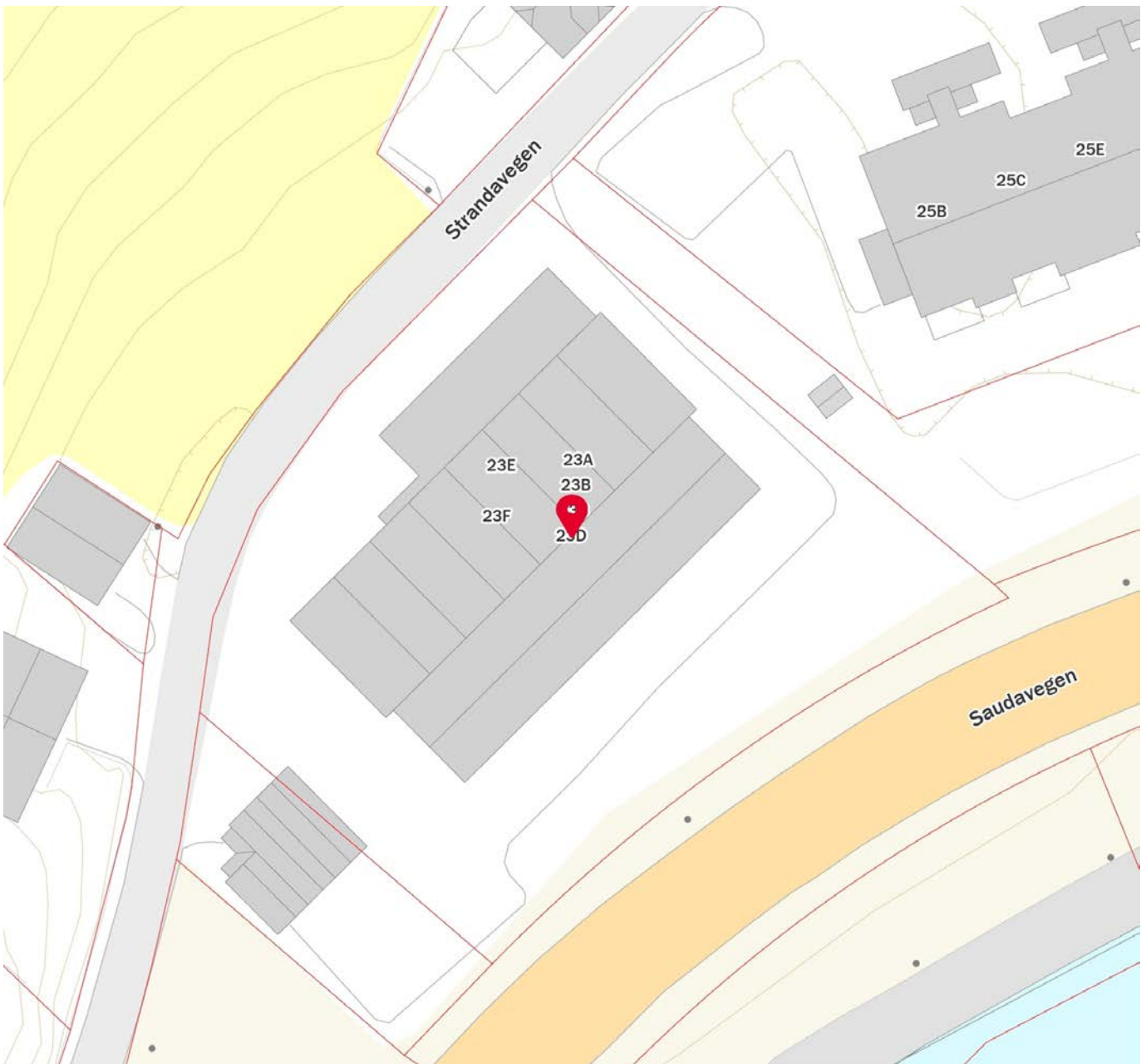
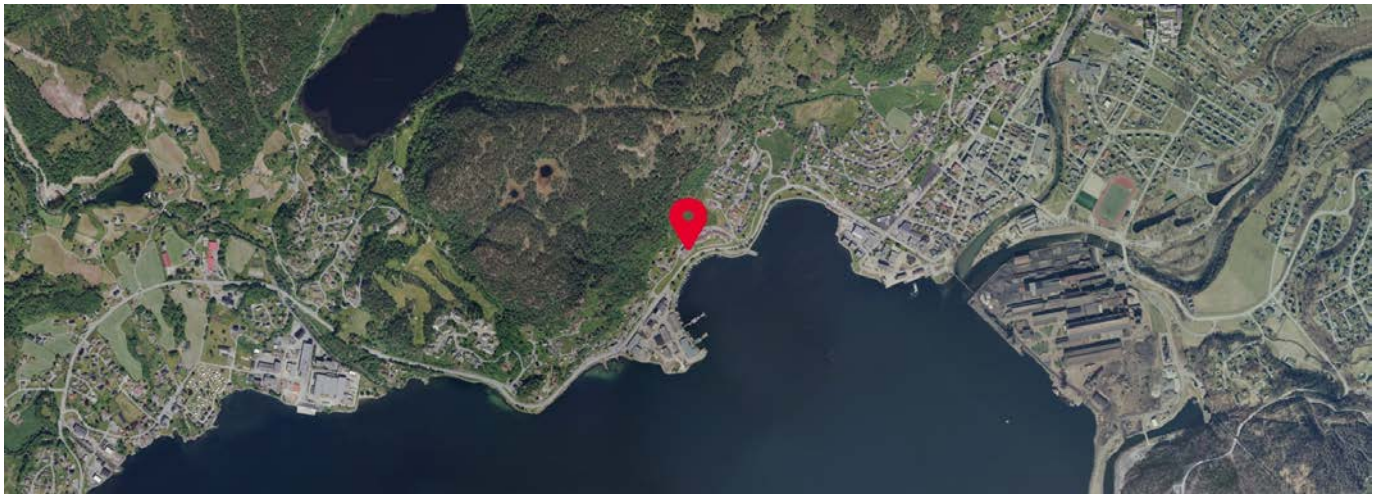


0% 55%

Fløgstad/Saunes  
Sauda  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 12% | 4%    |





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Strandavegen 23 D, 4200 SAUDA  
 SAUDA kommune  
 # gnr. 28, bnr. 409, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20159-1440

Referansenummer: UW6233

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Ståle



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygget består av 10 leiligheter og ble bygd i 1988. Leiligheten ligger i 2.etg. Den har i tillegg en bod på grunnplan og separat garasjeplass i felles bygg. Det er ikke medtatt utvendige vurderinger av bygget siden det er ett sameie. Ventilasjon er heller ikke vurdert. Hele leiligheten ble renoveret i 2011 med bla. nytt kjøkken og bad, ny parkett, nymalte vegger og tak m.m.. I 2024 ble hele leiligheten malt igjen på vegger og listverk samt stuetak. I tillegg ble det montert nytt wc på toalettrom og nytt dusjkabinett på bad. Det ble avdekket noen avvik på bad og vaskerom. Ellers er leiligheten i meget bra stand. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 2-lags glass. (TG 2)  
2 stk vinduer på soverom ble skiftet i 2018 (TG 1) og ett på vaskerommet i 2011.(TG 1)  
Balkongdør må justeres.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Hele leiligheten ble renoveret i 2011 med bla. ny parkett og malte overflater.  
I 2024 ble alle vegger og listverk malt unntatt bad og kjøkken. Stuetak ble malt. Her kan nye eiere flytte rett inn uten å måtte pusse opp.  
Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova( tryggere bolighandel )  
Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.  
Pusset lecapipe med vedovn i gang. Alle krav til avstander er ok.  
Hvitmalte innerdører med glatt overflate, ok.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom :  
Gulvbelegg er fra byggeår.  
Vaskerom har gulvbelegg med fotlister i tre og malte vegger. Det tyder på at belegg IKKE er brettet opp langs vegger.  
Vegger ble malt i 2024.  
Gulvet er flatt , og belegg er IKKE brettet opp langs vegg eller mot dørterskel.  
Belegg er klemt ned i sluk med klemring  
Vaskerommet inneholder en vv-tank , deler av en gammel kjøkkeninnredning og noen skap.  
Ventilasjon i tak via felles mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.  
Motor og avtrekksrør er IKKE sjekket. Det blir utført av sameiet.  
Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave ok verdier.

### Bad

Bad ble totalrenoveret i 2011 med bla. fliser og varmekabler, baderomspanel-plater m.m.

Baderomspanel-plater er montert helt ned til fliser på gulv og fuget.

Takplater ble malt i 2011.

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Det var ikke mulig å se at membran eller mansjett var klemt under klemring i sluk. Det var heller ikke mulig å se at membran var brettet opp mot dør. Men eier kan bekrefte at ny membran ble lagt i 2011 av autorisert firma.

Det ble montert nytt dusjkabinett i 2025.

I 2011 ble det montert toalett med avløpsautomat (kvern)

Ventilasjon i tak via felles mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Motor og avtrekksrør er IKKE sjekket.

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave ok verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det ble montert nytt Molla-kjøkken i 2011 med fronter av eik og sort laminert benkeplate.

Komfyrvakt og vannvarsler er ikke montert.

Ventilator virker på hastighet 1 og virker noe svak. Den bør skiftes.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med nytt gulvmontert wc i 2025.

Gulvbelegg og tak fra byggeår. Malte vegger i 2024.

Felles mekanisk avtrekk, ikke sjekket.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Myke hvite kobberrør. Når bad ble renoveret i 2011, ble det ikke skiftet vannrør fra kobber til plast.

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Mekanisk felles avtrekk (Villavent) fra alle våtrom og toalettrom.

Dette er IKKE sjekket, da det blir utført av sameiet.

Varmepumpe montert i 2011.

200 liter vv-tank fra byggeåret. Den har ikke fast tilkobling til strøm iht. forskriftskrav fra 2010.

