

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 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 640,-
Total ink omk.: Kr 1 733 640,-
Felleskostn.: Kr 1 028,-
Selger: Bengt Helge Hansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 56/73 kvm
Tomtstr.: 504 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 272
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1402260001

Sauda sentrum - Leilighet med to soverom i 3. etg, over apoteket - Parkeringsplass

Leiligheten er i 3. etasje og innredet med to soverom. Ny parkett i gang, stue, kjøkken og på et soverom. Malte overflater. Bad med toalett og dusjnische. Belegg på gulv og fliser på vegg. Kjøkken med hvitmalt fronter. Utgang til balkong fra kjøkkenet. Vaskerom på 6kvm i kjeller, der en også har bod på 11 kvm.

Elektrisk oppvarming. Ny varmepumpe på 6kw i stue.

Sameiet består av 6 seksjoner, der to er næring (apoteket) og fire seksjoner er leiligheter

Leiligheten har en leiekontrakt på kr. 10.000 + strøm frem til 30.06.26. Ved overtakelse før utløp av leieavtale overtar en leiekontrakten.

Felleskostnad kr. 1 028/mnd som dekker kommunale avgifter og bygningsforsikring. Eiendomsskatt kr 2 601.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	25
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	48
Tinglyst seksjoneringsbegjæring	53
Veirett, tinglyst erklæring	61
Eiendomskart	63
Eiendomsrapport	65
Kommunale gebyrer	67
Formuesverdi	68
Bygningstegninger	69
Ferdigattest/Midl.brukstillatelse	73
Planopplysninger	74
Kommuneplankart	76
Reguleringsplankart	78
Reguleringsbestemmelser	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 17 m² Bod og vaskerom

3. etasje

BRA-i: 56 m² Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. (Plassering av bod i seksjoneringsbegjæring stemmer ikke med den faktiske plasseringen/bruk)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Kjeller= en bod (11m2) og ett vaskerom (6 m2)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

504 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer utgjør trapperom og utvendig tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i sentrum av Sauda, med enkel adkomst. Praktisk beliggenhet med nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Umiddelbar nærhet til dagligvare, bakeri, serveringssteder. I sentrum har en også badeanlegg med Saudahallen, kino, Folkets hus m.m.

Adkomst

Eiendommen ligger midt i sentrum av Sauda, over apoteket.

Bebyggelsen

Området består av sentrumsbebyggelse med næring og bolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Veslefrikk barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Skoler

Fløgstad skule (1-7 kl.) - 10 min gange

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) - 5 min gange

Sport og trening

Saudahallen - flerbrukshall - 3 min gange

Aktivitetshall

0.2 km

Turnhallen - 4 min gange

Aktivitetshall

0.3 km

Frisk & Rask Treningssenter - 3 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygget er fra 1956 og er en del av et sameie. På grunn av dette er det ikke utført en utvendig sjekk av bygningsdeler som tak, vegger, grunn og fundamenter, da vedlikehold av disse utføres av sameiet.

Etasjeskillene i bygget består av betongdekke. Taket i leiligheten er malt betongdekke, mens taket i vaskerommet i kjelleren er av støpt dekke.

Leiligheten har totalt syv vinduer, hvorav de fleste er fra byggeåret, mens to ble skiftet i 2006. I noen av de eldre vinduene er glasset skiftet. Ytterdører er skiftet i senere tid, og terrassedøren ble skiftet i 2005.

Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på vestsiden. Balkongen har gulv av terrassebord og et tett rekkverk i tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ryfylke Elektro, 2015

Beskrivelse: Ny sikringstavle og anlegg

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027).

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

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 56 kvm: Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA 5 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 17 kvm: Bod og vaskerom

Standard

Leiligheten er en del av ett sameie. Derfor er ingenting utvendig sjekket.

Det følger med en kjellerbod og eget vaskerom i kjelleren.

Innvendig er leiligheten noe pusset opp i senere tid med bla. nytt parkett gulv , noe maling og utskilling av ett ekstra soverom. Bad ble pusset opp i 2005. Litt usikker på kjøkken, men ca slutten av 90-tallet.

Det er montert nytt sikringsskap og varmepumpe. Mer detaljer kan leses inne i rapporten.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvitmalte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator. Det er gammelt røropplegg, og det er ikke montert vannvarsler eller komfyrvakt.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerommet er i kjelleren og har betonggulv med gulvbelegg på deler av gulvet. Veggene består av malt betong eller lakkert stående trepanel, og taket er et malt betongdekke. I taket er noe betong løsnet og armering er synlig med en del rust. Gulvbelegget er ikke brettet opp langs alle vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via to ventiler i innervegg mot gang, og det er en vifte i yttervegg i gangen.

Innvendige overflater:

Gulv: Ny parkett på alle gulv, med unntak av ett soverom.

Vegger: I stuen er spisestuen nylig innredet til et nytt soverom.

Himling: Malt betongdekke.

Leiligheten er noe pusset opp i senere tid og har normal slitasje på overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber. Vanntilførselen er fra byggeåret.

- Avløpsrør: Innvendig er avløpsrør av plast. Utenfor leiligheten er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

- Ventilasjon: Ventilasjon via ventiler.

- Varmtvannstank: Liten varmtvannstank på ca. 50 liter fra 2005. Tanken er montert i et overskap på soverommet og har ikke tilgang til sluk.

- Elektrisk anlegg: Det er montert nytt sikringsskap. Kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Det foreligger samsvarserklæring.

- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler på gang og soverom, samt brannslukningsapparat.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik: Vinduene er fra byggeår 1956. Antatt levetid vindu er 40-50 år.

- Innvendig - Radon

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

- Våtrom - Etasje 3 > Bad - Overflater vegger og himling

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

Våtsonen er 1 meter utenfor vask og dusj. Derfor burde vinduskarm og dør vært bedre beskyttet med feks våtromsmaling. Vinduskarm er noe slitt. Døren er helt fin.

- Våtrom - Etasje 3 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk utenfor dusj.

- Våtrom - Etasje 3 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Antatt levetid på gulvbelegg er 30-40 år.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er synlig armering i taket som har begynt å ruste.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Gulvbelegget ikke brettet opp langs alle vegger.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. VV-tanken er plassert i et skap høyt oppe på veggen på soverommet som ligger bak badet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny varmepumpe på 6 Kw i stuen.

2005:

- Bad ble pusset opp rundt 2005 en gang. Det ble da lagt nytt gulvbelegg på tregulv(ingen gulv-varme), fliser på alle vegger og malt tak (betongdekke) Innredet med helfliset dusjnise, baderomsmøblement, gulvmontert wc.
- Liten vv-tank fra 2005 på ca 50 liter montert i ett overskap på soverommet.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2006:

- 2 av de ble skiftet i 2006 på kjøkken.

2005:

- terrassedør ble skiftet i 2005.

Parkering

Offentlig parkering i sentrum (ingen fast plass tilhørende leiligheten).

Radonmåling

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført. Leiligheten ligger i 3.etasje hvor sannsynligheten for radon er veldig lav.

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.

Sameie:

Sameiet består av 6 seksjoner. Bengt Helge Hansen som selger, eier også næringsseksjonene i 1. etasje og er ansvarlig for forretningsførsel/kasserer i sameiet. Seksjoneringsbegjæring stemmer ikke helt med faktisk situasjon, med hensyn til parkeringsplasser og bodplasser. Det medfølger ikke fast parkeringsplass og bodplassering er endret fra det som ligger inne i seksjoneringsbegjæringen. Reseksjonering/oppdatering av tegninger og disposisjonsrett vil bli foretatt.

Det foreligger ikke vedtekter eller husordensregler for sameiet. Eierseksjonsloven legges til grunn.

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 feks. diverse avgifter som eier er ansvarlig for.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Ny varmepumpe på 6 Kw i stuen.

Info strømforbruk

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

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 2 601

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene med vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr betales gjennom sameiet/felleskostnader. Eiendomsskatt faktureres fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 2601,00

Totalt: kr 2601,00

Eiendomsskatt

Kr 2 601, pr 2026

Formuesverdi primær

Kr 407 418

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 629 673

Formuesverdi sekundær år

2024

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.

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

10/100

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) og bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 028

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 272, seksjonsnummer 5 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:

1135/28/272/5:

19.11.2002 - Dokumentnr: 6431 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1135 Gnr:28 Bnr:273 Snr:1-14

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:1135 Gnr:28 Bnr:272

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 7727 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 7727 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 7727 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 10/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-6

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er utført endringer med bad og soverom fra opprinnelig plan. Bad/soverom ble antageligvis flyttet ifm renovering i 2005. Soverom i stue ble etablert i 2025 (plassert som angitt på tegning). Planløsning kjeller stemmer ikke med dagens bruk av boder og fellesareal. Vaskerom er definert som fellesareal, men har vært benyttet av snr. 5 ettersom øvrige leiligheter har vaskemaskin i egen bolig. Planløsning og bruk av boder er noe endret fra opprinnelig seksjonering/tegning.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei vann og avløp. Tinglyst adkomst/veirett mellom eiendommer, se vedlagt bestemmelse. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor
Følger reguleringsplan Sauda sentrum (plan-ID 2000001), som er en eldre reguleringsplan. Planen regulerer området for blant annet byggeområder for boliger, forretninger og kontorer.. 15.06.2000

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sauda, ikraftttredelse 25.03.2022. 505 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570_3 Øyra, som er en sone for særskilt

hensyn til bevaring av kulturmiljø. Dette er et sammenhengende kulturmiljø med nasjonal interesse.

Adgang til utleie

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

Leiligheten er utleid for kr 10.000/mnd + strøm frem til 30.06.2026. Kjøper overtar leieavtalen ved overtakelse før utløp leieavtale.

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.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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. Leiligheten er utleid til 30.06.25, som betyr at ved overtakelse før dette overtar en leieavtalen.