Elektrisk anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

Det er min. en røykvarsler iht. krav. I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke undersøkt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

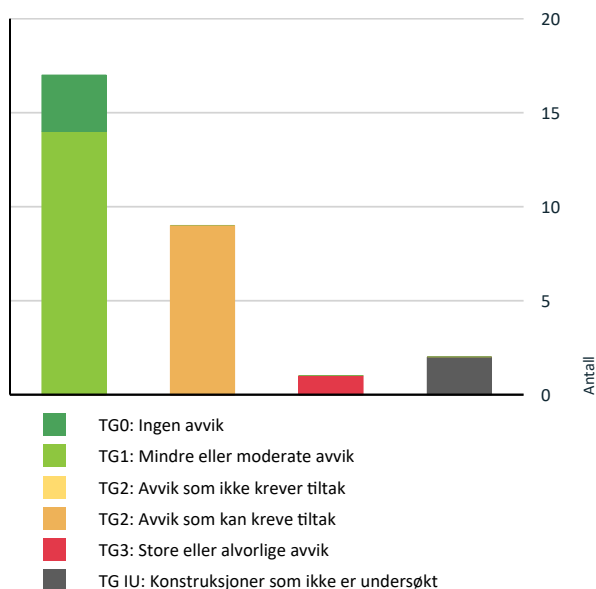
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

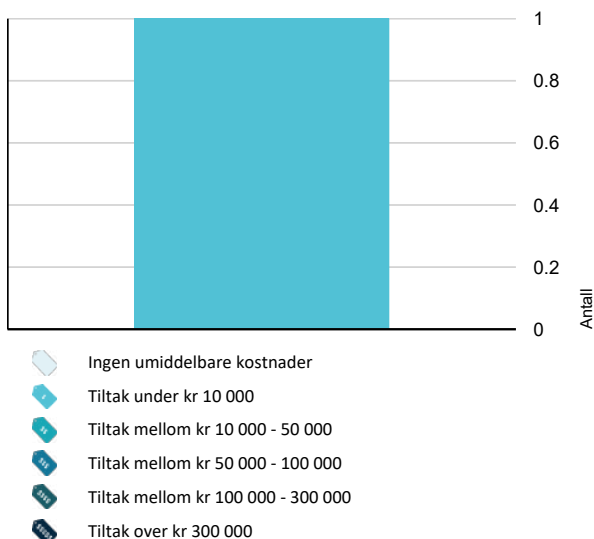


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er IKKE medtatt utvendige vurderinger siden bygget er ett sameie.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1988

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt .Hele leiligheten var nyrenovert i 2011. I 2024 ble alle vegger og lister samt stuetak malt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. (TG 2)  
2 stk vinduer på soverom ble skiftet i 2018 (TG 1) og ett på vaskerommet i 2011.(TG 1)

### TG 1 Dører

Balkongdør må justeres.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Hele leiligheten ble renovert i 2011 med bla. ny parkett og malte overflater. I 2024 ble alle vegger og lister malt unntak kjøkken og bad. Stuetak ble malt Her kan nye eiere flytte rett inn uten å måtte pusse opp.

### TG IIJ Etasjeskille/gulv mot grunn

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pusset lecapipe med vedovn i gang.

### TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte innerdører med glatt overflate.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Innredning og overflater fra byggeår.

Vaskerom har gulvbelegg med fotlister i tre og malte vegger. Det tyder på at belegg IKKE er brettet opp langs vegger.

### ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger ble malt i 2024. Tak ble malt sist i 2011.

### ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt , og belegg er IKKE brettet opp langs vegg eller mot dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er ikke brettet opp langs vegger. Det er montert gulvlister av tre som er spikret.

Når det ikke er fall til sluk, kan event. lekkasjevann renne ut og inn under vegger på tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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



Sluk vaskerom

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet inneholder en vv-tank, deler av en gammel kjøkkeninnredning og noen skap.

## ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak via felles mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Motor og avtrekksrør er IKKE sjekket. Det blir utført av sameiet.

## ETASJE > VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

## ETASJE > BAD

### Generell

Bad ble totalrenovert i 2011 med bla. fliser og varmekabler, baderomspanel-plater m.m.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

## ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Baderomspanel-plater er montert helt ned til fliser på gulv og fuget. Takplater ble malt i 2011.

Årstall: 2011

## ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

## ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke mulig å se at membran eller mansjett var klemt under klemring i sluk. Det var heller ikke mulig å se at membran var brettet opp mot dør. Men eier kan bekrefte at ny membran ble lagt i 2011 av autorisert firma.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

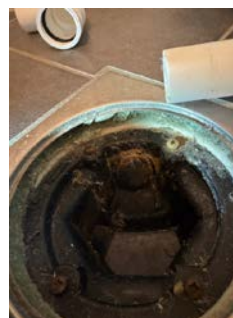
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Eier har fått bekreftelse fra forrige eier om at membran ble lagt i 2011.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det bør fuges godt under og ved siden av dørterskel. Da vil vannet uansett renne til sluk.



Sluk på bad



# Tilstandsrapport



Sluk på bad

ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det ble montert nytt dusjkabinett i 2025.  
I 2011 ble det montert ett vannklosett med avløpsautomat (kvern)

Årstall: 2011

ETASJE > BAD

## TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak via felles mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.  
Motor og avtrekksrør er IKKE sjekket.

ETASJE > BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TO 2 Overflater og innredning

Det ble montert nytt Molla-kjøkken i 2011 med fronter av eik og sort laminert benkeplate.  
Komfyrvakt og vannvarsler er ikke montert.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Komfyrvakt er ikke montert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det bør også monteres komfyrvakt iht. krav som kom i 2010.

ETASJE > KJØKKEN

## TO 3 Avtrekk

Ventilator virker på hastighet 1 og virker noe svak.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

## TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med nytt gulvmontert wc.  
Gulvbelegg fra byggeår, malt tak fra 2011 og malte vegger og listverk fra 2024.  
Mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TO 2 Vannledninger

Myke hvite kobberør. Når bad ble renoveret i 2011, ble det ikke skiftet vannrør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

## TO IU Ventilasjon

Mekanisk felles avtrekk (Villavent) fra våtrom.  
Dette er IKKE sjekket, da det blir utført av sameiet.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Varmesentral

Varmepumpe montert i 2011.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 2 Varmtvannstank

200 liter vv-tank fra byggeåret.

Den har ikke fast tilkobling til strøm iht. forskriftskrav fra 2010.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1988**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det har blitt utført tilsyn iflg. eier. Det ble påvist en mangel/feil ved stråleovn bad som da ble demontert.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

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.

## 1 TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 min. en røykvarsler i hver etasje.

I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

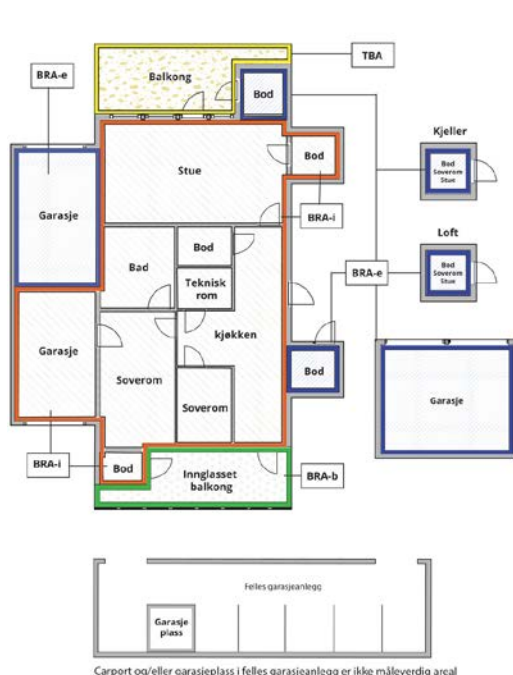
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 121                           | 19                          |                            | 140 | 26                              |
| <b>SUM</b>     | <b>121</b>                    | <b>19</b>                   |                            |     | <b>26</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>140</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, gang, vaskerom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken | Bod, garasje                |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Hele leiligheten ble malt i 2024 av malermester. Nytt wc og dusjkabinett ble montert i 2025.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 121        | 19         |

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter S-rom = Garasje 15 m2 og Bod 4 m2.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede               | Rolle         |
|------------|-------------------------|---------------|
| 09.10.2025 | Ivar Johannes Handeland | Takstingeniør |
|            | Ståle Mæland            | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1135 SAUDA | 28   | 409  |      | 8    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Strandavegen 23 D

### Hjemmelshaver

Mæland Ståle

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger ved båthavna i Sauda med kort veg inn til sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser er tinglyst.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type          |
|----------|------|---------------|
| 0        | 2024 | Skifteoppgjør |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.10.2025 |           |
| 2       | 15.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW6233>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                |  |
|----------------|--|
| Meglerfirma    |  |
| Aktiv EM Sauda |  |
| Oppdragsnr.    |  |
| 1402250070     |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Ståle Mæland  |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Strandavegen 23D |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| SAUDA    | 4200   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1402250070

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                     |
| Beskrivelse      | Byttet dusj kabinett og toalett i 2025 |
| Arbeid utført av | Sauda Rørhandel                        |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | 2023. Leksje under duk /terasse i 3 etg ga vann intrenging i tak stue. Utbedret og reparert inne og ute. |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Ny strøm måler i 2018. Det var også kontroll av el anlegg mens mor hadde leiligheten. 2011-2024 (Årstall ukjent) |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært              |
| Beskrivelse      | Sjekket tak og byttet takrenner |
| Arbeid utført av | Sauda Blikk og Takservice       |



- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

IF utført bygningssjekk Januar 2025.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse 

Sameie skal bytte ut balkong kasser med nytt rekkverk
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1402250070

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402250070

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ståle Mæland   | 51ac6a051397d59e32e1ec<br>d7ac2c4640a52b8276 | 16.10.2025<br>05:22:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1402250070

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



# Sauda kommune

**Adresse:** Postboks 44, 4201 Sauda

**Telefon:** 52786200

Utskriftsdato: 08.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

|                   |                              |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 1135                         | <b>Gårdsnr.</b> | 28 | <b>Bruksnr.</b> | 409 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 8 |
| <b>Adresse</b>    | Strandavegen 23D, 4200 SAUDA |                 |    |                 |     |                 |  |                    |   |

### 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         | 4 311,12 kr            |
| Eiendomsskatt | 6 112,00 kr            |
| Feiing        | 474,30 kr              |
| Renovasjon    | 3 520,00 kr            |
| Vann          | 3 019,23 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>17 436,65 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Mva | Grunnlag         | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|----------------------------|-----|------------------|------------|-------|------------|-------------|
| Ren.Avg.-Felles Biodunk    | 25% | 1 St             | 3810.00    | 1/1   | 0 %        | 3 810,00 kr |
| Fei- Og Tilsynsavgift      | 0%  | 1 St             | 348.00     | 1/1   | 0 %        | 348,00 kr   |
| Eiendomsskatt Bolig        | 0%  | 1681400 prom     | 4.00       | 1/1   | 0 %        | 6 726,00 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% | 9 m <sup>3</sup> | 28.12      | 1/1   | 0 %        | 253,06 kr   |
| Forbruksavgift avløp måler | 15% | 9 m <sup>3</sup> | 29.52      | 1/1   | 0 %        | 265,68 kr   |
| Vannmålerleie 3/4"         | 15% | 1 St             | 306.36     | 1/1   | 0 %        | 306,36 kr   |



| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  |
|------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|
|      |     |          |            |       | Sum        | 16 823,38 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.