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

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

43 640 (Omkostninger totalt)

55 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 745 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 748 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 640

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 44900 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 250 Digital annonsering
- 3 190 Kommunale opplysninger
- 5 900 Oppgjørsvederlag
- 1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 74 330

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 18750 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

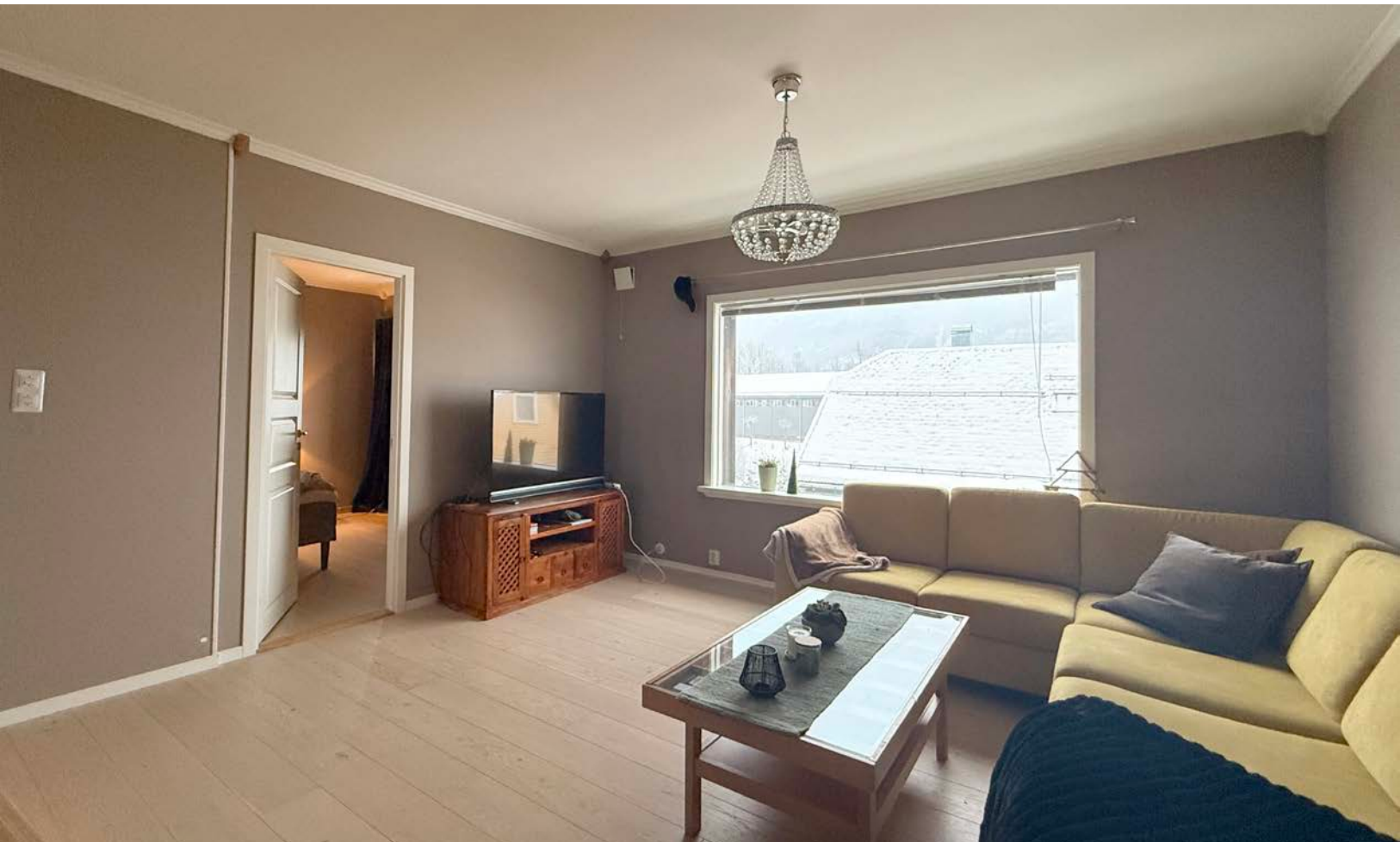
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.01.2026

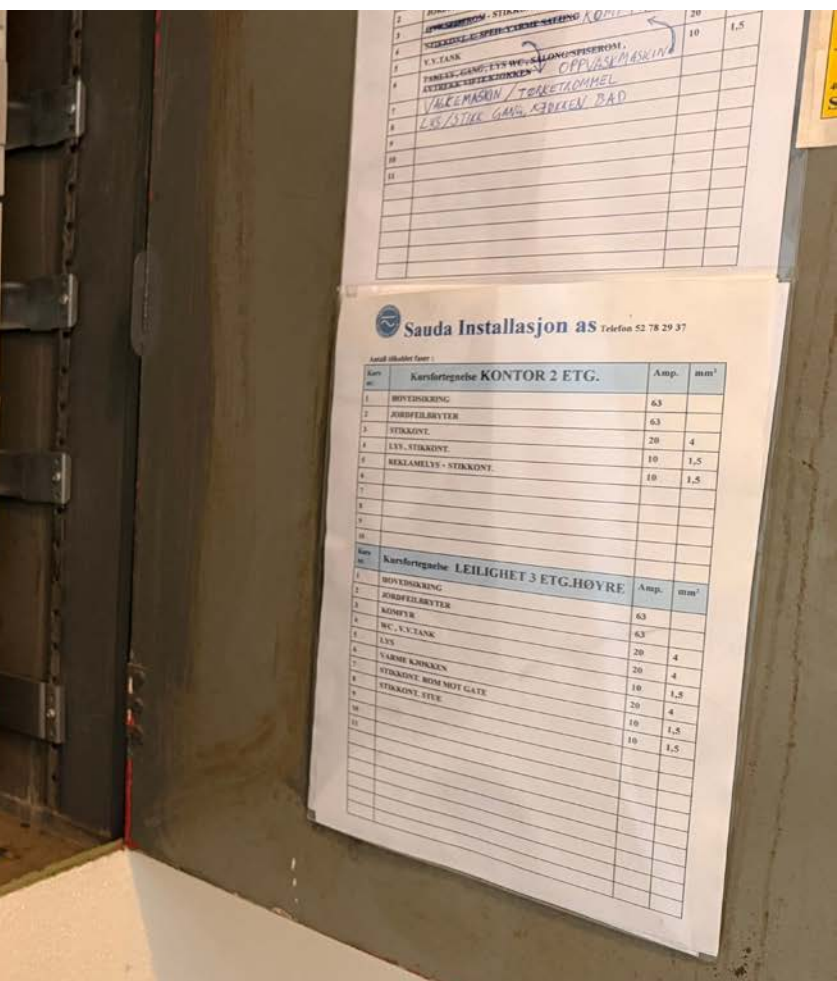












Nabolagsprofil

Torggata 4 - Nabolaget Fløgstad/Saunes - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nordelv bru Linje 150	1 min 0.1 km
Bergen Flesland	94.8 km

Skoler

Fløgstad skule (1-7 kl.) 151 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Austarheim skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	4 min 2.7 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 179 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Sauda vidaregåande skule 374 elever	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Sauda	4 min
Sauda	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

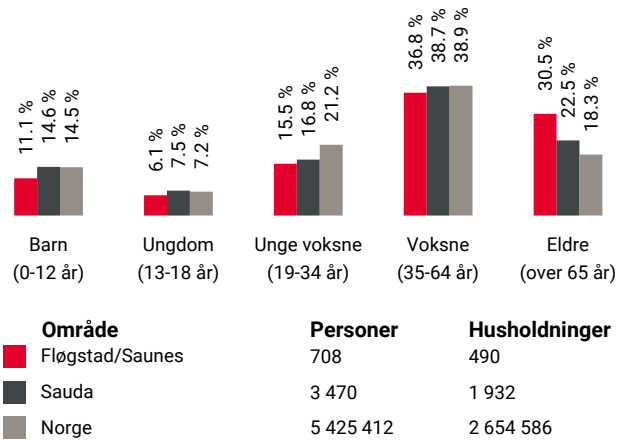
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.9 km
Brakamoen barnehage (0-5 år) 52 barn	23 min 2 km
Rustå barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Sauda	1 min
Coop Extra Sauda Post i butikk	3 min 0.2 km

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 3 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Turnhallen 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

🚴 Frisk & Rask Treningssenter 3 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Apotek 1 Sauda

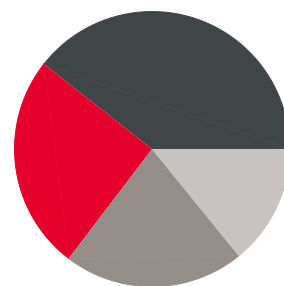
1 min 🚶



Sauda Vinmonopol

1 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



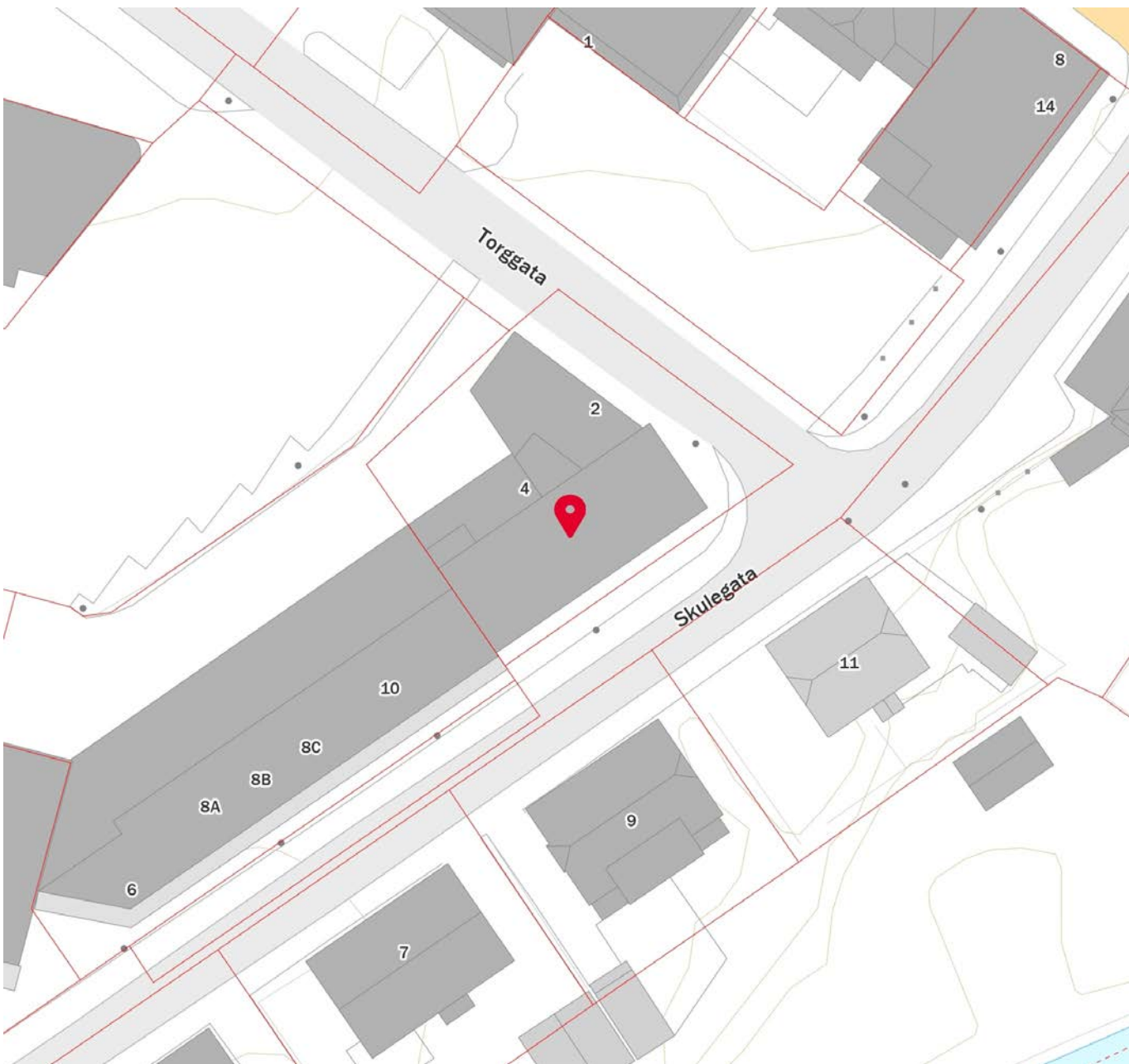
0%

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

 Torggata 4, 4200 SAUDA

 SAUDA kommune

 gnr. 28, bnr. 272, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 20159-1465