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 (Seksjon)

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 27.05.1988   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 17.09.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 125/1163     | Bruk av grunn        | ( ) |

- ☒ 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Endre egenskaper                 | 20.12.2018              |                             |                           | 28/409/0/8            |
| Annen forretningstype            | 20.12.2018              |                             |                           |                       |
| Seksjonering                     | 27.05.1988              |                             |                           | 28/409, 28/409/0/8    |
| Seksjonering                     |                         |                             |                           |                       |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                   | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                    | Status<br>Kategori |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------|
| MÆLAND STÅLE<br>F300465***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | NORDRE MARKVEI 20<br>4307 4307 SANDNES | Bosatt (B)         |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse          | Br.enhet | Eiendom    | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|------------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig      | Strandavegen 23D | H0201    | 28/409/0/8 | 96  | 0   | 1   | 1  | Kjøkken        |
| Unummerert |                  | -        | 28/409/0/8 | -   | -   | -   | -  | -              |

### Adresse

#### Vegadresse: Strandavegen 23 D

#### Adressetilleggsnavn:

|            |              |           |                |
|------------|--------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 4200 SAUDA   | Kirkesogn | 06110301 Sauda |
| Grunnkrets | 202 Fløgstad | Tettsted  | 4661 Sauda     |
| Valgkrets  | 3 Øyra       |           |                |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                               | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|----------------------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 9313346    |     | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Tatt i bruk (TB) | 15.05.1988 |
| 2  | 9313346    | 1   | Ombygging                                          | Tatt i bruk (TB) | 01.08.1991 |

#### 1: Bygning 9313346: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.05.1988

### Bygningsdata

|                  |                      |                    |      |
|------------------|----------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 1106 |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |      |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 1106 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |      |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |      |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |      |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       |      |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei  |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk            | Antall boenheter   | 10   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 24.06.1987 | 24.06.1987 |
| Igangsettingstillatelse | 05.07.1987 | 05.07.1987 |
| Tatt i bruk             | 15.05.1988 | 15.05.1988 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse          | Br.enhet | Eiendom    | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Strandavegen 23D | H0201    | 28/409/0/8 | 96  | 0   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H03    | 2           | 288       | 0         | 288     | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 4           | 384       | 0         | 384     | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 4           | 434       | 0         | 434     | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygningsendring 9313346-1: Ombygging, Tatt i bruk 01.08.1991

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 01.08.1991 | 01.08.1991 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom    | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 28/409/0/8 | -   | -   | -   | -  | -              |

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 28/409**

|                |                            |                         |              |
|----------------|----------------------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | OPPDELT I 10 EIERSEKSJONER | Beregnet areal          | 1978.2       |
| Etablert dato  | 11.06.1963                 | Historisk oppgitt areal | 1898         |
| Oppdatert dato | 20.12.2023                 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0.02                       | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |                            |                         |              |
| Arealmerknader |                            |                         |              |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

**Teiger**

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6615110.86 | 349949.75 | 0 | Ja     | 1978.2     |              |



DAGBOKFØRT

27.05.88 03438

SORENSKRIVEREN I  
RYFYLKEBegjæring om oppdeling  
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes  
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal  
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

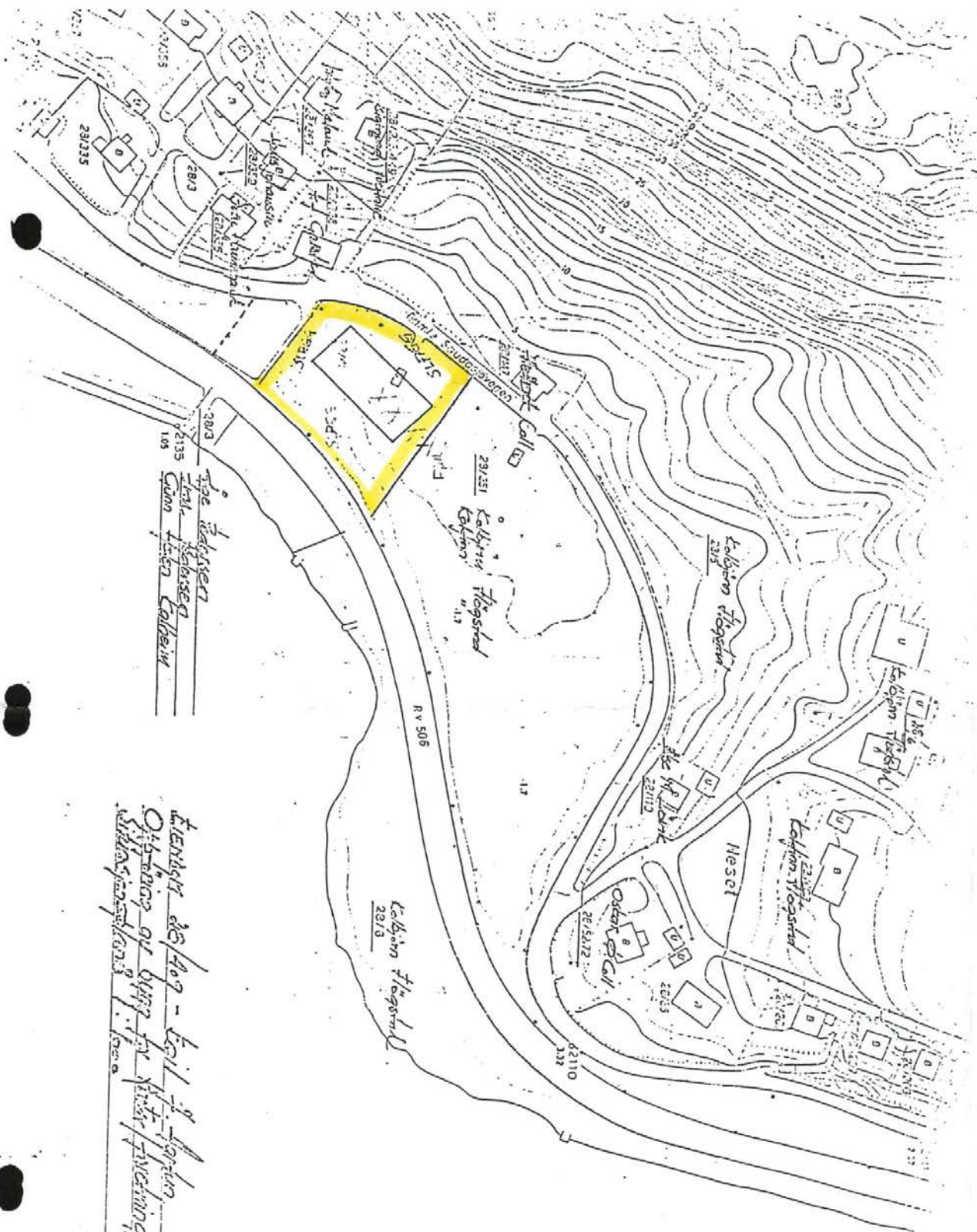
|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |      |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|------------------|
| 1. Eiendom                                                              | Gnr.<br>28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bnr.<br>409 A | Fnr. | Kommune<br>Sauda |
| 2. Eier                                                                 | Navn _____ Fødselsdato (dag, mnd., år) _____<br><br>Aartun Eiendom A/S                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |      |                  |
| 3. Begjæring                                                            | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |      |                  |
| 4. Egen-<br>erklæring<br>om oppfyllelse<br>av lovens krav<br>(§ 7 i.f.) | Undertegnede erklærer at<br><br>a) <input type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).<br><br>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)<br><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal<br>eller<br><input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi<br><br>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).<br><br>eller<br><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.<br>eller<br><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen<br>eller<br><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.<br><br>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). |               |      |                  |
| 5. Tegninger<br>m. v.                                                   | Vedlegg: Situasjonsplan.<br>Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 iformat og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |      |                  |