Referansenummer: FQ2858

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Bengt Helge



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger midt i sentrum over apoteket.
Leiligheten er en del av ett sameie. Derfor er ingenting utvendig sjekket.
Det følger med en kjellerbod og eget vaskerom i kjelleren.
Innvendig er leiligheten noe pusset opp i senere tid med bla. nytt parkett gulv, noe maling og utskilling av ett ekstra soverom.
Bad ble pusset opp i 2005. Litt usikker på kjøkken, men ca slutten av 90-tallet.
Det er montert nytt sikringsskap og varmepumpe.
Mer detaljer kan leses inne i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er totalt 7 vinduer i leiligheten. 2 av de ble skiftet i 2006 på kjøkken. (TG 1)
Resten er fra byggeåret. (TG 2) Det er skiftet glass i noen. Eventuelle utskiftninger tas av sameie.
Ytterdører er skiftet i senere tid. Usikker når hoveddør ble skiftet.
Men terrassedør ble skiftet i 2005.
Det er utgang til balkong på vestsiden fra kjøkken.
Gulvet har terrassebord. (Terrassegulv bør vaskes og beises til våren)
Rekkverk av tre, tett, høyde 95 cm, ok tilstand.
Ellers er ingenting utvendig sjekket pga det er ett sameie. Kost og vedlikehold vil bli utført av sameie.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er noe pusset opp i senere tid med bla. ny parkett på alle gulv unntatt ett soverom. Spisestuen er innredet til nytt soverom nylig med ny skillevegg og dør til stuen.
Taket er malt betongdekke. Ellers normal slitasje på overflater.
Gulv 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.
Leiligheten ligger i 3. etasje hvor sannsynligheten for radon er veldig lav.
Det er bod og vaskerom i kjeller. Boden er ett innvendig rom uten yttervegger.
Den har malte plater på vegger og tak og oppforet tregulv. Innlagt strøm.
Vaskerom beskrives i egen post.
Det er 4 stk innerdører. 2 stk hvit profil skiftet i senere tid, en eldre dør og en glassdør. Ok tilstand på alle. Håndtak på glassdør er noe løst og må fikses.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad ble pusset opp rundt 2005 en gang. Det ble da lagt nytt gulvbelegg på tregulv (ingen gulv-varme), fliser på alle vegger og malt tak (betongdekke)
Innredet med helfliset dusjnise, baderomsmøblement, gulvmontert wc.
Det er hvite fliser på alle vegger. Tak er malt betongtak.
Det ble ikke avdekket noe bom eller riss i fliser. Fliser går helt ned til gulv og er fuget i overgangen.
Overflaten i tak er ujevn og dårlig sparklet.
Gulvbelegg har stor oppbrett på ca 50 mm under dør. Event.

lekkasjevann vil derfor renne til sluk.
Gulvbelegg er klemt under klemring i sluk iht. krav.
Normal slitasje på innredning.
Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg
Utført hulltaking og fuktmålinger i skillevegg bak dusj viste bare lave verdier.

Vaskerom

Vaskerommet er i kjelleren. Rommet er 6 m2 og har betonggulv, vegger av betong/tre, tak av støpt dekke. Opplegg for vaskemaskin.
Optimalt sett bør vaskerommet totalrenoveres.
Vegger har malt betong eller lakkert stående trepanel.
Tak er malt betongdekke. Noe betong er løsnet og armering er blitt synlig. Armeringen har en del rust. Taket må sjekkes nærmere og avdekke skadeområdet. Eier skal fikse taket før salg.
Det er godt fall til sluk på hele gulvet ca 1:100
Betonggulv uten belegg/membran.
Det er opplegg for vaskemaskin
Det er 2 stk ventiler i innervegg mot gang. På gangen er det vifte i yttervegg.
Det er synlige betongmurer og enkel panel på vegger. Hulltaking derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med hvitmalte fronter og laminat benkeplate.
Noe malingslitasje på innredning, ingen fuktskader.
Gammelt røropplegg, ingen vannvarsler eller komfyrvakt.

Ok tilstand på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Ukjent alder.
'Vanntilførsel er fra byggeåret, men mulig at rør er skiftet inne i leiligheten.
Ved oppussing må uansett alle vannrør skiftes.
Innvendig er avløpsrør av plast. Men utenfor leiligheten er avløpsrør av støpejern fra byggeår.
Ventilasjon via ventiler
Ny varmepumpe på 6 Kw i stuen.
Liten vv-tank fra 2005 på ca 50 liter montert i ett overskap på soverommet.
Tanken har ikke tilgang til sluk.
Det har blitt montert nytt sikringsskap. I tillegg er det utført noen mindre ting som ekstra lys og stikk. (Se samsvarserklæring vedlagt)
Det er røykvarsler på gang og soverom samt helt nytt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ingen tomteforhold er sjekket pga sameie.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

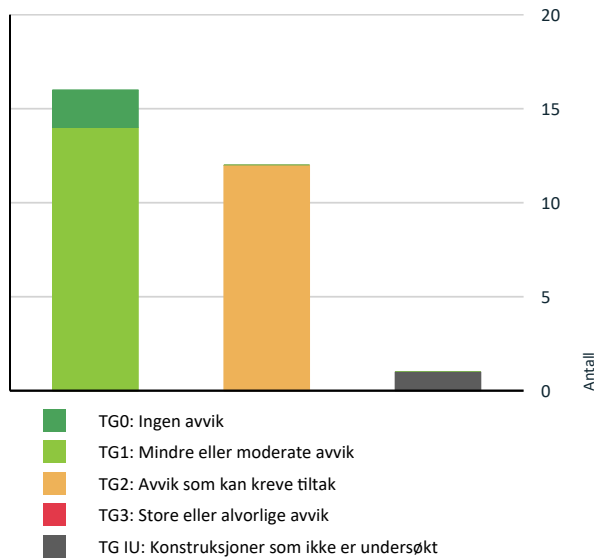
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

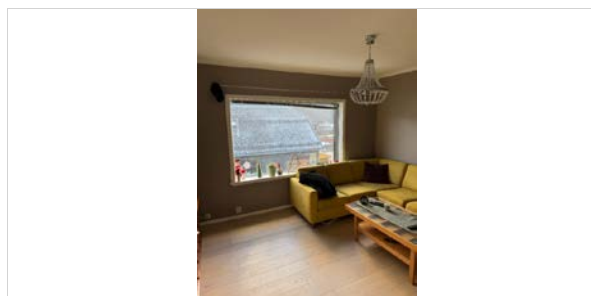
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Litt usikker på byggeår

Anvendelse
Leilighet

Standard

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

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold kommenteres ikke pga sameie. Leiligheten er noe pusset opp.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er totalt 7 vinduer i leiligheten. 2 av de ble skiftet i 2006 på kjøkken. (TG 1)

Resten er fra byggeåret. (TG 2) Det er skiftet glass i noen. Eventuelle utskiftninger tas av sameie.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er fra byggeår 1956. Antatt levetid vindu er 40-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Antatt levetid er oppbrukt. Vinduer fungerer greit. Men utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

TG 1 Dører

Ytterdører er skiftet i senere tid. Usikker når hoveddør ble skiftet. Men terrassedør ble skiftet i 2005.

Årstall: 2005

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til balkong på vestsiden fra kjøkken. Gulvet har terrassebord. (Terrassegulv bør vaskes og beises til våren) Rekkverk av tre, tett, høyde 95 cm, ok tilstand.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten er noe pusset opp i senere tid med bla. ny parkett på alle gulv unntatt ett soverom. I stuen ble spisestuen innredet til nytt soverom nylig.

Taket er malt betongdekke. Ellers normal slitasje på overflater.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv 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. Leiligheten ligger i 3. etasje hvor sannsynligheten for radon er veldig lav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er bod og vaskerom i kjeller. Boden er ett innvendig rom uten yttervegger.

Den har malte plater på vegger og tak og oppforet tregulv. Innlagt strømm.

Vaskerom beskrives i egen post.

TG 1 Innvendige dører

Det er 4 stk innerdører. 2 stk hvit profil skiftet i senere tid, en eldre dør og en glassdør. Ok tilstand på alle. Håndtak på glassdør er noe løst og må fikses.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Bad ble pusset opp rundt 2005 en gang. Det ble da lagt nytt gulvbelegg på tregulv(ingen gulv-varme), fliser på alle vegger og malt tak (betongdekke)

Innredet med helfliset dusjnise, baderomsmøblement, gulvmontert wc.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er hvite fliser på alle vegger. Tak er malt betongtak.
Det ble ikke avdekket noe bom eller riss i fliser. Fliser går helt ned til gulv og er fuget i overgangen.
Overflaten i tak er ujevn og dårlig sparklet.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtsonen er 1 meter utenfor vask og dusj. Derfor burde vinduskarm og dør vært bedre beskyttet med feks våtromsmaling. Vinduskarm er noe slitt. Døren er helt fin.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg har stor oppbrett på ca 50 mm under dør. Event. lekkasjevann vil derfor renne til sluk.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages utsparring i dusjterskel.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvbelegg er klemmt under klemring i sluk iht. krav.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Antatt levetid på gulvbelegg er 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- 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

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normal slitasje på innredning.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Årstall: 2005 Kilde: Eier

ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

Årstall: 2025

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er i kjelleren. Rommet er 6 m2 og har betonggulv, vegger av betong/tre, tak av støpt dekke. Opplegg for vaskemaskin. Optimalt sett bør vaskerommet totalrenoveres.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger har malt betong eller lakkert stående trepanel. Tak er malt betongdekke. Noe betong er løsnet og armering er blitt synlig. Armeringen har en del rust. Taket må sjekkes nærmere og avdekke skadeområdet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig armering i taket som har begynt å ruste.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Eier skal fikse taket før salg.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Det er godt fall til sluk på hele gulvet ca 1:100
Det er bare gulvbelegg på deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Gulvbelegget ikke brettet opp langs alle vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Betonggulv og plastsluk. Ingen membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør legges nytt gulvbelegg



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er 2 stk ventiler i innervegg mot gang. På gangen er det vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er synlige betongmurer og enkel panel på vegger. Hulltaking derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE 3 > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med hvitmalte fronter og laminat benkeplate.
Noe malingslitasje på innredning, ingen fuktskader.
Gammelt røropplegg, ingen vannvarsler eller komfyrvakt.



ETASJE 3 > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ok tilstand på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Ukjent alder.

'Vanntilførsel er fra byggeåret, men mulig at rør er skiftet inne i leiligheten.

Ved oppussing må uansett alle vannrør skiftes.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TO 2 Avløpsrør

Innvendig er avløpsrør av plast. Men utenfor leiligheten er avløpsrør av støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

TO 1 Varmesentral

Ny varmepumpe på 6 Kw i stuen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Liten vv-tank fra 2005 på ca 50 liter montert i ett overskap på soverommet.

Tanken har ikke tilgang til sluk.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

VV-tanken er plassert i et skap høyt oppe på veggen på soverommet som ligger bak badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:

Antatt levetid er 20 år og snart oppbrukt. Det anbefales derfor å montere en ny større tank plassert på ett vanntett gulv med sluk.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det har blitt montert nytt sikringsskap. I tillegg er det utført noen mindre ting som ekstra lys og stikk. (Se samsvarserklæring vedlagt)

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.
1956 Leiligheten var ny i 1956.
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se vedlagts samsvarserklæring.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

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.

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

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

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er røykvarsler på gang og soverom samt helt nytt brannslukningsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

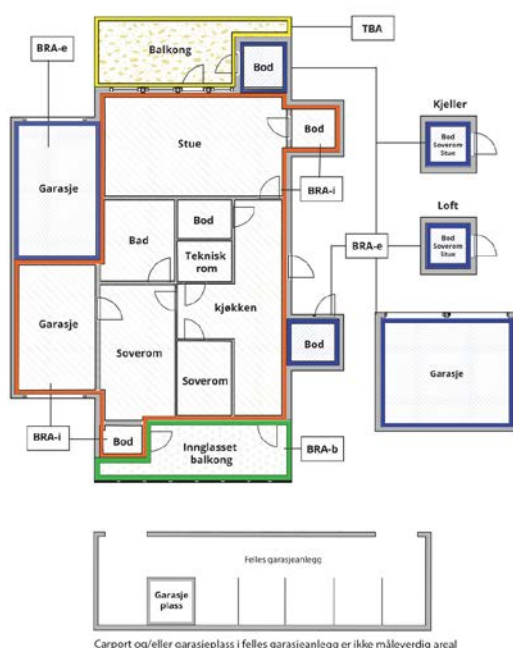
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	56			56	5
Kjeller		17		17	
SUM	56	17			5
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod, vaskerom	

Kommentar

Kjeller= en bod (11m2) og ett vaskerom (6 m2)

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	62	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter S-rom = Kjellerbod (11 m2)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Bengt Helge Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	28	272		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torggata 4

Hjemmelshaver

Hansen Bengt Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

021/1154668-1/200 PANTEDOKUMENT
17.09.2021 12.01 BELØP: NOK 3 600 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT
GRUNNDATA
2005/7727-1/45 SEKSJONERING
04.11.2005 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 10/100
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Side 1 av 2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	30.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/FQ2858>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bengt Helge Hansen

Boligen

Torggata 4

4200 Sauda

1135-28/272/0/5

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Ryfylke Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny sikringstavle og anlegg

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

- 4 NOV. 2005

RYFYLKE TINGRETT

DAGBOKNR.: 7727

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1135	SAUDA	28	272

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
959143730	JØRGENSEN EIENDOM AS	1/1


Doknr: 7727 Tinglyst: 04 11 2005 Emb: 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	21	B	13				25				37			
2	N	11	B	14				26				38			
3	B	24	BG	15				27				39			
4	N	10	B	16				28				40			
5	B	10	BG	17				29				41			
6	B	24	BG	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				100	= nevner:				100						