 Rett kopi bekreftes  
 Anja Christine Bakken


## 5 Fordelingsliste

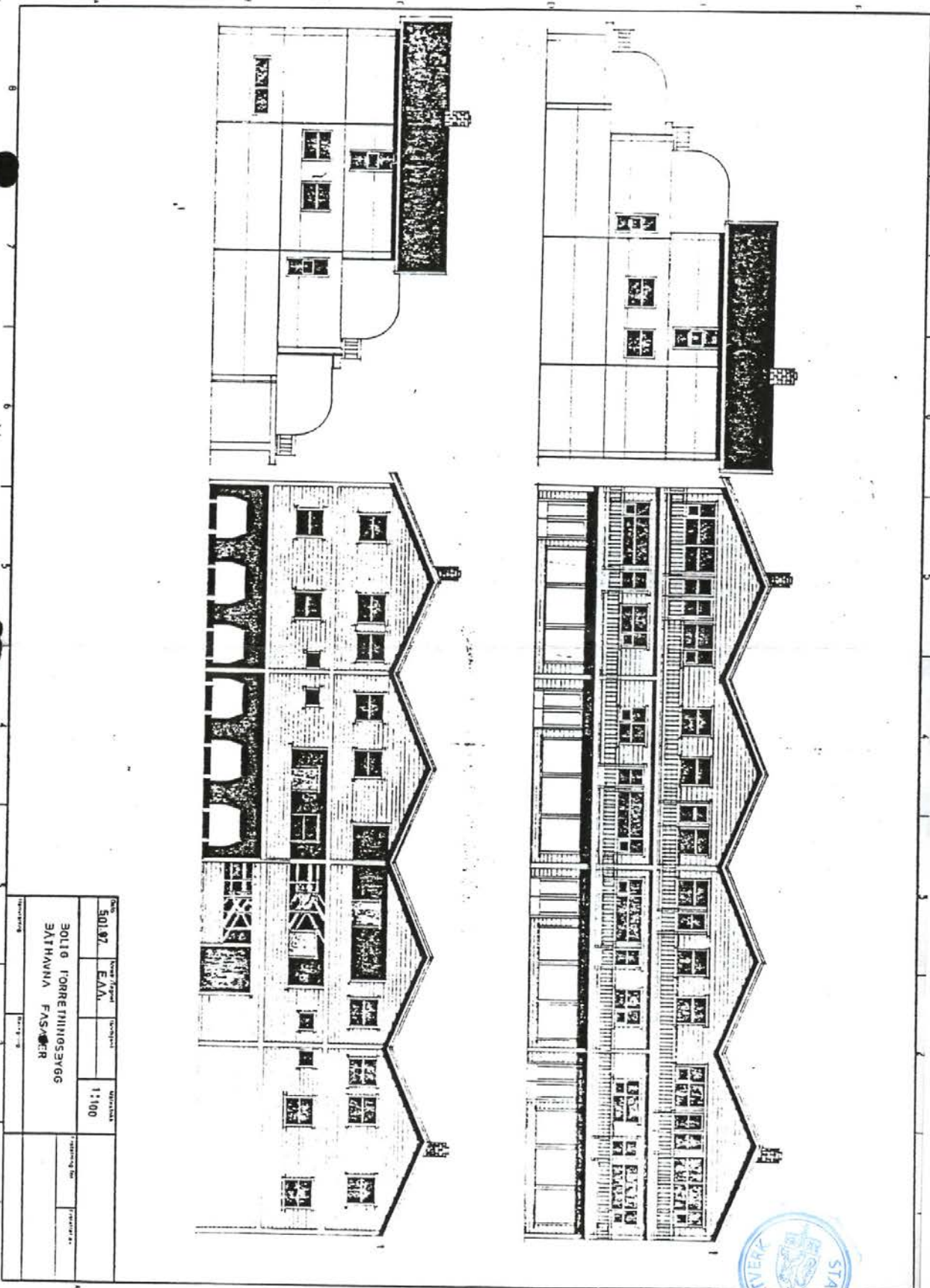
| Snr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Formål | Brøk med nevner =                                                     | Snr.                              | Formål            | Brøk med nevner = |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2      | 3                                                                     | 1                                 | 2                 | 3                 |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N      | 121/1163                                                              | 21                                |                   |                   |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N      | 80/1163                                                               | 22                                |                   |                   |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N      | 127/1163                                                              | 23                                |                   |                   |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | N      | 127/1163                                                              | 24                                |                   |                   |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B      | 125/1163                                                              | 25                                |                   |                   |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B      | 80/1163                                                               | 26                                |                   |                   |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B      | 80/1163                                                               | 27                                |                   |                   |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B      | 125/1163                                                              | 28                                |                   |                   |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B      | 141/1163                                                              | 29                                |                   |                   |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | B      | 157/1163                                                              | 30                                |                   |                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |                                                                       | 31                                |                   |                   |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 32                                |                   |                   |
| 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 33                                |                   |                   |
| 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 34                                |                   |                   |
| 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 35                                |                   |                   |
| 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 36                                |                   |                   |
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 37                                |                   |                   |
| 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 38                                |                   |                   |
| 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 39                                |                   |                   |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                       | 40                                |                   |                   |
| Sum teller skal stemme med nevner                                                                                                                                                                                                                                                                          |        | 1163/1163                                                             | Sum teller skal stemme med nevner |                   |                   |
| Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler<br>Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.                   |        |                                                                       |                                   |                   |                   |
| 7. Supplerende tekst<br>Sameiet Strandaveien 23 forbeholder seg panterrett for kr. 20.000,- i hver seksjon til sikkerhet for kjøpernes fremtidige forpliktelser overfor sameiet Strandaveien 23. Denne panterrett skal ha sikkerhet etter kjøpers pantelån dog innenfor 90% av kjøpesummen til enhver tid. |        |                                                                       |                                   |                   |                   |
| Dato<br>28/4-88                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        | Hjemmelshaver(n)s underskrift<br>Aartun Eiendom A/S<br>Egil F. Aartun |                                   |                   |                   |
| Sted<br>Sanda                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                                       |                                   |                   |                   |
| Dokumentet returneres til:                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                       |                                   |                   |                   |
| Navn<br>Bergen Bank A/S Eiendomsavdeling                                                                                                                                                                                                                                                                   |        | Adresse<br>Postboks 23<br>5501 Haugesund                              |                                   | Telefon<br>726499 |                   |



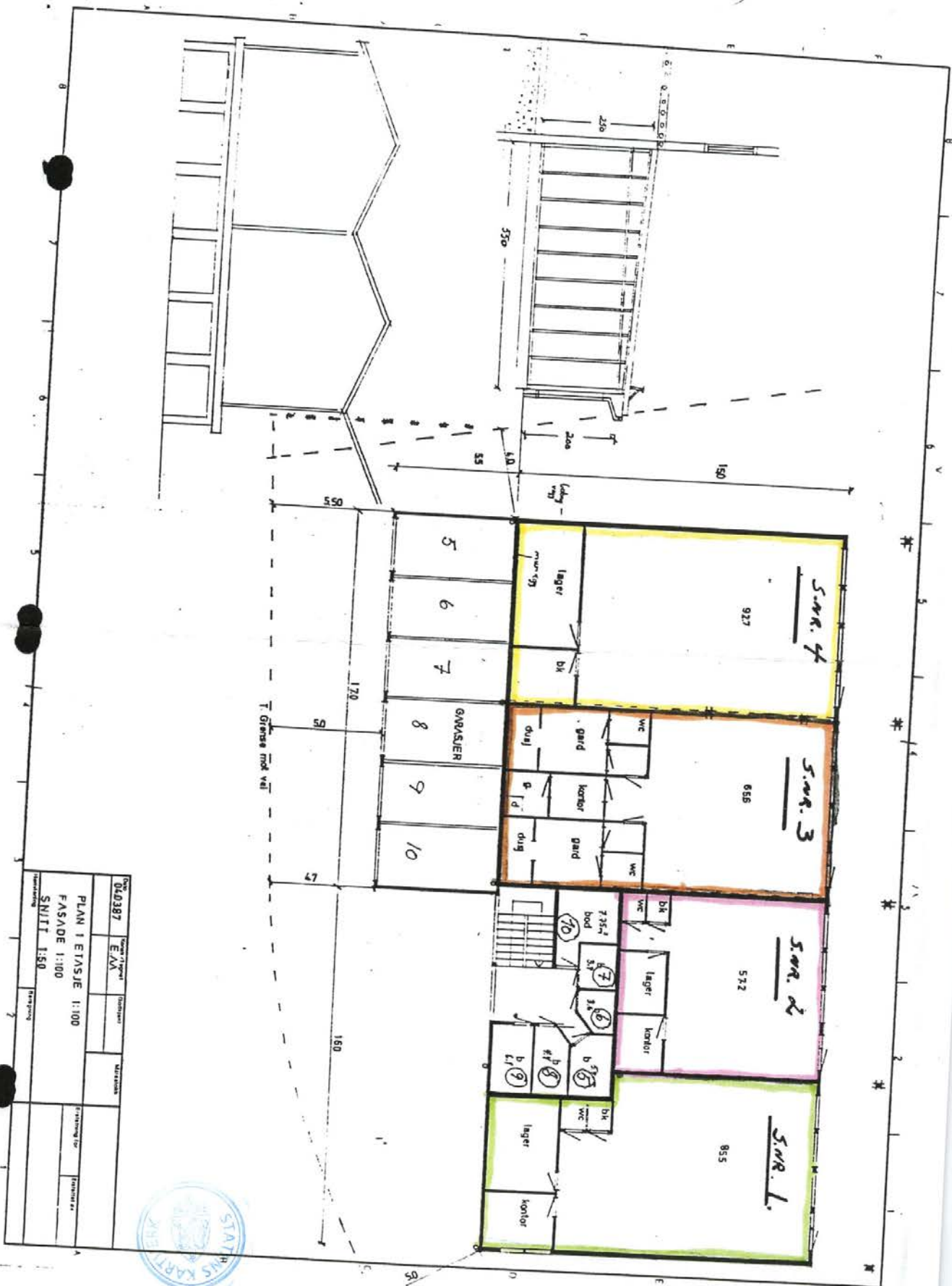


KONTAKT 20/409 - 1011 - 11  
 OBTAINING OF DATA FOR THE FINEST/ADDITIONAL  
 INFORMATION/ADDITIONAL





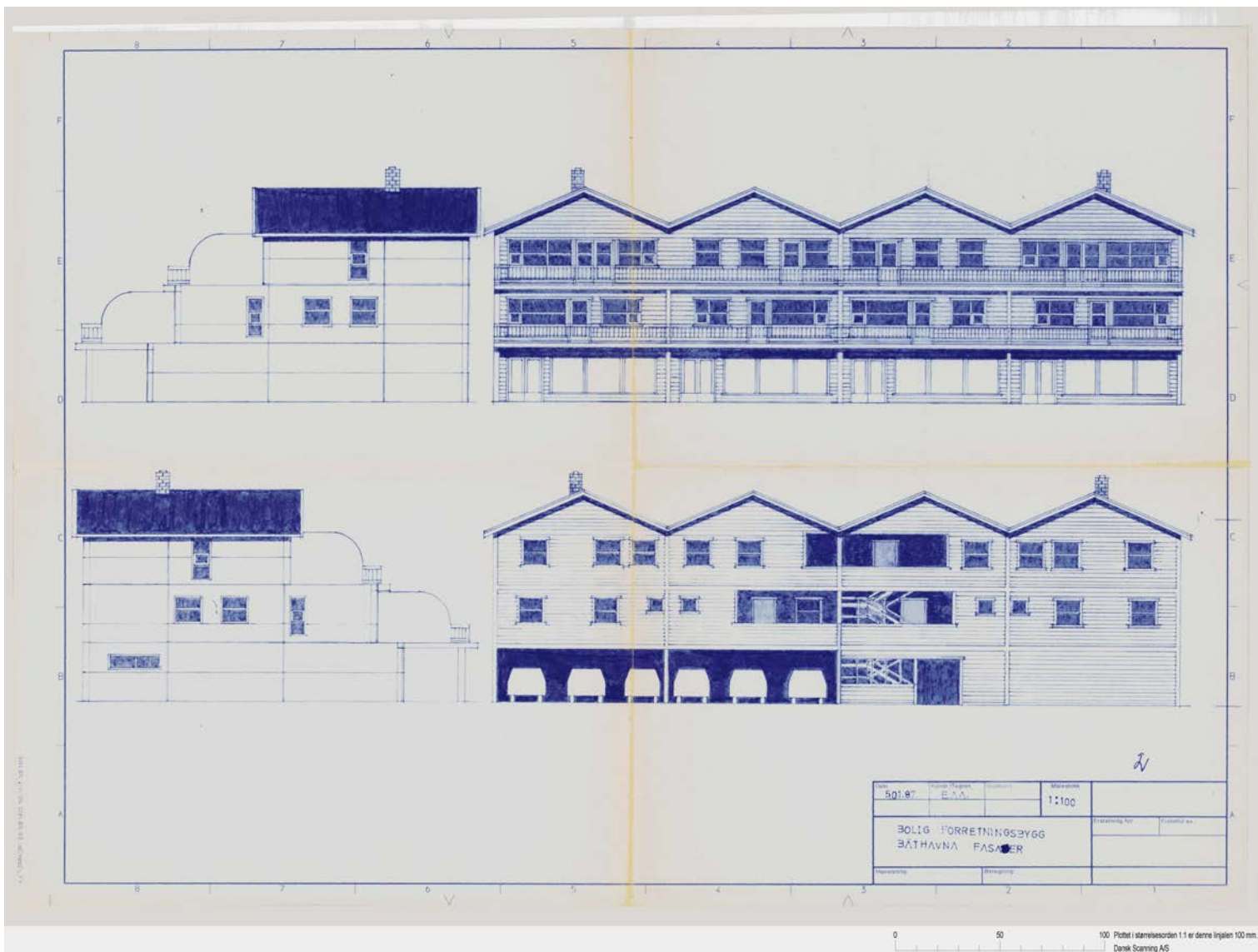














(Kommune)

SAUDA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

## FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

EGIL J. AARTUN

Andersengja

4200 SAUDA

Byggherre

SAMME

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Strandavegen 23

Gnr.

28/409

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |                   |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Deres søknad      | Dato<br>24.10.86                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                   |
| Arbeidets art     | NYBYGG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                   |
| Byggets art       | FORRETNING/BOLIG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                   |
| Behandling/vedtak | BYGNINGSRÅDET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vedtak dato<br>04.06.87 | Saksnr.<br>109/87 |
| Merknader         | <p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.</p> <p>Evt. merknader:</p> <p>Vedr.: feiemuligheter, konf m/ feier.</p> |                         |                   |

## UNDERSKRIFT

SAUDA KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

Sted

SAUDA

Dato

03.08.89

Sign. / Stempel

J. Eide

for bygn.sjefer

KOPI  
SENDTansvars-  
havende

Navn

Adresse

andre

Navn

Adresse

Feier A Haugland, Aabøen 4200 Sauda

Navn

Adresse

Navn

Adresse

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 09.10.25 Side 1 av 2

|                              |                       |                              |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Sameiet Strandaveien 23      | V³ r ref.: 2376/8     | Fjdselsdato eier: 30.04.1965 |
| Strandavegen 23 D            | Type: Sameie          |                              |
| 4200 SAUDA                   | Eiere: St³ le MY land |                              |
| Organisasjonsnr: 993 796 239 | Seksjonsnr: 8         |                              |

**1: Felleskostnader**

|                               |       |       |
|-------------------------------|-------|-------|
| Tot. innev. m³ ned:           | 2 752 |       |
| Felleskostnader: Sameieavgift |       | 2 752 |

**3: Fellesgjeld**

|                             |   |                          |   |
|-----------------------------|---|--------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): | 0 | Gjeld siste ³ rsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. l³ n:        |   | Klient gj. s. ³ rsoppg.: | 0 |

**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Stein Arild Hnlland  
Adresse: Strandavegen 23 F  
Postnr/-sted: 4200 SAUDA  
Telefon: Mob.: 92883804  
E-post: stein\_a@hotmail.no

**7: P³ lydende**

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| P³ lydende:   | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 8 | Partialobligasjonsnr: |

**8: Bygning/eiendom**

Bygge³ r: 1998  
G³ rds/bruksnr: 28/409 - seksjon:8  
Bygningstype: Leilighetskompleks  
Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

|              |                        |           |             |
|--------------|------------------------|-----------|-------------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP533445921 |
|--------------|------------------------|-----------|-------------|

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                   |                 |                   |             |
|-------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| Ferdigstillt:     | 01.01.1999      |                   |             |
| Etasje:           | 2               | Oppvarmingstype:  | Elektrisk   |
| Heis:             | Nei             |                   |             |
| Parkeringstype:   | Egen garasje () |                   |             |
| Systeml³ s:       | Nei             | Antall rom:       |             |
| Husdyrhold:       |                 | Oppr. antall rom: |             |
| Livslnp standard: | Nei             | Kategori:         | Leiligheter |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 09.10.25 Side 2 av 2

|                              |                       |                              |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Sameiet Strandaveien 23      | V³ r ref.: 2376/8     | Fjdselsdato eier: 30.04.1965 |
| Strandavegen 23 D            | Type: Sameie          |                              |
| 4200 SAUDA                   | Eiere: St³ le MN land |                              |
| Organisasjonsnr: 993 796 239 |                       |                              |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjnp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:\_\_\_\_\_ Dato:\_\_\_\_\_

---

St³ le MN land  
Andelseiers underskrift

Innkalling til  
Ordinært årsmøte  
Sameiet Strandaveien 23





## **Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strandaveien 23**

**Det innkalles herved til ordinært årsmøte**

**søndag 11.05.2025 kl. 18:30 Sted: Hos styreleder, Strandavegen 23 A**

### **Dagsorden:**

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding
- 3 Årsoppgjør
- 4 Godtgjørelse til styret og revisor
- 5 Saker til behandling
  - 5.1 Avsette midler til fremtidig vedlikehold
  - 5.2 Fornyelse av vedtekter
  - 5.3 Informasjon - Styrets ansvar og drift av sameie
- 6 Valg

### **Velkommen til årsmøte!**

Haugesund, 28.04.2025  
Styret i Sameiet Strandaveien 23

## 1. Konstituering

- 1.1 Fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1.4 Valg av protokollvitne

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 3. Årsoppgjør

**Forslag til vedtak:** Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

## 4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

**Forslag til vedtak:** Styret fremmet følgende forslag:

Til fordeling i styret kr. 6.000,-

## 5. Saker til behandling

### 5.1 Avsette midler til fremtidig vedlikehold

Som følge av store fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold, må sameiet sette av midler månedlig for at den enkelte seksjonseier skal slippe å betale store engangssummer i fremtiden. Det er også en fordel dersom sameiet vil søke om lån til nødvendige reparasjoner og vedlikehold i fremtiden.

Det er hensiktsmessig at det avsettes kr. 100.000,- totalt per år.

**Forslag til vedtak:** Sameiet krever inn et a-konto beløp på kr. 100.000,- som fordeles etter sameiebrøken og øremerkes fremtidig vedlikehold.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

### 5.2 Fornyelse av vedtekter

Sameiets vedtekter er utgått og er ikke i tråd med gjeldende lov om eierseksjoner. Forslag til oppdaterte vedtekter følger innkallingen.

Det er viktig at dere leser gjennom vedtektene før årsmøtet. Dersom dere har merknader eller uenigheter knyttet til noen av punktene må dette begrunnes og alternative forslag i tråd med gjeldende lov og praksis må fremlegges.

**Forslag til vedtak:** Oppdaterte vedtekter vedtas og blir gjeldende fra vedtaksdato.

### 5.3 Informasjon - Styrets ansvar og drift av sameie

Styret er valgt basert på tillit og har ansvar for å forvalt sameiet på en økonomisk forsvarlig måte, samt å sørge for tilstrekkelig vedlikehold av de bygningsmessige verdiene.

## 6. Valg

**Verv som er på valg:**

- Styreleder (velges for 2 år - 2027)
- Styremedlem x2 (velges for 2 år - 2027)
- Varamedlem (velges for 1 år - 2026)

**Forslag til vedtak:**

- Styreleder (velges for 2 år - 2027): Stein Arild Hølland
- Styremedlem (velges for 2 år - 2027): Ståle Meland
- Styremedlem (velges for 2 år - 2027): Lise Grastveit
- Varamedlem (velges for 1 år - 2026): Aud Alhaug

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): \_\_\_\_\_

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Strandaveien  
23 søndag 11.05.2025

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Borettslag:** Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

**Eierseksjonssameier:** Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.



## Årsberetning for Sameiet Strandaveien 23 – 2024

### Styret

I perioden 2024 og frem til årsmøtet har styret bestått av:

- Styreleder: Jane Sørland
- Styremedlemmer: Stein Atle Hølland, Anne Lise Grastveit
- Varamedlem: Aud Alhaug

### Styremøter og Sameiermøter

Sameiet Strandaveien 23 har i løpet av 2024 avholdt totalt 6 styremøter og 2 sameiermøter, samt utsendelse av diverse informasjon.

### Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 17.126. En av årsakene til underskuddet er at innbetalingene av felleskostnader har vært for lave i forhold til utgiftene, samt noen større vedlikeholdsutgifter. Styret planlegger å øke fellesutgiftene betraktelig i løpet av våren 2025. På årsmøtet vil styret foreslå å opprette et investeringsfond for fremtidige behov.

### Tiltak for å bedre likviditeten

For å unngå anstrengt likviditet bestemte styret at hver sameier skulle betale sin andel av kostnadene i forbindelse med lekkasjen som oppstod våren 2024. Fakturaene fra Hustveit Bygg AS og Sauda Blikk og Takservice AS ble fordelt på sameierne.

### Arbeid og Vedlikehold i 2024

1. **Refuging av østre vegg:** Arbeidet ble utført av Murmester Aardal.
2. **Opparbeiding av ny vegg:** Hutveit Bygg AS utførte arbeidet i forbindelse med lekkasjen. Sauda Blikk og Takservice AS monterte nye beslag på taksløysene. Det ble også gjennomført en årlig gjennomgang av utvendig tak og beslag.
3. **Ny arealoppmåling:** Utført av Ivar Johannes Handeland.
4. **Forsikringsselskap:** Sameiet byttet til nytt forsikringsselskap, IF.
5. **Forretningsfører og styreportal:** Fra 01.01.2025 har sameiet ny forretningsfører og styreportal - Vestbo

### Fremtidige Planer

Styret vil komme med nye, oppdaterte vedtekter som må vedtas på årsmøtet. Planlagte tiltak for 2025 inkluderer:

- IF Bygningssjekk – Gjennomføre nødvendige tiltak i rapporten – Møte med taktekker.
- Styret har ansvar for å forvalte og styre sameiet på en økonomisk og forsvarlig måte, til beste for bygningen og sameierne.
- Utvendig område: Dugnad - Asfaltering.
- Nytt styre på valg:
  - Styreleder: – Stein Arild Hølland
  - Styremedlemmer: Ståle Meland, Lise Grastveit
  - Varamedlem: Aud Alhaug