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

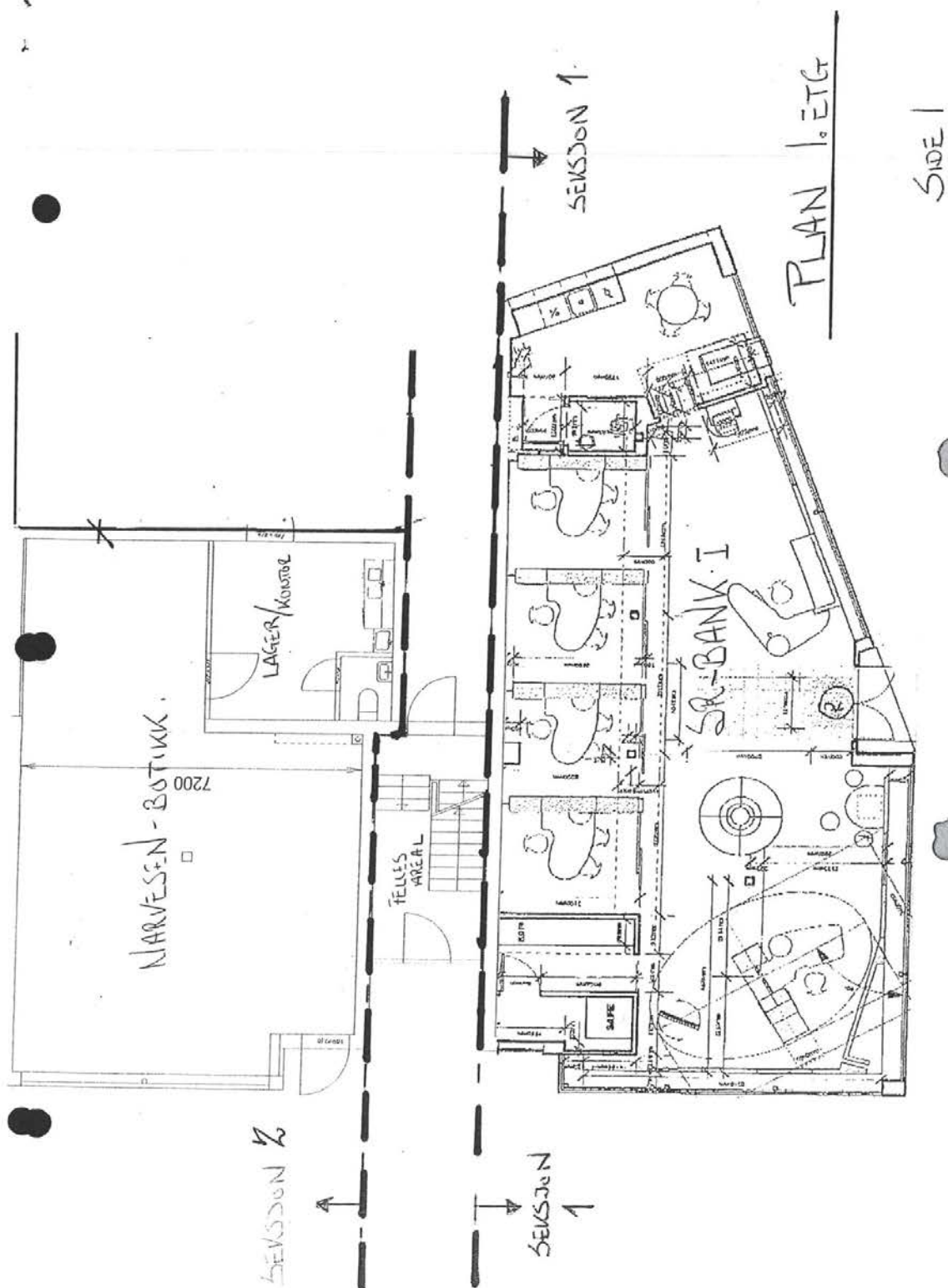


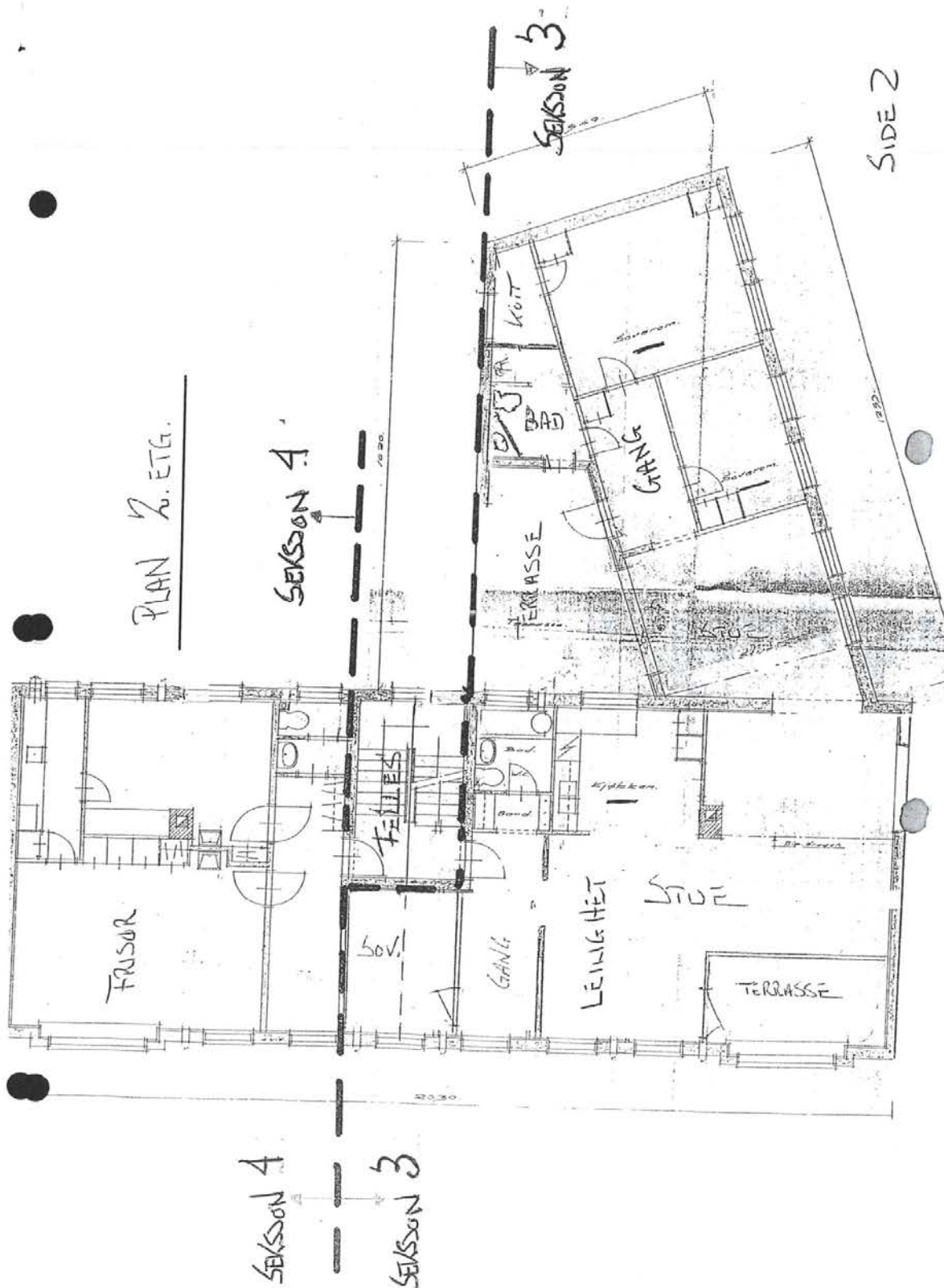
5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger m v		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) og Styret (§ 13)	Ektefelle-registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle-registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sanda 031005	Jan R. Førgensen	

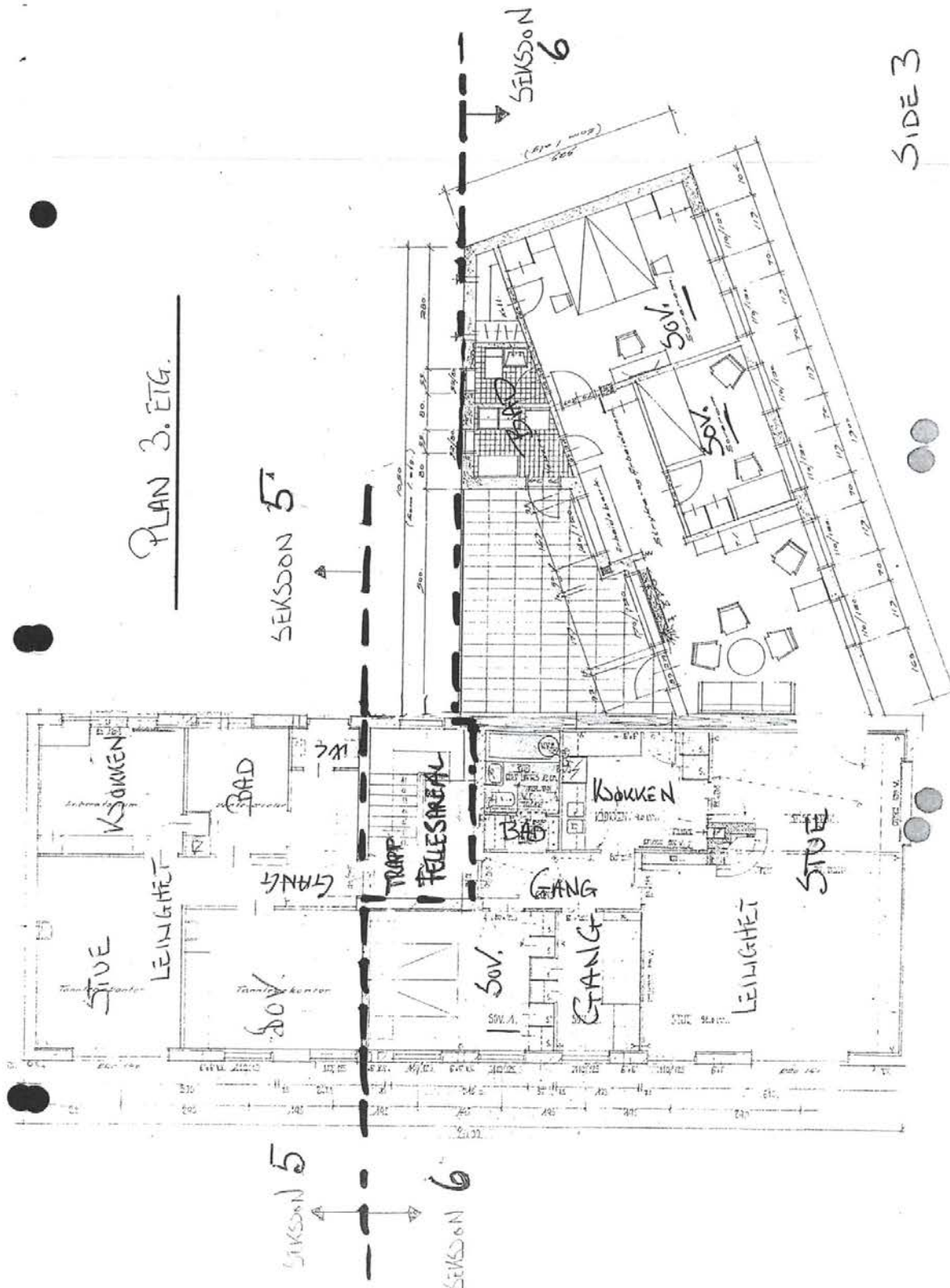
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

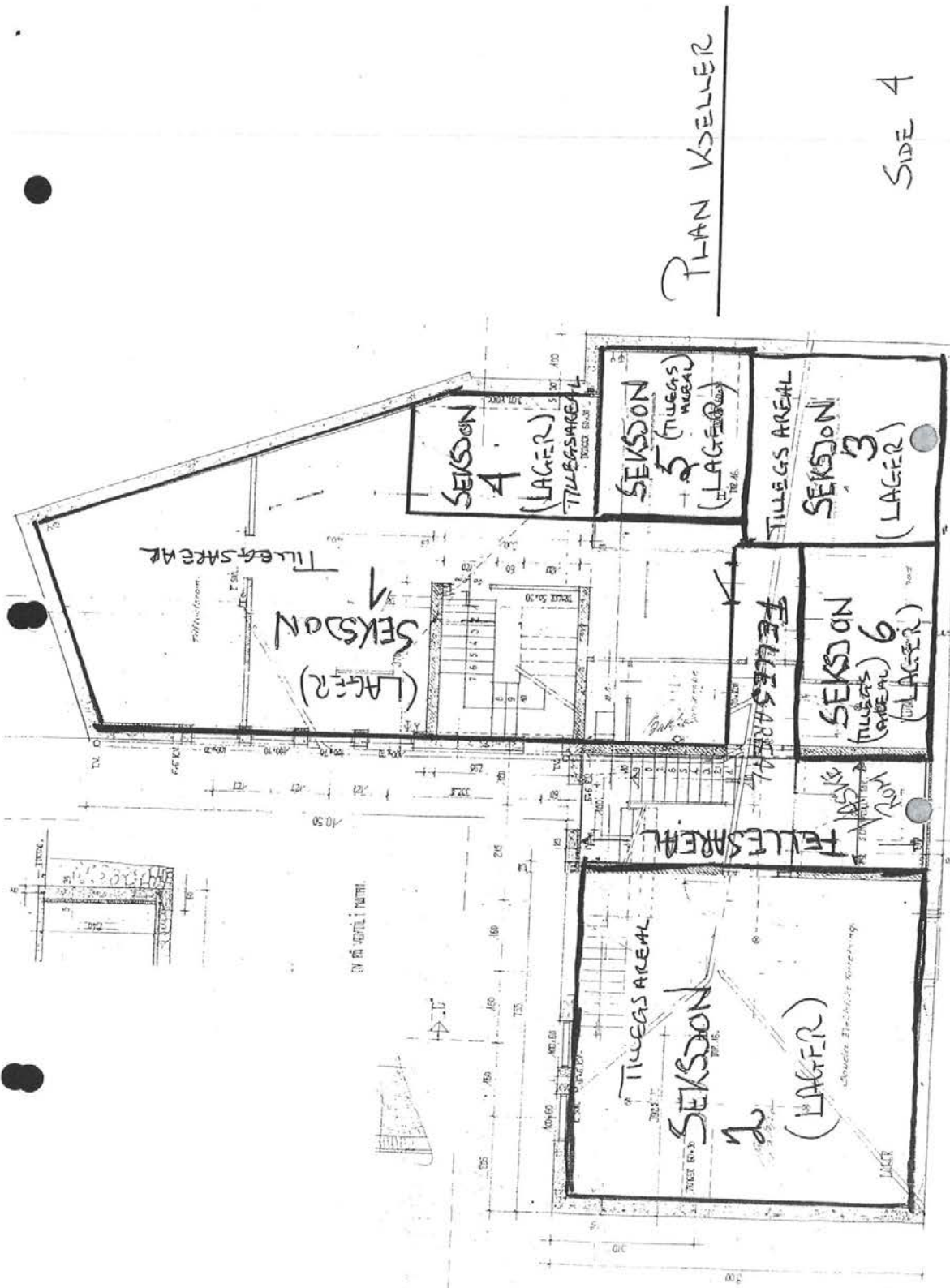
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
28	272			Sæviola kommune
Dato		Stempel og underskrift		
03.11.05		Sæviola KOMMUNE Teknisk Sjet		

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

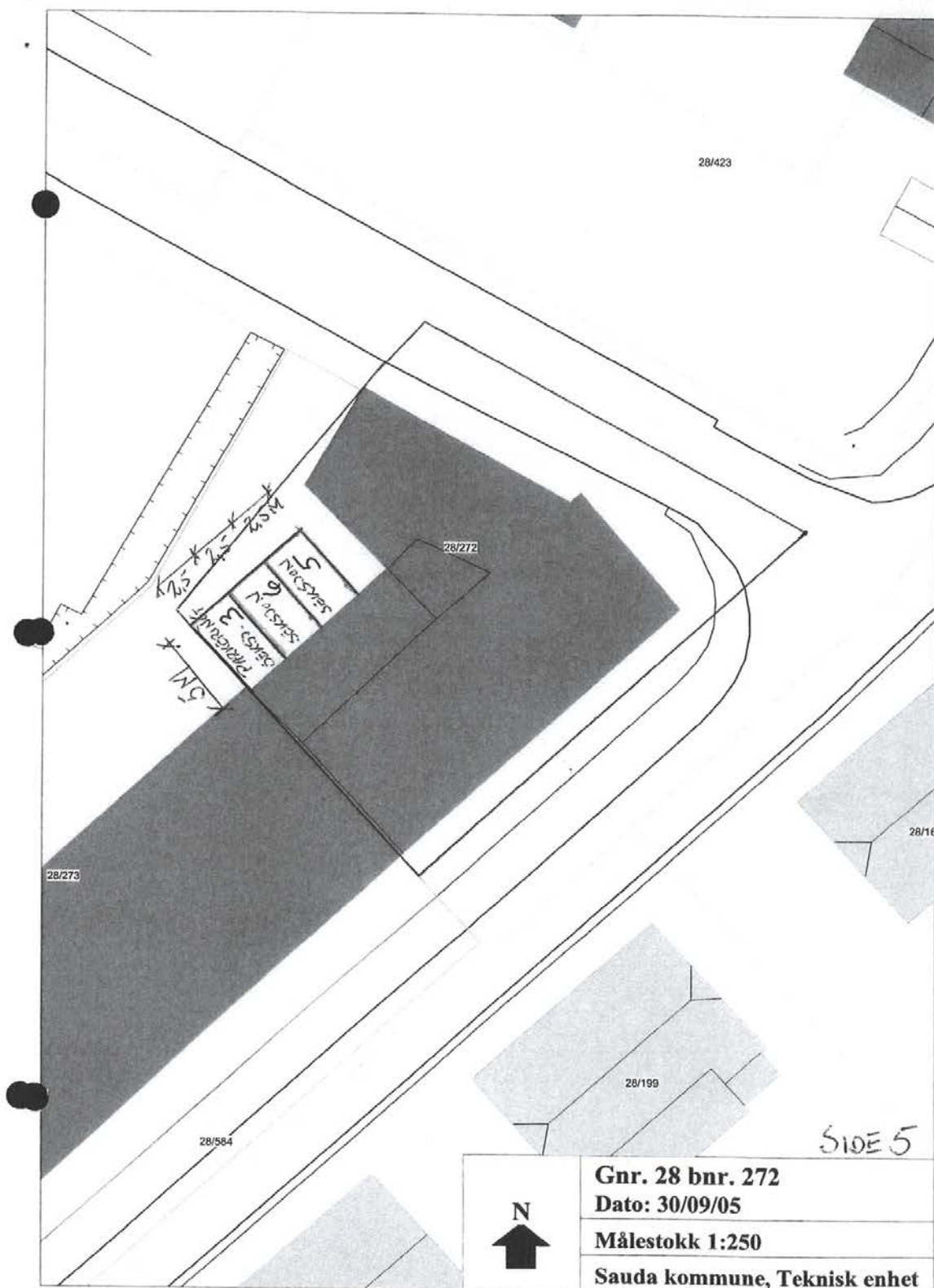








SIDE 4



TINGLYST

19 NOV. 2002

RYFYLKE TINGRETT
DAGBOKNR. 6431

ERKLÆRING VEDRØRENDE VEIRETT

Gnr. 28 bnr. 273 snr. 1-14 i Sauda kommune skal ha veirett på eksisterende veiareal over gnr. 28 bnr. 272. Samtidig skal gnr. 28 bnr. 272 ha veirett på eksisterende veiareal over gnr. 28 bnr. 273 snr. 1-14.

Forutsetningen for at denne veiretten opprettholdes, er at eieren av Gnr. 28 bnr. 272, skal betale halvparten av alle vedlikeholdskostnader på den delen av veien som går fra nordenden av Triangelbygget, og videre nordover med utløp i Torggata.

Totalt utgjør denne delen 46,8 m2, og er avmerket på vedlagt kart datert 03.01.2002.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 28 bnr. 273 snr. 1-14 og gnr. 28 bnr. 272

Saga 27/2-02
 Sted, dato

J. Børke
 Hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 273 snr. 1, 6 og 11, Sauda Installasjon Eiendom AS

Sunde 30/4-02
 Sted, dato

Nils Espeland
 Hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 273 snr. 2, 3 og 12, Espeland Eiendom

Storholmen 10/4-02
 Sted, dato

Knut Anders Aalø
 Hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 273 snr. 4, 5, 9, 10 og 13, Aabo Eiendom

Sauda 19/4-02
 Sted, dato

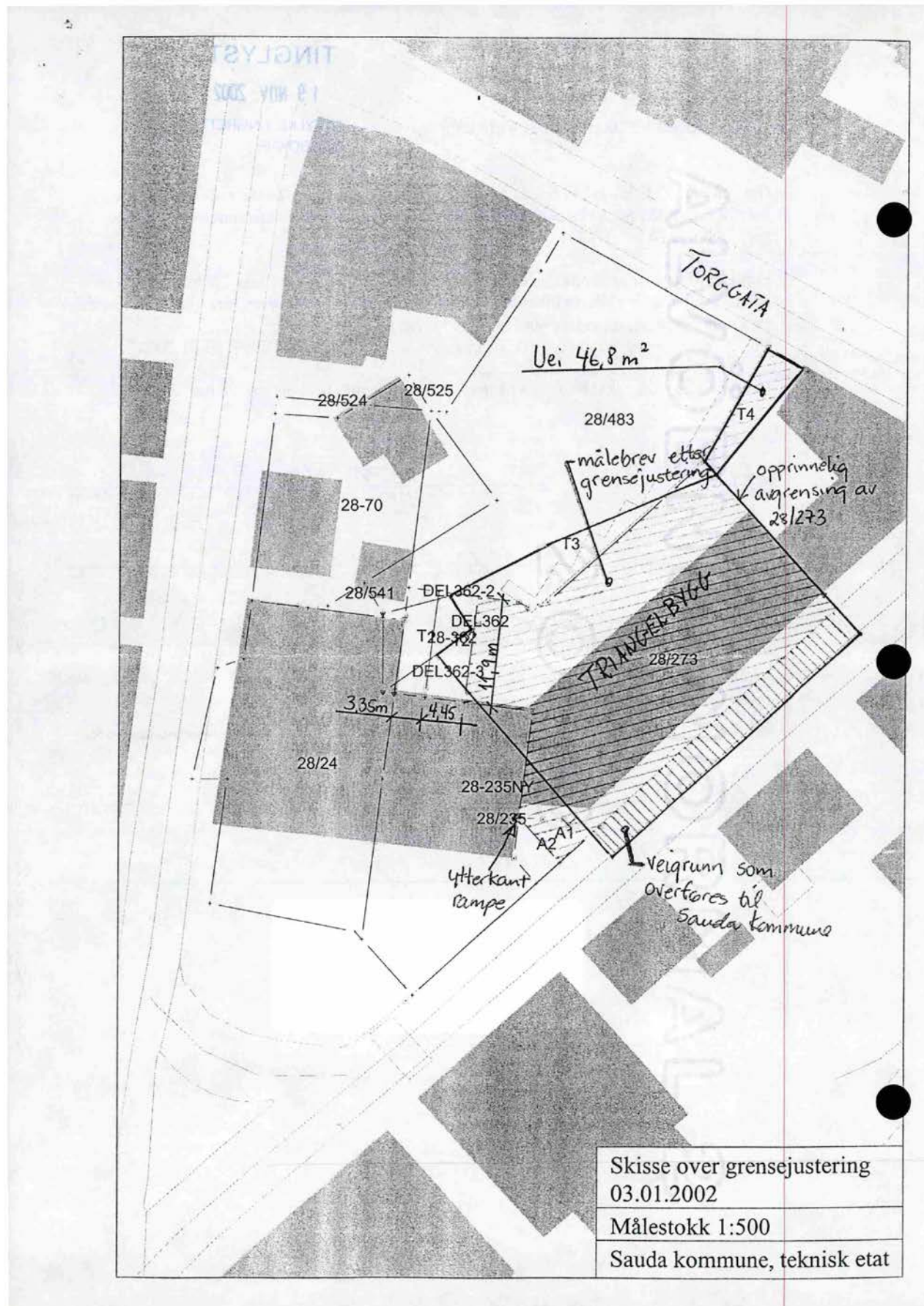
Waldemar Lunde
 Hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 273 snr. 14, Kontorkunnskap BALI EIENDOM AS

27/2 02
 Sted, dato

Jon R. Jørgensen
 Hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 272, Jørgensen Eiendom AS



Doknr: 6431 Tinglyst: 19.11.2002 Emb. 045
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Eiendomskart for eiendom 1135 - 28/272//5



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		504,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6615378,85	Øst	350940,91
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6615391,32	350940,43	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			5,09	
2	6615379,2	350960,2	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			23,19	
3	6615361,3	350938,92	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)			27,81	
4	6615376,15	350926,56	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,32	
5	6615387,71	350936,84	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,47	

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	03.11.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	10/100	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	03.11.2005			28/272, 28/272/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN BENGT HELGE F110364*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Brugata 6 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torggata 4	H0301	28/272/0/5	100	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Torggata 4

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172405118		Bankbygning posthus (312)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1956

1: Bygning 172405118: Bankbygning posthus (312), Tatt i bruk 01.01.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Finansierings- og forsikringsvirksomhet (K)	BRA Bolig	400
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	220

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	620
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1956	12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torggata 4	H0301	28/272/0/5	100	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	200	0	200	0	0	0
H02	2	200	0	200	0	0	0
H01	0	0	220	220	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 28/272

Bruksnavn	BREISTEIN	Beregnet areal	504.8
Etablert dato	07.12.1946	Historisk oppgitt areal	474,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615378.85	350940.91	0	Ja	504.8	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 02.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Torggata 4, 4200 SAUDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Eiendomsskatt	2 601,00 kr
Sum	2 601,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt Bolig	0%	650300 prom	4.00	1/1	0 %	2 601,00 kr
					Sum	2 601,00 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 UTELEVERING 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.



Skatteetaten

Dato
02.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 28 Bnr 272 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Torggata 4, 4200 SAUDA

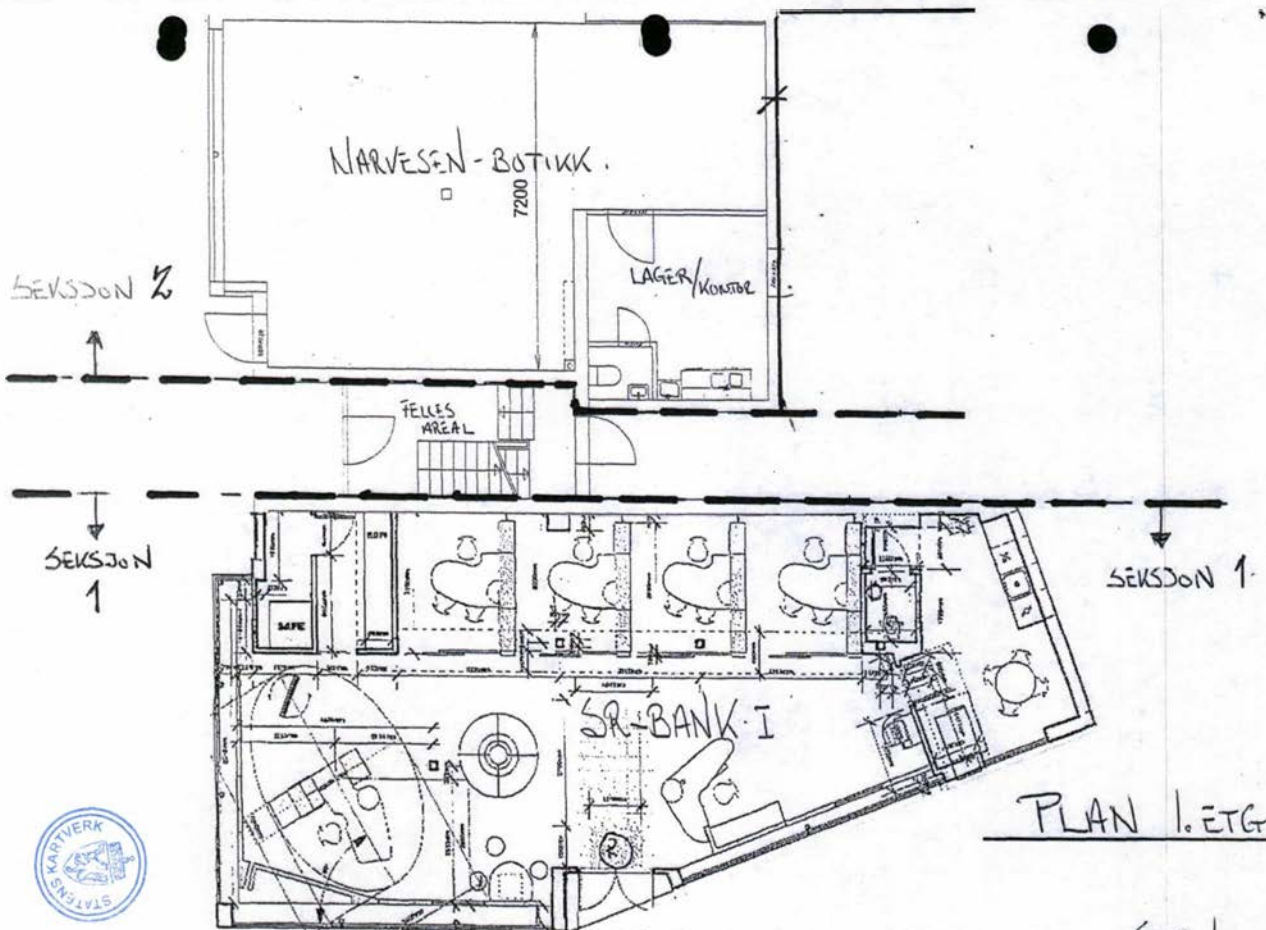
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 407 418
Som sekundærbolig:	kr 1 629 673

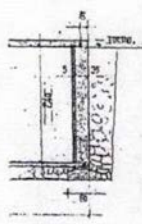
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

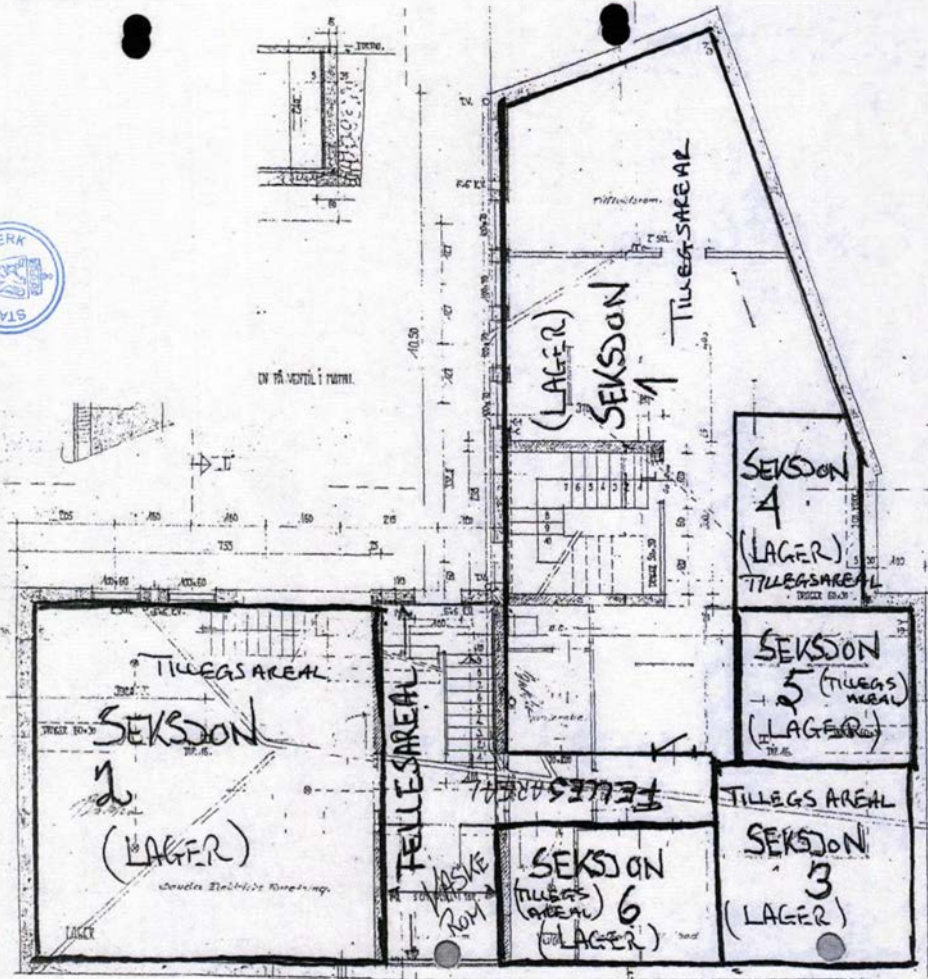
Tlf 800 80000



SIDE 1

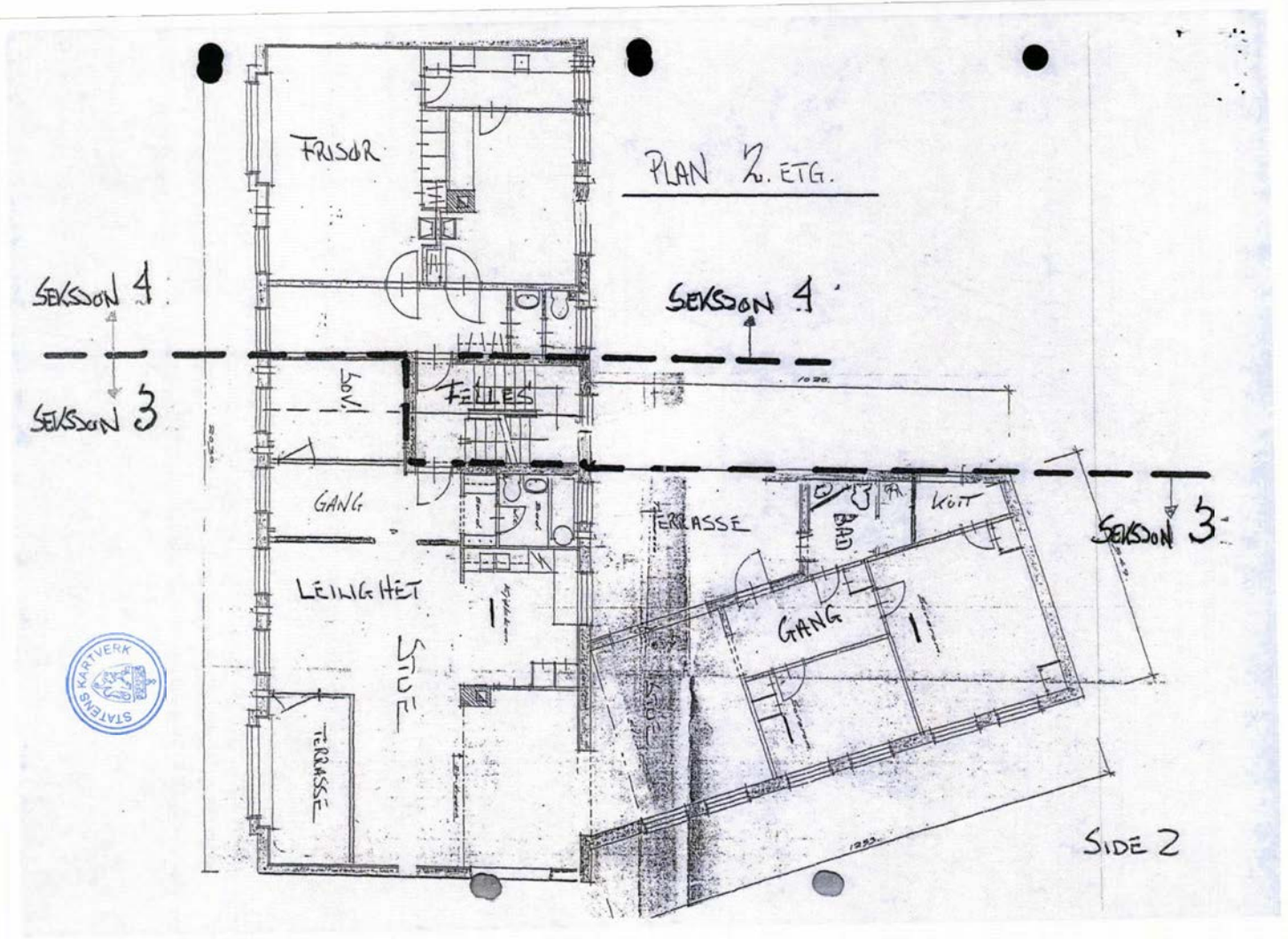


EN PÅ VÄSTRA I FÖRSTÄ



PLAN KJELLER

SIDE 4







Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52 78 62 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse:	Torggata 4, 4200 SAUDA								

Informasjon om Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 02.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Torggata 4, 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.

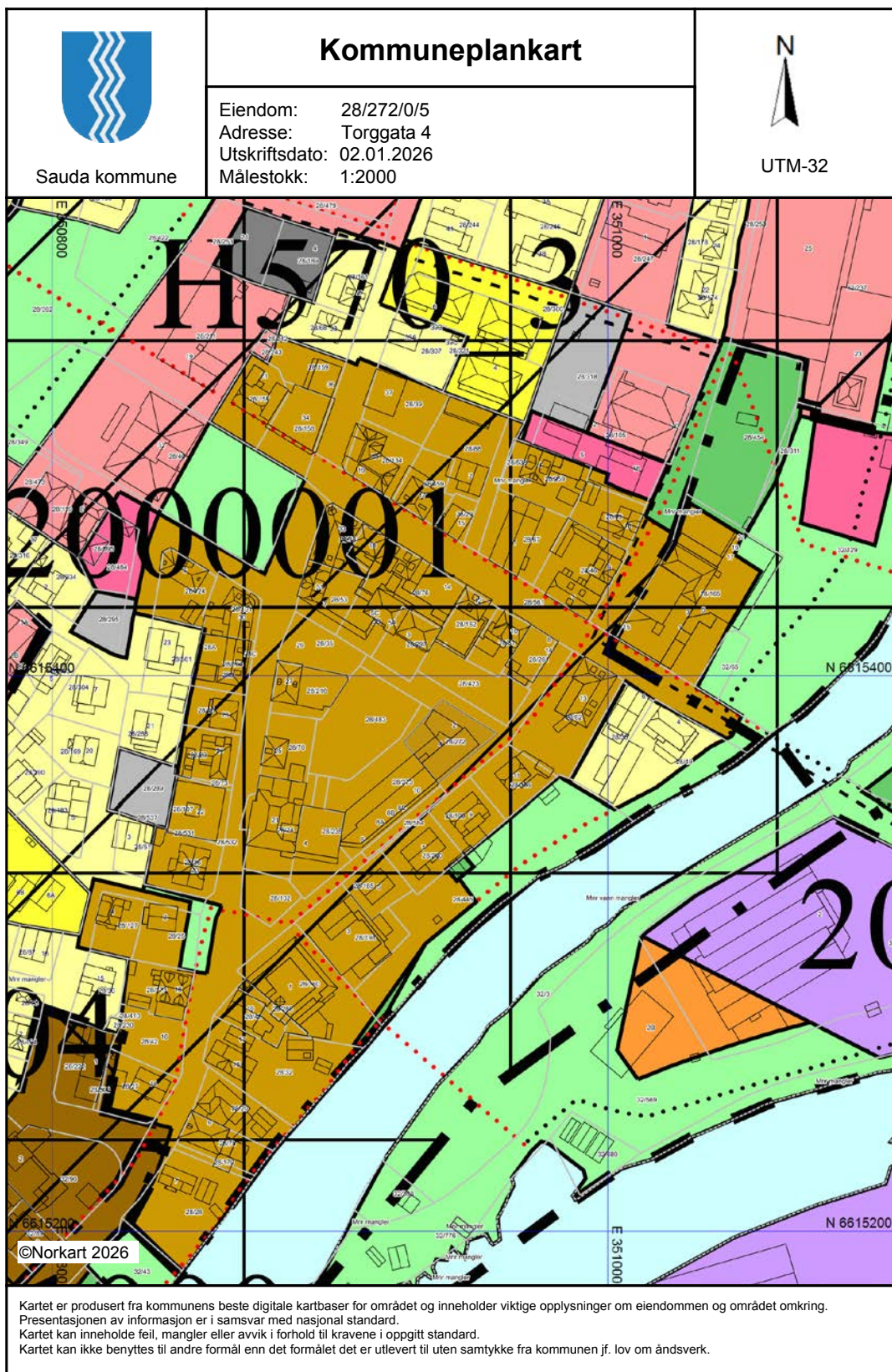
Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 505 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 505 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 505 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_3

Delareal 505 m²
KPHensynsonenavn H740_8
KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000001
Navn	Sauda sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/209/Sauda%20sentrum%20(Hamnafl%c3%a5t%2C%20gml%20Saudasj%c3%b8vegen%2C%20Fl%c3%b8gstadvegen.pdf



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhø

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Tjenesteyting
-  Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Tekniske bygg/konstruksjoner
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Park

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Innkjøring
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

[Denne gjelder, 06.03.2002]

9.

OD/ah 504.440.

SAUDA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLANEN FOR SAUDA SENTRUM

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrevedtak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder
Spesialområder – bevaring

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

I områdene er det, og skal det oppføres boligbebyggelse. I bebyggelsen kan det, foruten til boliger, innredes til – eller oppføres mindre verksteder, forretninger, sosial formål som etter teknisk hovedutvalgs (bygningrådets) skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer, samt loftetasje.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjen skal tilpasses bolig m.h.t. materialvalg, form og farge.

Tomten kan bebygges med inntil 50% av dens nettoareal.
Utendørs lagring er ikke tillatt.

Det skal anlegges minst 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet på egen eiendom.

1.2 Forretninger/kontorer

I området er det, og skal det oppføres forretning- og kontorbebyggelse med tilhørende anlegg. Teknisk hovedutvalg (byggningsrådet) kan tillate at 2. og 3. etasjen innredes til boligformål. Bygninger kan oppføres i 3 etasjer, samt loftsetasje.

I den utstrekning det etter teknisk hovedutvalgs (byggningsrådets) skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder og liknende tillates.

Tomten kan bebygges med inntil av 80% av nettoareal.

Virksomhetens parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt. Dersom dette ikke er mulig kan teknisk hovedutvalg (byggningsrådet) kreve frikjøp av parkeringsplasser på annet areal. For forretnings- og kontorlokaler kreves det en biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate. Av- og pålessing av varer skal, hvor det er mulig, foregå på egen grunn og på baksiden av forretningsbebyggelsen.

1.3 Offentlige bygninger

I området er det, og skal det oppføres bygninger for offentlige formål med tilhørende anlegg. Tomten kan bebygges med inntil 80% av nettoareal. Parkeringsbehovet skal fortrinnsvis dekkes på egen tomt, men teknisk hovedutvalg (byggningsrådet) kan tillate parkering på andre arealer som ligger i rimelig nærhet. Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer, samt loftsetasje.

1.4 Almennyttige formål

I området er det, og skal det oppføres forsamlingshus. Bygningen kan oppføres i inntil 2 etasjer, samt loftsetasje.

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig m.h.t. takform, materialbruk og farge. Takformen skal fortrinnsvis være saltak/valmtak. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av teknisk hovedutvalg (byggningsrådet). Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter teknisk hovedutvalgs (byggningsrådets) skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling. Materialbruk og utforming av forstøtningsmurer og gjerder mot offentlig veg, skal godkjennes av teknisk hovedutvalg (byggningsrådet).

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling. Taktekkingsmaterialet skal være skifer eller takstein/tegl. Dersom disse materialene ikke kan brukes på grunn av konstruksjonsmessige årsaker kan teknisk hovedutvalg (byggningsrådet) godkjenne andre takmaterialer. Eksisterende bygninger som har skifertak i dag skal fortrinnsvis også bruke dette i framtida.

Imidlertid skal det i vurderingen legges vekt på hvilket takmateriale omkringliggende bygninger har og om omsøkt takmateriale vil være i tråd med strøkets øvrige karakter. Tak som medfører rasfare mot gate/fortau skal ha snøfangere. Estetikktutvalget skal uttale seg om materialvalg som avviker fra eksisterende materialer.

Skilt og reklame skal utføres i tråd med strøkets øvrige karakter og må ikke dominere i forhold til omgivelsene.

Parabolantennener, eller andre større antenneanlegg, skal plasseres slik at disse ikke er synlig fra omkringliggende gater eller plasser.

Utkjøringer mot off. gate/veg skal ha tilfredsstillende siktforhold. Teknisk hovedutvalg (bygningrådet) skal godkjenne utkjøringene.

Mot riksvegen skal Vegvesenet godkjenne utkjøringene.

2. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveg m/fortau/gangveg
- parkering

Innenfor frisisikstrekanten må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum.

3. FRIOMRÅDER

Skal nyttes til park og rabatter.

4. SPESIALOMRÅDE – BEVARING

- Innenfor området er det bygninger med historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi (jfr. Plan- og bygningslovens §25.6) Bygningene tillates derfor ikke revet..
- Hageanlegg, vegetasjon, gjerder, porter og lignende inngår i spesialområdet og skal bevares.
- Bygninger kan istandsettes under forutsetning av takform, fasader (inkludert taktekke), vinduer, dører, materialbruk og detaljering beholdes eller tilbakeføres til en utforming bygget har hatt tidligere. Der tidligere utforming av bygget ikke kan dokumenteres, kan løsninger som er vanlige i området eller for bygningstypen velges. Fargesetting skal være som opprinnelig fargebruk eller i samsvar med byggets alder og stil.
- Mindre tilbygg kan tillates dersom den nye delen kan tilpasses og underordnes bygningen og bygningsmiljøet.
- Ved totalskade etter brann eller tilsvarende skal bygningen gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som det opprinnelige bygget.

- Tekniske installasjoner og møblering i gaterommet skal i utforming underordne og tilpasse seg den verneverdige bebyggelsen.
- Før søknader som krever byggetillatelse behandles, skal saken ha vært forelagt antikvarisk myndighet. For endringer av utomhusarealet skal saken også forelegges kommunegartneren.
- Annen bruk av bygningen enn den opprinnelig var bygget for eller har hatt i en lang tidsperiode, kan tillates dersom det ikke forringer bygningen m.h.t. verneverdi.

5. FELLESBESTEMMELSER

I henhold til § 7 i Plan- og bygningsloven kan teknisk hovedutvalg (det faste utvalg for plansaker) gi dispensasjon fra reguleringsplanen med bestemmelser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

For eiendommen:

Adresse: Torggata 4
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