Styre leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Jane Sandal Sørland

Stein Arild Hølland

Anne Lise Grastveit

Aud Alhaug

*Jane S. Sørland*

*Stein Arild Hølland*

*Aud Alhaug*

Sauda den 17.03.2025

| Regnskap pr 31.desember 2024                           |                     | Sameiet Strandaveien 23 |
|--------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Inntekter</b>                                       |                     |                         |
| Felleskostnader innbetalt i perioden januar - desember |                     | 171218                  |
| Kundeutbytte Sparebank Vest                            |                     | 1590                    |
| Renteinntekt asfaltkonto                               |                     | 5297                    |
| <b>Sum inntekter</b>                                   |                     | <b>178105</b>           |
| <b>Kostnader/Utgifter</b>                              |                     |                         |
| Sauda Blikk                                            | 2550                |                         |
| Huseierforeningen                                      | 2130                |                         |
| Bakka Maskin                                           | 14225               |                         |
| Frende Forsikring                                      | 68002               |                         |
| Frende Forsikring -tilbakebetalt ved opphør.           | -10880              |                         |
| Husttveit Byggmester                                   | 35313               |                         |
| Haugaland Kraft                                        | 12455               |                         |
| Tatt ut av feil koto 2023                              | 980                 |                         |
| Gebyr tilb bet .                                       | 278                 |                         |
| Klima og Energi                                        | 2850                |                         |
| Toner til skriver,kopipapir                            | 979                 |                         |
| Bårebukett                                             | 900                 |                         |
| Sauda Varme og Bad                                     | 2396                |                         |
| Sauda Vaskeri                                          | 6043                |                         |
| Ocab - Takst . Skade,lekkasje                          | 4777                |                         |
| Murmester Sigmund Aardal                               | 21000               |                         |
| If Forsikring                                          | 24977               |                         |
| Sauda Blikk - taksløyer , vedl,h tak                   | 32348               |                         |
| Gebyrer                                                | 168                 |                         |
| Hellvik Bygg- Arealoppmåling                           | 25000               |                         |
| <b>Sum kostnader/utgifter</b>                          | 246491              | -246491                 |
| <b>Innbetalt av seksjonseiere (3 seksj. ikke bet.)</b> |                     | <b>51260</b>            |
| <b>Resultat pr 31 desember 2024</b>                    | <b>(underskudd)</b> | <b>-17126</b>           |
| Saldo driftskonto bank pr 01 januar 2024               |                     | 83648                   |
| Underskudd pr 31 desember 2024                         |                     | -17126                  |
| Saldo asfaltkonto 1.1.2024                             |                     | 175000                  |
|                                                        |                     | <b>241522</b>           |
| Saldo bank driftskonto 31.12.2024                      |                     | <b>61223</b>            |
| Saldo asfaltkonto 31.12.2024                           |                     | <b>180297</b>           |
|                                                        |                     | <b>241520</b>           |

Sameiet Strandaveien 23

Balanse pr 31.12.2024

|                        | <u>Eiendeler</u> | <u>Gjeld-Egenkapital</u> |
|------------------------|------------------|--------------------------|
| Bank -driftskonto      | 61223            |                          |
| Bank -asfaltkonto      | 180297           |                          |
| Fordring seksjon 4-7-9 | 10612            |                          |
| Fordring seksjon 7 - 8 | 5789             |                          |
|                        |                  | 257921 Egenkapital       |
|                        | <u>257921</u>    | <u>257921</u>            |

Sauda 29 januar 2025

|                       |                            |                       |                   |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Styreleder            | Styremedlem                | Styremedlem           | Varamedlem        |
| Jane S.Sørland        | Stein Arild Holland        | Anne Lise Grastveit   | Aud Alhaug        |
| <i>Jane S Sørland</i> | <i>Stein Arild Holland</i> | <i>A.L. Grastveit</i> | <i>Aud Alhaug</i> |



---

## VEDTEKTER

for

Sameiet Strandaveien 23,  
(org. nr. 993796239)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Strandaveien 23. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.05.1988.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr. 409 i Sauda kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten,

fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Parkering**

#### **4-1 Sameiets gjesteparkering**

- Seksjonsnr. 5–10 har egen gjesteparkeringsplass.
- Seksjonsnr. 1–4 har egen gjesteparkeringsplass.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk eller membran tilknyttet bygningsmassen.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Vedlikehold og bruksrett til 50 % av arealet på østre side av bygget**

- Seksjonseiere som er ansvarlige for vedlikehold av denne delen skal sørge for at området holdes i forsvarlig stand, inkludert eventuell renhold, oppgradering og nødvendig vedlikehold.
- Kostnader knyttet til vedlikehold fordeles i henhold til gjeldende regler for de berørte seksjonsnumrene.
- Bruksretten innebærer at sameierne med ansvar for dette arealet kan benytte det til hensiktsmessig bruk som ikke er i strid med vedtektene eller skader eiendommen

## **5-3 Vedlikehold av terrasser**

- (1) Hver seksjonseier har ansvar for at egen terrasse holdes ved like:
- Skal være fri for snø og skitt
  - Takrenner skal holdes rene og fri for blokkering
  - Terrassen skal holdes ryddig og ren

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, dette innebærer også utskiftning av membran på terrasse tilknyttet bygningsmassen.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av snr.5-10 (fordeles 1/1):

- Vedlikehold av trappeoppganger til leilighetene og felles gang
- Vedlikehold av garasjeanlegg
- Vedlikehold og utskiftning av garasjedør (dette belastes av den enkelte garasjeier)
- Vedlikehold av asfalt og oppstillingsplasser foran garasjer
- Vedlikehold av oppstillingsplasser fremfor garasjer og gjesteparkeringsareal ved siden av og 50% av arealet i m<sup>2</sup> på østre side av bygget
- andre særkostnader

Følgende kostnader felleskostnader skal kun dekkes av snr.1-4 (fordeles 1/1):

- Vedlikehold av eget garasjebygg
- Vedlikehold og utskiftning av garasjedør (dette belastes den enkelte garasjeier)
- Vedlikehold av tomteareal foran bygget (mot riksvei) og på begge sider av bygget

- Vedlikehold og bruksrett av 50% (aktuell del) av arealet på østre side av bygget

(3) Kostnader som nevnt i punkt 6 (3) kreves ikke inn månedlig, men faktureres separat til seksjonene kostnadene knytter seg til.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Det kan velges vara dersom årsmøtet anser det som nødvendig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.



(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strandaveien 23 søndag 11.05.2025 kl. 18:30 - Hos styreleder, Strandavegen 23 A.

## 1. Konstituering

### Vedtak:

#### 1.1 Fremmøte:

10 fremmøtte hvorav 9 med stemmerett samt 1 fullmakter som til sammen blir 10 stemmer. I tillegg møtte Eirik Baugstø fra Vestbo.

#### 1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Eirik Baugstø

Sekretær: Eirik Baugstø

#### 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

#### 1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Jane Sandal Sørland

## 2. Årsmelding

### Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsoppgjør

### Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

## 4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

### Vedtak:

Til fordeling i styret kr 6.000,-

Dette ble vedtatt med 6 stemmer for.

## 5. Saker til behandling

### 5.1 Avsette midler til fremtidig vedlikehold

#### Vedtak:

Saken utgår. Tas opp igjen til vurdering på neste ordinære årsmøte.

### 5.2 Fornyelse av vedtekter



**Vedtak:**

Oppdaterte vedtekter vedtas med 7 stemmer med følgende endringer:

- - **§5, 2. ledd:** Forslag om at kostnad for ny membran ved oppussing av bad dekkes av seksjonseier.
  - **§9-2. 1 ledd:** Ordinært årsmøtet skal holdes innen utgangen av mars hvert år. Hvis det oppstår utfordringer med dette, gjelder ordinær frist innen utgangen av juni.
  - **§9-3. 2. ledd:** Innkallingen skal sendes ut på papir til de seksjonseierne som ønsker det.

Det ønskes også at fordelingsnøkkelen til sameiet fremkommer i vedtektene. Dette skal fremkomme på siste side i vedtektene.

**5.3 Informasjon - Styrets ansvar og drift av sameie**

Styret er valgt basert på tillit og har ansvar for å forvalte sameiet på en økonomisk forsvarlig måte, samt å sørge for tilstrekkelig vedlikehold av de bygningsmessige verdiene.

**Vedtak:**

Informasjon ble gitt på årsmøtet.

**6. Valg****Vedtak:****Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:**

- Styreleder (valgt for 2 år - 2027): Stein Arild Hølland
- Styremedlem (valgt for 2 år - 2027): Ståle Meland
- Styremedlem (valgt for 2 år - 2027): Anne Lise Grastveit
- Varamedlem (valgt for 1 år - 2026): Aud Alhaug

Møtet ble hevet kl. 19:30. Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

## Protokoll for Sameiet Strandaveien 23

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                |            |
|----------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder      | Eirik Johansen Baugstø (sign.) | 14.05.2025 |
| Sekretær       | Eirik Johansen Baugstø (sign.) | 14.05.2025 |
| Protokollvitne | Jane Sandal Sørland (sign.)    | 13.05.2025 |

---

## **V E D T E K T E R**

**for**

Sameiet Strandaveien 23,  
(org. nr. 993796239)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.mai 2025.

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Strandaveien 23. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.05.1988.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr. 409 i Sauda kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten,

fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Parkering**

#### **4-1 Sameiets gjesteparkering**

- Seksjonsnr. 5–10 har egen gjesteparkeringsplass.
- Seksjonsnr. 1–4 har egen gjesteparkeringsplass.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) membran i forbindelse med oppussing av bad

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Vedlikehold og bruksrett til 50 % av arealet på østre side av bygget**

- Seksjonseiere som er ansvarlige for vedlikehold av denne delen skal sørge for at området holdes i forsvarlig stand, inkludert eventuell renhold, oppgradering og nødvendig vedlikehold.
- Kostnader knyttet til vedlikehold fordeles i henhold til gjeldende regler for de berørte seksjonsnumrene.
- Bruksretten innebærer at sameierne med ansvar for dette arealet kan benytte det til hensiktsmessig bruk som ikke er i strid med vedtektene eller skader eiendommen

## **5-3 Vedlikehold av terrasser**

- (1) Hver seksjonseier har ansvar for at egen terrasse holdes ved like:
  - Skal være fri for snø og skitt
  - Takrenner skal holdes rene og fri for blokkering
  - Terrassen skal holdes ryddig og ren



### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, dette innebærer også utskiftning av membran på terrasse tilknyttet bygningsmassen.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av snr.5-10 (fordeles 1/1):

- Vedlikehold av trappeoppganger til leilighetene og felles gang
- Vedlikehold av garasjeanlegg
- Vedlikehold og utskiftning av garasjedør (dette belastes av den enkelte garasjeier)
- Vedlikehold av asfalt og oppstillingsplasser foran garasjer
- Vedlikehold av oppstillingsplasser fremfor garasjer og gjesteparkeringsareal ved siden av og 50% av arealet i m<sup>2</sup> på østre side av bygget
- andre særkostnader

Følgende kostnader felleskostnader skal kun dekkes av snr.1-4 (fordeles 1/1):

- Vedlikehold av eget garasjebygg
- Vedlikehold og utskiftning av garasjedør (dette belastes den enkelte garasjeier)

- Vedlikehold av tomteareal foran bygget (mot riksvei) og på begge sider av bygget
- Vedlikehold og bruksrett av 50% (aktuell del) av arealet på østre side av bygget

(3) Kostnader som nevnt i punkt 6 (3) kreves ikke inn månedlig, men faktureres separat til seksjonene kostnadene knytter seg til.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Det kan velges vara dersom årsmøtet anser det som nødvendig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett medlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av mars hvert år. Dersom det oppstår hindringer for avholdelse innen utgangen av mars, gjelder ordinær frist som er innen utgangen av juni.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Dersom seksjonseiere krever å få tilsendt innkallingen på papir, skal styret legge til rette for det.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum



g) endring av vedtektene.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

#### **Fordelingsnøkkel:**

| Seksjonsnummer | Fordelingsnøkkel |
|----------------|------------------|
| 1              | 130              |
| 2              | 73               |
| 3              | 104              |
| 4              | 114              |
| 5              | 115              |
| 6              | 74               |
| 7              | 74               |
| 8              | 120              |
| 9              | 133              |
| 10             | 153              |



Skatteetaten

Dato  
09.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 1135 SAUDA**

Gnr 28      Bnr 409      Fnr 0      Snr 8

### Eiendommens adresse:

Strandavegen 23D, 4200 SAUDA

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 618 443   |
| Som sekundærbolig: | kr 2 473 770 |

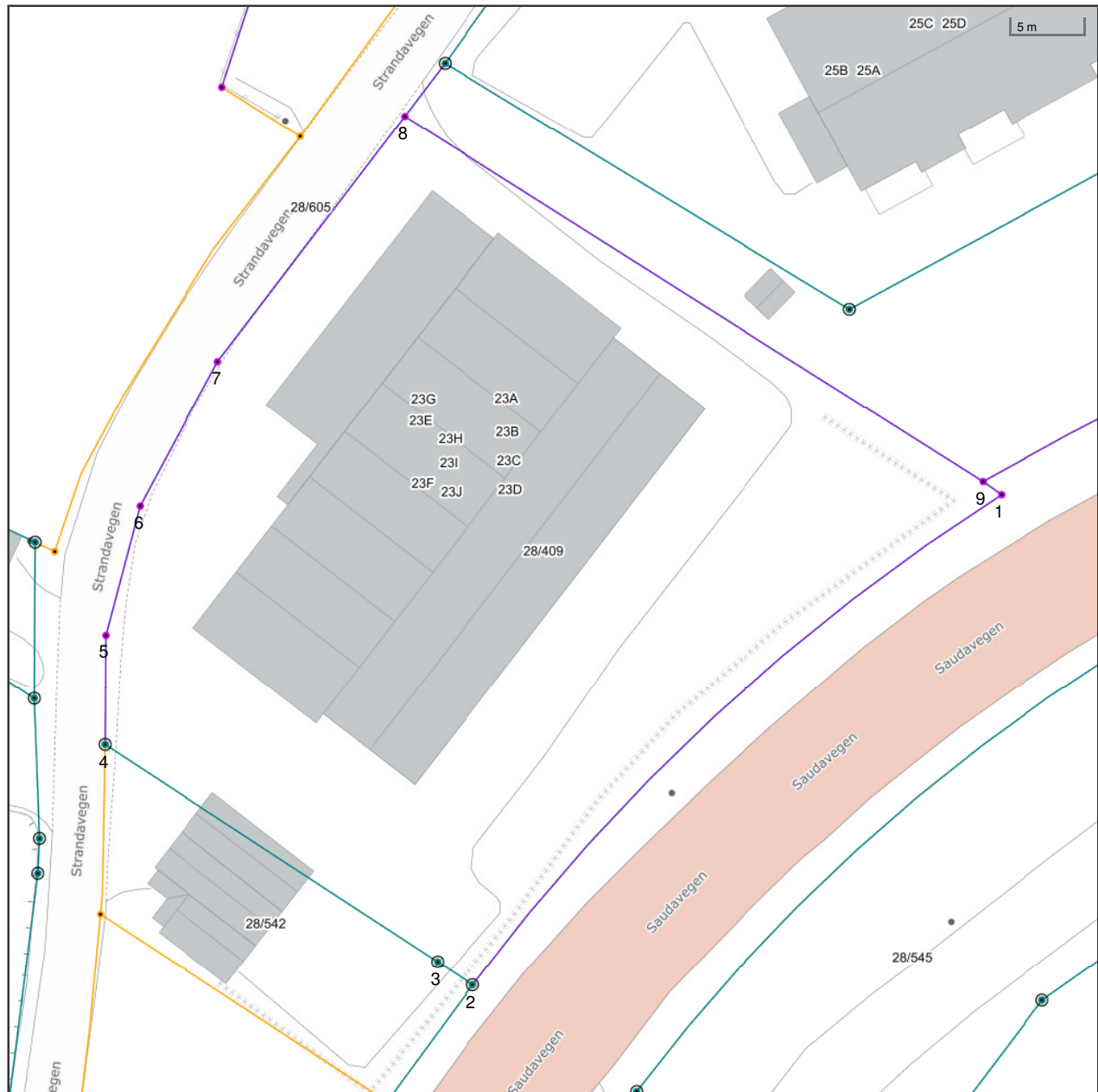
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Eiendomskart for eiendom 1135 - 28/409//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 $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |            |            |           |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| <b>Areal</b>                | 1 978,20 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |            |            |           |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6615110,86 | <b>Øst</b> | 349949,75 |

| Grensepunkter |            |           |            |                       |                                | Grenselinjer (m) |        |
|---------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| #             | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde           | Radius |
| 1             | 6615112,22 | 349989,8  | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99)    | 1,58             |        |
| 2             | 6615079,82 | 349951,85 | 11 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 50,17            | 138,70 |
| 3             | 6615081,52 | 349949,47 | 11 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,92             |        |
| 4             | 6615097,47 | 349927,08 | 11 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,49            |        |
| 5             | 6615105,03 | 349927,44 | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 7,57             |        |
| 6             | 6615113,84 | 349930,17 | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 9,22             |        |
| 7             | 6615123,61 | 349935,95 | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 11,35            |        |
| 8             | 6615140,06 | 349949,55 | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97)                    | 21,34            |        |
| 9             | 6615113,18 | 349988,55 | 58 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Geometrisk hjelpepunkt (99)    | 47,37            |        |





## Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 08.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

|            |                              |          |    |          |     |          |  |             |   |
|------------|------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 1135                         | Gårdsnr. | 28 | Bruksnr. | 409 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 8 |
| Adresse    | Strandavegen 23D, 4200 SAUDA |          |    |          |     |          |  |             |   |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

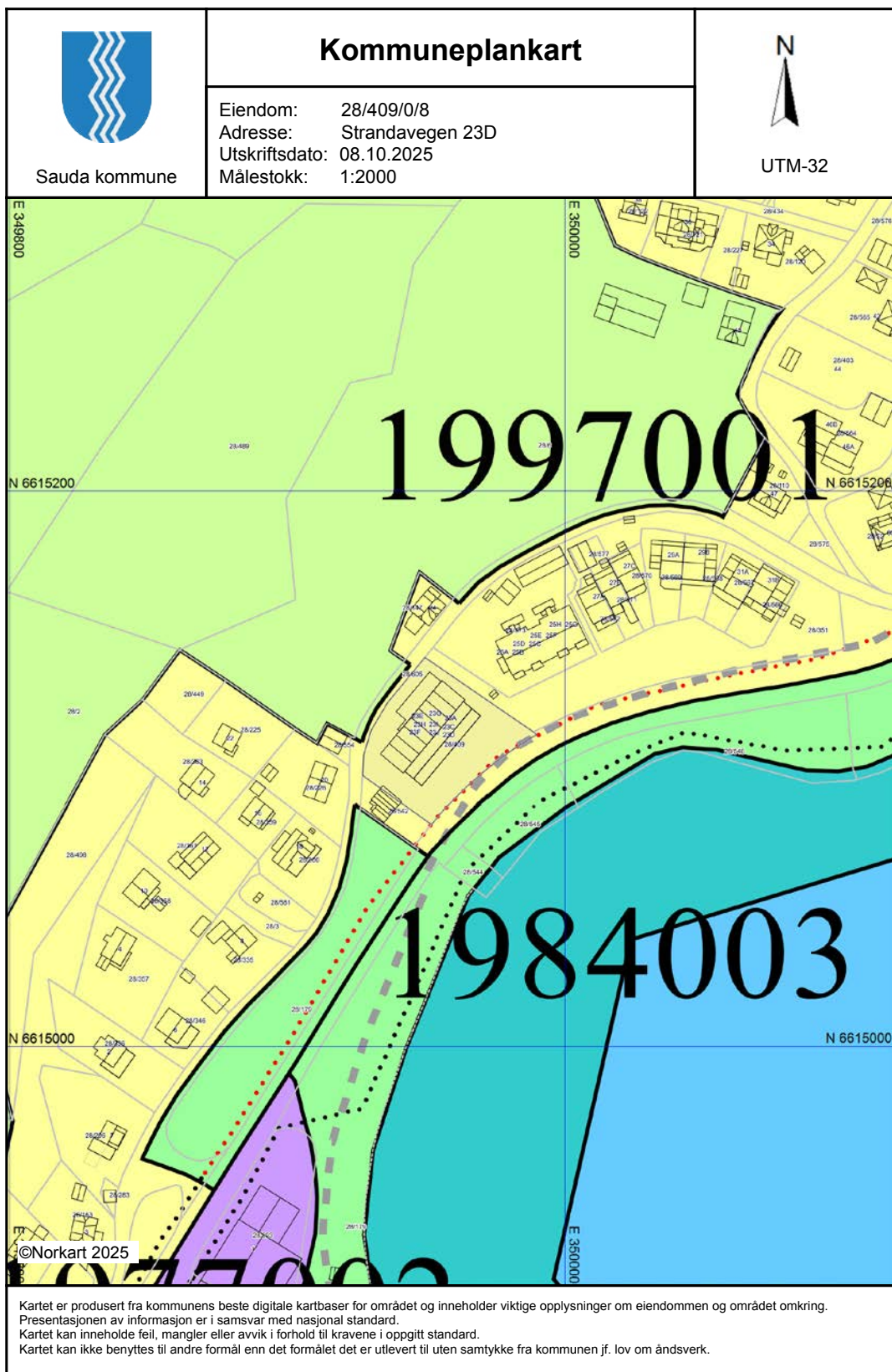
|                |                                                                                                                                                                                               |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 2018001                                                                                                                                                                                       |
| Navn           | Kommuneplan for Sauda                                                                                                                                                                         |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                       |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                     |
| Ikrafttredelse | 25.03.2022                                                                                                                                                                                    |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 978 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                                           |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Id       | 2016001                            |
| Navn     | Fv. 520 G/s-veg Saudasjøen - Sauda |
| Plantype | Detaljregulering                   |

|                       |                                                                                                                                                                                                   |                                     |  |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                         |                                     |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.12.2020                                                                                                                                                                                        |                                     |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1410/2016001%20Vedtatt%20Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1410/2016001%20Vedtatt%20Planbestemmelser.pdf</a> |                                     |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                   | 127 m <sup>2</sup>                  |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                     | Boligbebyggelse                     |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                   | B8                                  |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                   | 166 m <sup>2</sup>                  |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                     | Gang-/sykkelveg                     |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                   | o_SGS2                              |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                   | 6 m <sup>2</sup>                    |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                     | Annen veggrunn - grøntareal         |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                   | o_SVG5                              |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                   | 127 m <sup>2</sup>                  |  |
|                       | <b>Bestemmelsesområde</b>                                                                                                                                                                         | Midlertidig bygge- og anleggsområde |  |
|                       | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                                                   | 142 m <sup>2</sup>                  |  |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                                                                                                     | Annen veggrunn - grøntareal         |  |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                                                                   | o_SVG9                              |  |



## Tegnforklaring

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

 Boligbebyggelse - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

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

 Friområde - nåværende

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

 LNFR-areal - nåværende

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

 Ferdse - nåværende

 Småbåthavn - nåværende

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

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

 Båndlegging etter andre lover - nåværende

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

 Infrastrukturgrense

 Båndlegginggrense

 Byggegrense

 Kraftledning - fremtidig

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

 Planområde

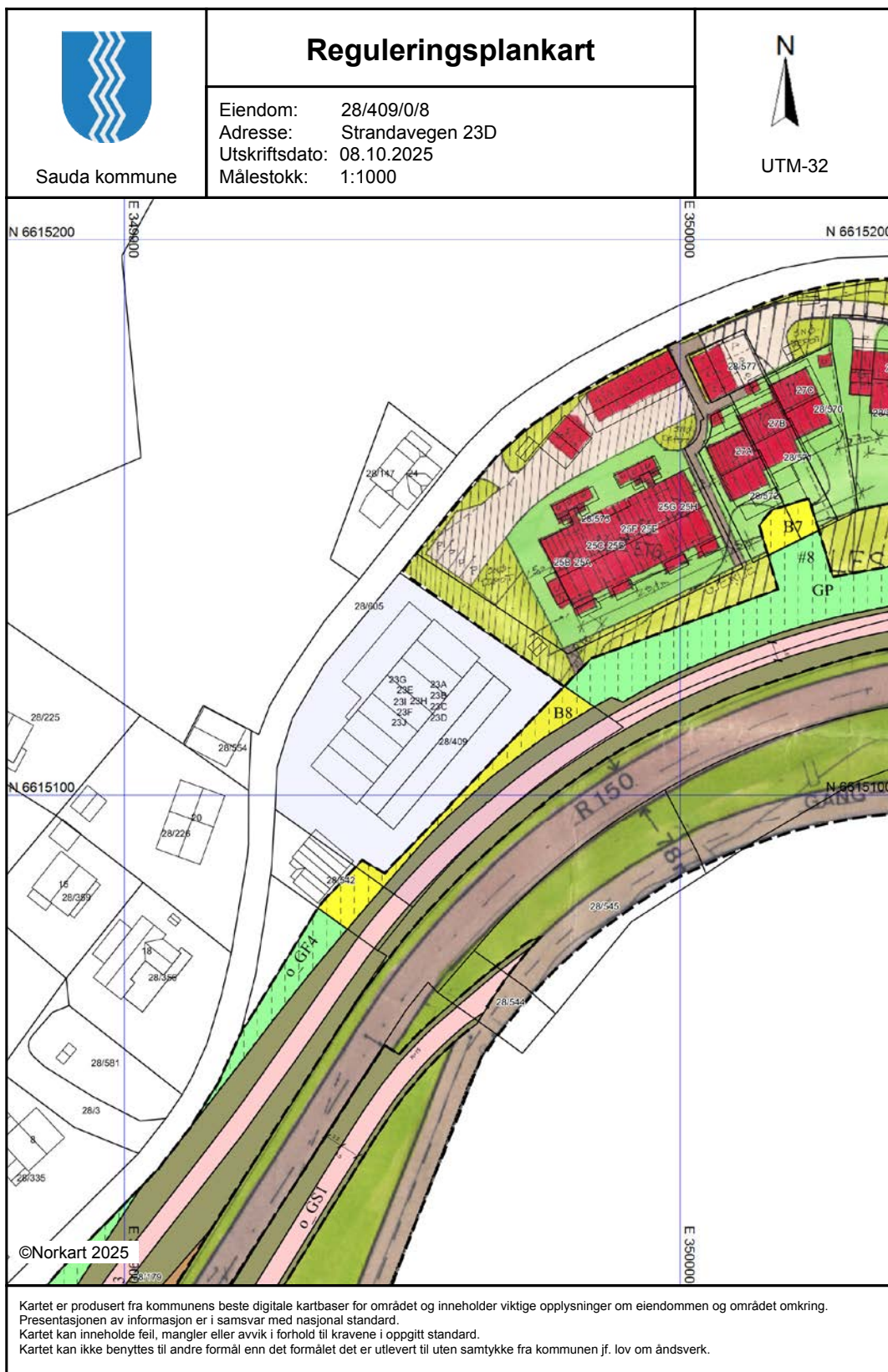
 Grense for arealformål

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - fremtidig

 Farled - nåværende

 Påskrift områdenavn





## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)*

 Boligbebyggelse

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr*

 Veg

 Gang/sykkelveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - grøntareal

 Holdeplass/plattform

 Leskur/plattformtak

 Kollektivholdeplass

### *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)*

 Friområde

 Park

### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)*

 Sikringsone - Frisikt

### *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*

 Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og an

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

 Sikringsonegrense

 Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Reguleringsbestemmelser for plan 2016001, detaljregulering for gang- og sykkelveg langs fv. 520 Saudasjøen – Sauda

## **1 GENERELT**

### **1.1 Formål**

Detaljreguleringsplanen tilrettelegger for en gang- og sykkelveg som skal koble sammen eksisterende gang- og sykkelveg mellom Saudasjøen og Sauda, i tillegg til ny kollektivholdeplass. Gang- og sykkelvegen skal bidra til å øke antall syklistar og fotgjengere gjennom å legge til rette for sikker ferdsel for disse trafikantgruppene.

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Terrenginngrep og revegetering (pbl § 12–7 nr. 3)**

Terrenginngrep skal begrenses og skje mest mulig skånsomt. Fyllinger og øvrige berørte areal skal formes og revegeteres slik at de er godt tilpasset omkringliggende terreng.

### **2.2 Støy (pbl § 12–7 nr. 3)**

Støyvurderinger for støyømfintlig bebyggelse skal utføres i samsvar med anbefalingene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442» og veilederen til denne «M-128».

Prosjektet defineres som et miljø- og sikkerhetstiltak. Støytiltak skal derfor bare vurderes for støyømfintlig bebyggelse over 65 dB. Støygrensene som er presisert i planbeskrivelsen, skal overholdes så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig etter kost-/nyttevurderinger.

### **2.6 Kulturminner (pbl § 12–7 nr. 6)**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Hvis det under utbyggingen oppdages spor etter jernbane fra andre verdenskrig skal det umiddelbart meldes fra til regional kulturminneforvaltning (Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv). Regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å dokumentere funnet, samt vurdere muligheten for å synliggjøre/formidle jernbanesporene. En slik dokumentasjon og vurdering skal foretas så raskt som mulig. Inntil slik vurdering er foretatt må sporene hensyntas best mulig i det videre anleggsarbeid slik at en eventuell markering/synliggjøring lokalt er mulig.

## 2.7 Funksjon (pbl § 12-7 nr. 14)

| Område                                  | Privat/offentlig/felles |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| Boligbebyggelse B1-8                    | Privat                  |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT1-5 | Offentlig               |
| Annen veggrunn – grøntareal SVG1-14     | Offentlig               |
| Gang-/sykkelveg SGS1-6                  | Offentlig               |
| Gangveg/gangareal/gågate SGG1-3         | Offentlig               |
| Holdeplass/plattform SH                 | Offentlig               |
| Kollektivholdeplass SKH                 | Offentlig               |
| Leskur/plattformtak SP                  | Offentlig               |
| Veg SV1-5                               | Offentlig               |
| Veg SKV                                 | Privat                  |
| Friområde GF1-4                         | Offentlig               |
| Park GP                                 | Offentlig               |

## 4 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 12-7 nr. 10)

### 4.1 Støy i anleggsfasen

Før start av bygge- og anleggsarbeidet vurderes og gjennomføres tiltak for å redusere ulempene med støy fra anleggsarbeidet. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndirektoratet sin retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.

### 4.2 Beplantning

Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget. Hvis veganlegget åpnes i vinterhalvåret, skal beplantning være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

### 4.3 Terrengbehandling

Før start av bygge- og anleggsarbeidet skal det lages en rigg- og marksikringsplan som beskriver hvordan vegetasjon og terreng i anleggsfasen skal sikres.

## 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1 – 14)

Det gis ikke nye bestemmelser for bebyggelsesformål iht. pbl. § 12-5 nr. 1 som vist i denne planen. Reguleringsformål er hentet fra tilgrensende planer der disse blir berørt av veganlegget. Bestemmelser i reguleringsplan/bebyggelsesplan for resterende deler av berørte eiendommer gjøres gjeldende og områdene skal når det gjelder utnyttelsesgrad og byggegrenser anses som en del av tilgrensende planer.

## 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 2)

### 6.1 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Det tillates etablert nødvendige jordskjæringer og fyllinger, samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområdet.

Eksisterende høystammede trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Trær som eventuelt må fjernes skal erstattes innenfor planområdet. Arealene skal tilsåes eller beplantes.

Arealene kan i anleggsperioden benyttes til riggområde og midlertidige anleggsveger med unntak av områdene ved eksisterende trær i o\_SVG1, o\_SVG4, o\_SVG6 . Det tillates ikke mellomlagring av masser eller anleggsmaskiner i disse områdene

## **7 HENSYNSSONER (pbl § 12–6)**

### **7.1 Frisikt**

I et område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

## **8 BESTEMMELSESMRÅDER (pbl § 12–7 nr. 1)**

### **8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde**

Arealene kan i anleggsperioden benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområde med unntak av områdene ved eksisterende trær i o\_GF2, #3.

Det tillates ikke mellomlagring av masser. Det tillates oppføring av brakkerigg og mellomlagring av materialer, maskiner og utstyr innenfor bestemmelsesområde #4. Toppmassene skal kjøres bort umiddelbart, og masser til vegbygging skal plasseres i veglinjen uten mellomlagring i områder med dårlige grunnforhold.

Bygg- og anleggsområdet skal tilbakeføres til gjeldende arealformål innen gang- og sykkelvegen tas i bruk. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når anlegget er ferdigstilt. Etter avsluttet anleggsperiode skal områdene ryddes og opparbeides etter landskapsplanen.

## **9. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING**

Fv. 520 GS–veg Saudasjøen–Sauda, Geoteknisk rapport for reguleringsplan, nr. 30493–GEOTEK–1.



## 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



# 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:** Strandavegen 23D  
4200 SAUDA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kurt Inge Nybru**Telefon:** 915 23 026  
**E-post:** kurt.nybru@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre