

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Felleskostn.: Kr 2 277,-
Årlig festeavgift: Kr 536,-
Selger: Åse Særsten
Stig Johan Særsten

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 99/103 kvm
Tomtstr.: 8245.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1402250071

Toppleilighet med gangavstand til skitrekket - Flott utsikt og store vindusflater

Velkommen til Svandalen Panorama; leilighetskompleks like ved skitrekket. Her har du få minutter bort til skiheisen.

Tiltalende leilighet med god standard og generelt lite slitasje. Lyst og pent innredet. Beliggende i 3. etasje med god takhøyde og store vindusflater som gir mye lys og en flott utsikt.

Leiligheten inneholder gang, to soverom, stue/kjøkken, bad, stue/alkove, teknisk/bod og hemsrom. Utvendig bod ved inngang. Mulighet for 10 sengeplasser.

Nytt flott kjøkken ble satt inn i 2023. (Forrige kjøkkenskap er montert i bod). Romslig bad med opplegg til vaskemaskin.

Svandalen har i tillegg til skitrekket et flott turterreng. Kort kjøretur til øvrige dalføre og turterreng sommer og vinter. Golfbane ca 7 km unna.

15 min til sentrum med bl.a. badeanlegg og butikker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Nabolagsprofil	29
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Eiendomsrapport	54
Kommunale gebyrer	56
Boligopplysninger	58
Tegninger	60
Seksjonering	63
Årsmøte 2025	69
Protokoll 2025	83
Årsmøte 2024	86
Protokoll 2024	100
Vedtekter	103
Husordensregler	109
Formuesverdi	110
Eiendomskart	111
Festekontrakt	113
Ferdigattest	116
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Hems / 4. etasje

BRA-i: 13 m² Loftstue

3. etasje

BRA-i: 86 m² Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk bod

BRA-e: 4 m² Bod utvendig

TBA fordelt på etasje

3. etasje

11 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 112 kvm.

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

8245.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet fellestomt. Festeavgiften er felles for de 39 leilighetene i Svandalen Panorama. Dette er årlig beløp og er inkludert i felleskostnadene.

Tomtens grunnareal er på 8245 m².

Årlig festeavgift

Kr 536

Festetid

Tidsubestemt

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 5 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

21.08.2007.

Beliggenhet

Svandalen byr på en kjekk beliggenhet året rundt !

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

Gondol er under planlegging og vil ha base nedenfor skitrekket. Her er det planlagt bane opp til Djuvsbotnen, ca 550 moh. Dette vil gi enda bedre/sikrere snøforhold, samt skape aktivitet/bruk året rundt, samt øke attraktiviteten til hytter og Svandalen.

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

Sommerhalvåret er det også uendelige fritidsmuligheter for turer til fjells, om det er like utenfor leiligheten eller til en av de mange turene/nutene en finner i Saudafjellet.

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

Ladepunkt for el-bil finnes ved P-plass i sentrum og ved Coop Extra.

Dersom du er golfinteressert, er det også golfbane i Sauda; 9-hulls skogsbane ca 10. min kjøring fra hytta.

Adkomst

Svandalen panorama er skiltet på høyre side når du kommer opp. Se ellers finn-kart.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en toppleilighet i et leilighetsbygg oppført i 2008. Utvendige forhold er ikke undersøkt.

Taket har en mønt himling med panel som strekker seg helt opp til mønet, noe som gjorde det umulig å inspisere selve takkonstruksjonen.

Fra stuen er det utgang til en balkong med et gulv av støpt dekke, dekket med en tett duk og terrasseplating.

Bjelkelaget er ikke vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017 og benyttet til eget bruk siden kjøp.

Kommentar fra selger: Det er noen mindre fuktmerker v/pipe, men ingen lekkasje eller endring på disse i selgers eiertid.

Merkene er slik det var ved eiers kjøp. Gammelt fuktmerke i parkett ved oppvaskmaskin. Nytt kjøkken og oppvaskmaskin er installert 2023.

Sameiet har fått montert nye pipehatter på samtlige bygg i sameiet for noen år siden.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 86 kvm: Gang, stue/kjøkken, bad, teknisk bod og 3 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod utvendig

TBA 11 kvm: Terasse og balkongareal

Hems:

BRA-i 13 kvm: Loftstue

Standard

Pent innredet med lyse overflater. Panel i tak og panelplater på vegg. Del av stue/kjøkken har finerplater på vegg. Parkett i stue/kjøkken, hemsrom og soverom. Flislagt gulv med varmekabler på bad, bod/teknisk rom og gang. Ny flott kjøkkeninnredning montert i 2023, med integrerte hvitevarer. Det er generelt veldig liten slitasje på overflater - god stand.

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

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Våtrom - Etasje 3 > Bad - Overflater Gulv

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

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

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

- Våtrom - Etasje 3 > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Etasje 3 > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Taket har mønt himling som har panel helt opp til møne

Det var ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig - Radon

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.

Møbler/inventar som står i leiligheten kan diskuteres.

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken er integrert og medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox-fiber

Parkering

Flytende plasser på fellesareal

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562519

Radonmåling

Det er ikke krav til radonmålinger på hytte.

Diverse

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

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

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

selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Dovre vedovn i stuen. Varmekabler i gang, bad og bod/teknisk.

Info strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm - det er åpent for kjøper å ta eget valg om å tegne Norgespris.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 11 119

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Hytterrenovasjon: kr 1159,00

Eiendomsskatt fritidsbolig: kr 3615,00

Abbonement vann: kr 1925,56

Abonnement kloakk: kr 3188,72

Forbruksavgift vann måler: kr 281,17

Forbruksavgift avløp måler: kr 295,20

Vannmålerleie 3/4": kr 306,36

Feie/tilsyn - hytter: kr 348,00

Totalt: kr 11 119

Eiendomsskatt

Kr 3 615

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 713 495

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. (altibox fiber).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

95/2735

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 277 kr i måneden
- Felleskostnader: 1 741 kr i måneden
- Festeavgift: 536 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 277

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.10.2025

Andel fellesformue

Kr 28 752

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Svandalen Panorama

Organisasjonsnummer

991 937 501

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (17 404,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (46 591,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Planlegge og bestille maling av gavel bord som flasser. Legge en plan på årlig vedlikehold.

Planlegge videre utvendig vedlikehold av bygninger, parkering, lekeplass, gjerde etc.

Prioritere hva som skal gjøres fremover.

Lage en plan på fremtidig vedlikehold.

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 (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

- Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

- Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

- Det er hver enkelt sitt ansvar at fellesboder, lekeområde og liknende holdes ryddig og

i orden.

Dugnad

- Hvert år innen utgangen av mai kontrolleres og eventuelt repareres gjerde, ferister, sluker, grunder, utvendige installasjoner, parkeringsplasser og området generelt.
- Samtidig kontrolleres og eventuelt repareres torvtak, kledning og annet for skader.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1, seksjonsnummer 15, festenummer 1 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:

1135/13/1/15/1:

24.08.2007 - Dokumentnr: 674128 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 175 500

Gjelder fra dato: 21/08-2007

Tomteverdi: NOK 4 000 000

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1135 Gnr:13 Bnr:1 Fnr:1 F

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2007 - Dokumentnr: 3610 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:13 Bnr:1

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1135 Gnr:13 Bnr:1 Fnr:1

24.08.2007 - Dokumentnr: 674299 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 95/2735

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for «nybygg - fritidsleiligheter ('Svandalen Panorama')»,

datert 07.10.2009.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «byggetrinn 1, leiligheter i 2. etasje», datert 14.03.2007.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «overtakelse av byggetrinn 2, leiligheter i Hus 3 og 4», datert 20.12.2007.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «forlengelse av tidligere gitt midlertidig brukstillatelse», datert 27.02.2008.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for «Hus nr 5», datert 17.03.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp .

Den siste delen av veien opp til Svandalen Panorama er privat.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål. Kommuneplanens bestemmelser gjelder. Se også gjeldende reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for fritidsbebyggelse på GNR.: 13 BNR.:1 Svandalen, godkjent 11.11.04.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

78 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 189 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 192 550 (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 78 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 49 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 250 Digital annonsering

6 000 Fotograf

1 870 Kommunale opplysninger

5 900 Oppgjørsvederlag

5 130 Opplysninger fra forretningsfører BATE

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr BATE
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 88 240

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.10.2025









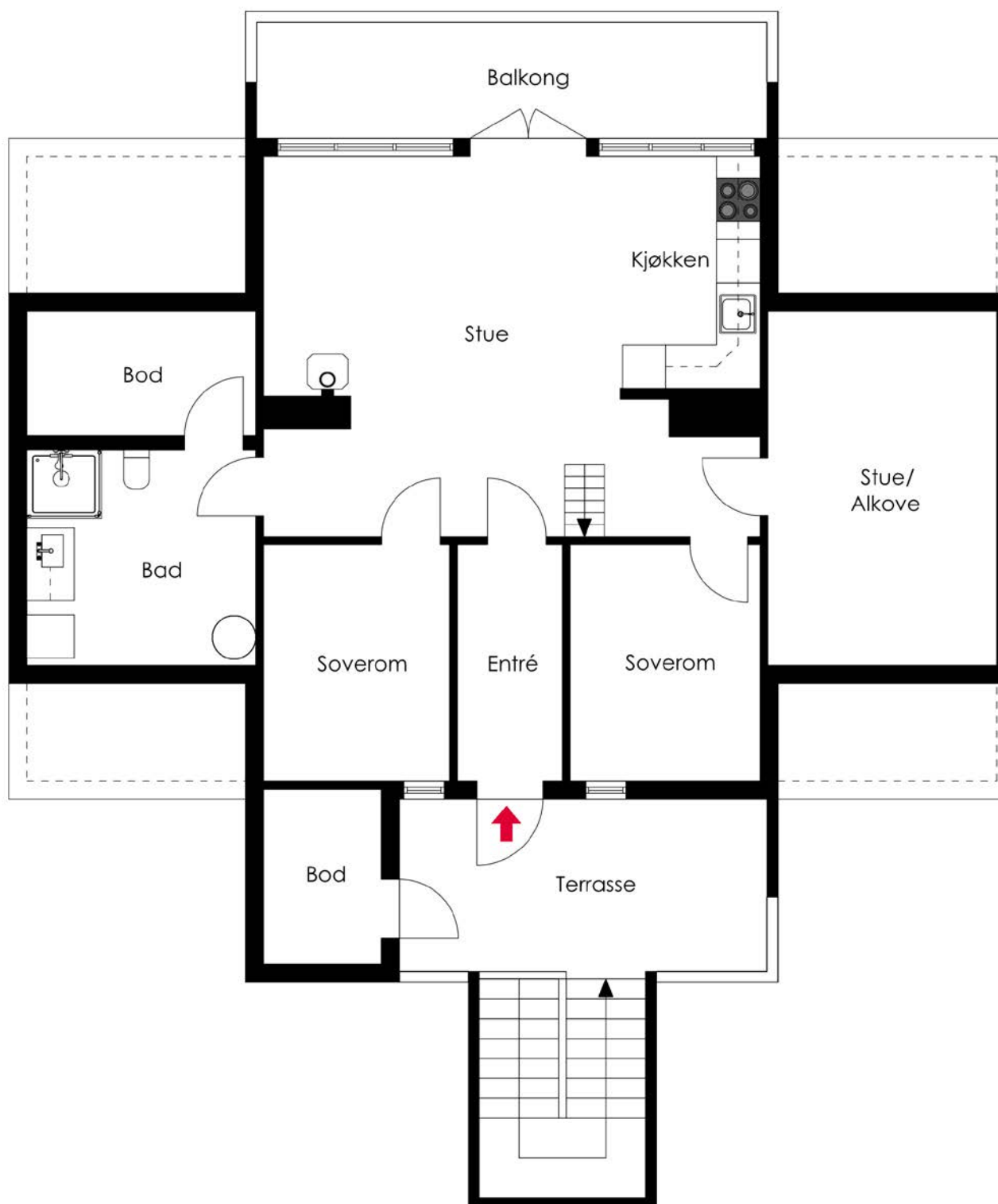




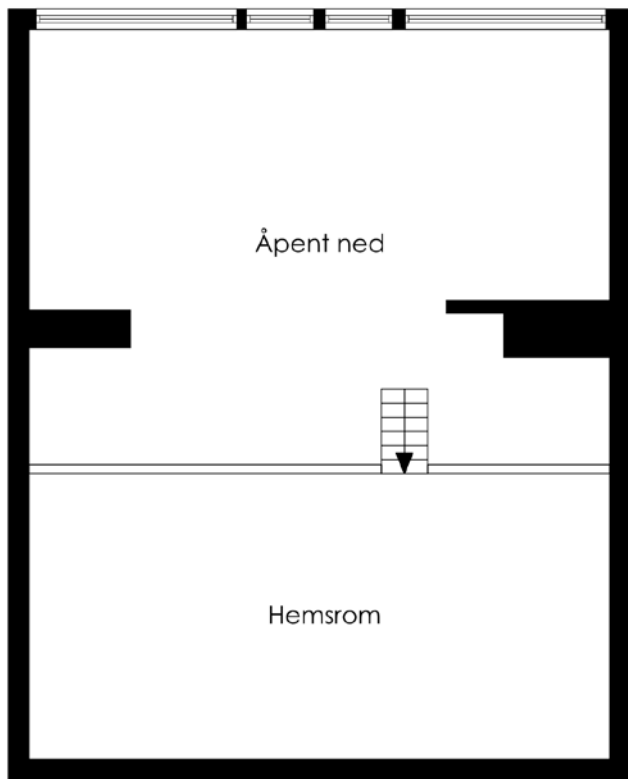








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Nabolagsprofil

Svandalsvegen 153

Høyde over havet

356 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	92.9 km
🚍 Saura Linje 150	4 min 🚗 4.4 km
🚍 Saura gard Linje 150	4 min 🚗 4.7 km

Avstand til byer

Saura	9 min 🚗
Odda	1 t 12 min 🚗
Stavanger	2 t 53 min 🚗

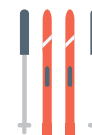
Ladepunkt for el-bil

🚗 Saura	8 min 🚗
🚗 Saura	9 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 337 m
- 30 km preparert løype innenfor 15 km



Aktiviteter

Eikehaugen aktivitetsleir	5 min 🚗
Saura Golfklubb	7 min 🚗
Saura kommunale kino	9 min 🚗
Saudahallen - badeanlegg	9 min 🚗
Saura Motorkrossbane	14 min 🚗
Sinkgruvene i Allmannajuvet	17 min 🚗

Sport

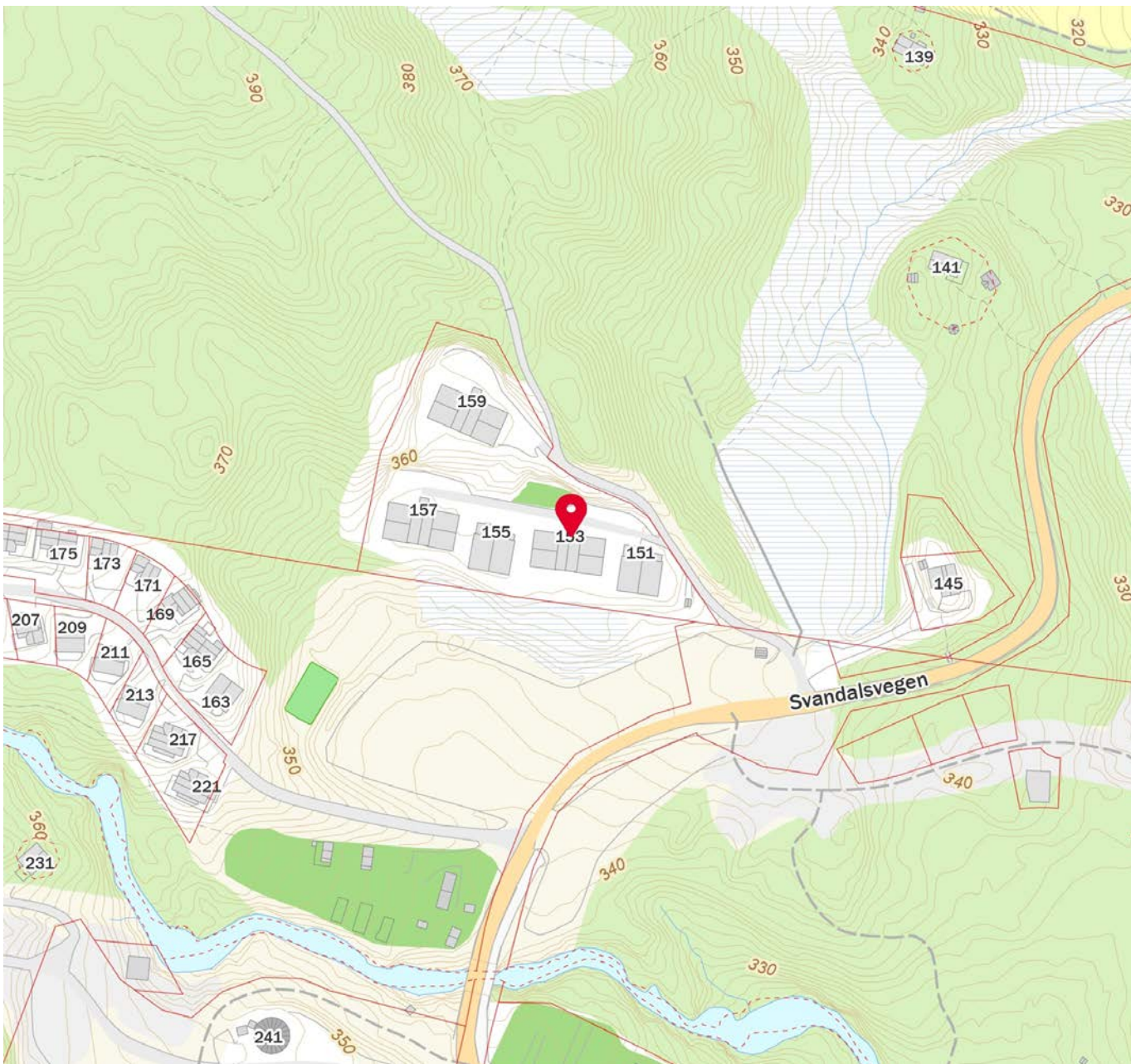
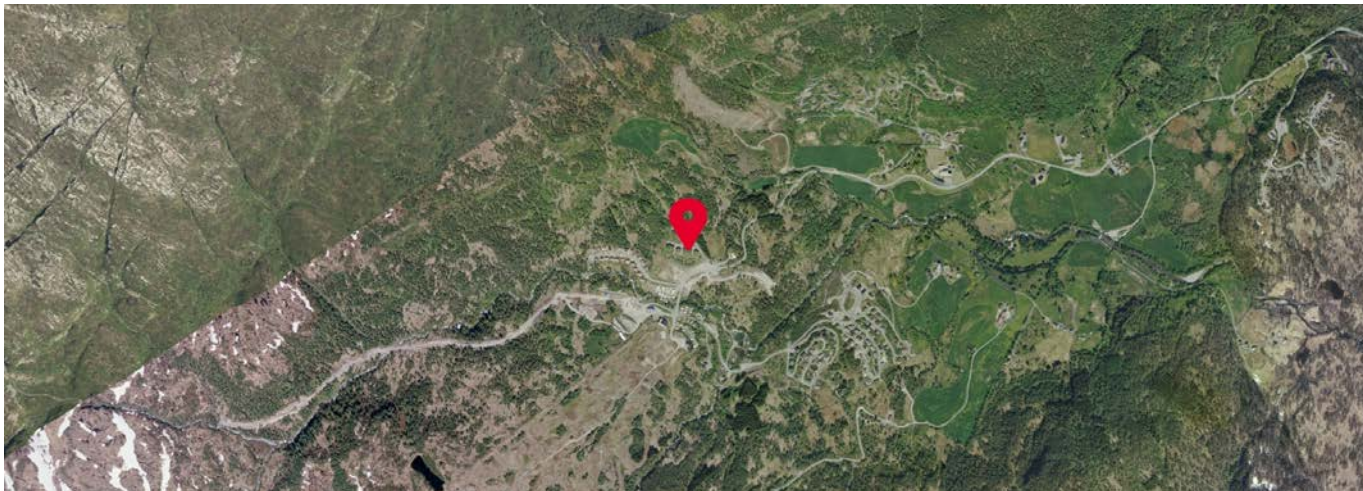
⚽ Risvoll skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚗 5 km
⚽ Saudahallen - flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 🚗 8.3 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	9 min 🚗

Dagligvare

Bunnpris Saura PostNord	8 min 🚗 7.7 km
Kiwi Saura	9 min 🚗

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Saura	9 min 🚗
🌿 Saura Vinmonopol	9 min 🚗



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Svandalsvegen 153, 4208 SAUDASJØEN

 SAUDA kommune

 gnr. 13, bnr. 1, snr. 15, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 20159-1446

Referansenummer: LB1810

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Åse Særsten



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

Toppleilighet i leilighetsbygg fra 2008.
Det er generelt veldig liten slitasje på overflater.
Det ble avdekket noen avvik på bad.
Ellers så er leiligheten i veldig god stand.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige forhold er ikke undersøkt pga sameie.
Innvendig har taket mønt himling som har panel helt opp til møne
Det var derfor ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen
Det er foretatt test på åpning og lukking av en del vinduer, men ikke alle. Det er også undersøkt om det foreligger punktering, sprekk eller råteskader i treverk.
Malte ytterdører fra byggeår. God tilstand.
Det er utgang til balkong fra stuen.
Gulvet er av støpt dekke med tett duk og terrasseplating. Det var ikke mulig å sjekke tilstand på underliggende duk. Rekkverk består av limtredrager og glass. Ok høyde på 105 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Veldig liten slitasje på alle overflater.
Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)
Det er ikke krav til radonmålinger på hytte.
Dovre vedovn i stuen. Ok plate under.
Eier sier at fuktmerker i tak har vært der siden de kjøpte leiligheten.
Sameiet har montert pipehatter på alle leiligheter i senere tid.
Det er en hemsstige fra stuen og opp til hems. Det burde egentlig vært en trapp med rekkverk på begge sider. Stigen er litt farlig å gå ned.
Furudører som er lyst beiset.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet har fliser på gulv og vegg.
Innredning består av baderomsmøblement, dusjkabinett, vegghengt wc, vv-tank, opplegg for vaskemaskin,
Overflater vegg/tak er ok.
Høydeforskjell er omtrent 0 fordi det ikke er oppbrettet membran mot dørterskel.
Det var ikke mulig å se noen membran i sluk eller ved dørterskel
Det er liten slitasje på innredning.
Bare naturlig ventil i tak, ikke mekanisk ventilerings iht. krav.
Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det ble montert nytt kjøkken i 2023 inkl. ny oppvaskmaskin.
Eier opplyste om ett gammelt fuktmerke i parkett rundt oppvaskmaskinen.
Avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør skap er montert i teknisk bod bak baderommet.
Det var ikke utløp i vegg og ikke sluk iht. krav til rørskap. Det var

heller ikke mulig å se utløp i vegg på baderommet. Eneste mulighet er at utløpet er koblet til vegghengt wc. Det må i tilfelle dokumenteres.

Avløpsrør i plast fra byggeår.
Ventilasjon via ventiler
VV-tank plassert på bad.
Elektrisk anlegg fra byggeåret 2008.
Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet.
I tillegg ett brannslukningsapparat fra 2018.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

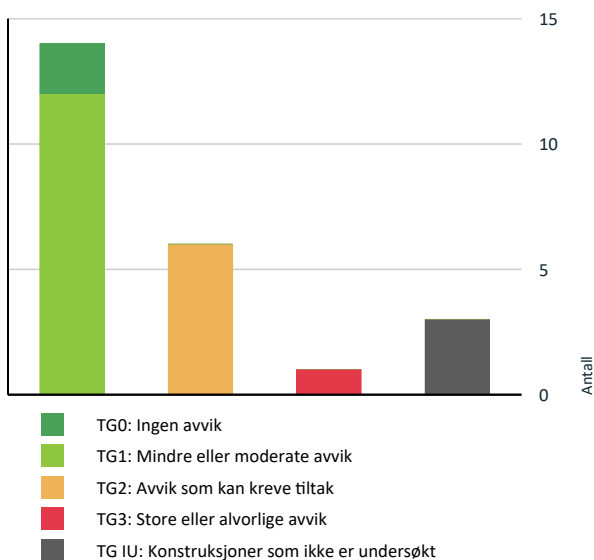
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

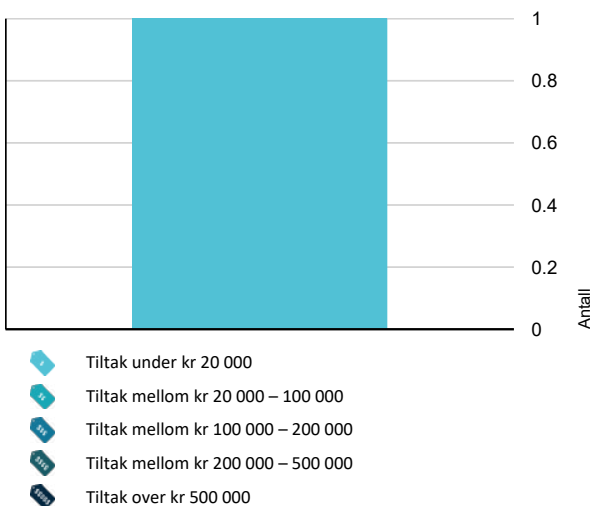
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

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

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

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

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

-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

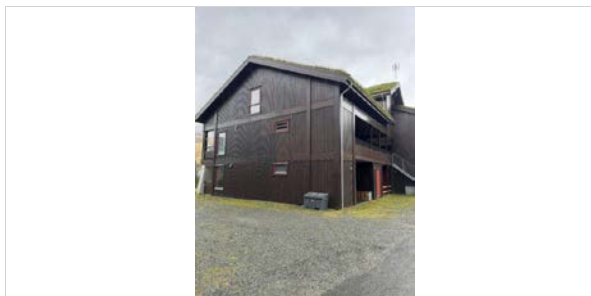


Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Det er foretatt test på åpning og lukking av en del vinduer, men ikke alle.
Det er også undersøkt om det foreligger punktering, sprekk eller råteskader i treverk.

Dører

Malte ytterdører fra byggeår. God tilstand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til balkong fra stuen.

Gulvet er av støpt dekke med tett duk og terrasseplattning. Det var ikke mulig å sjekke tilstand på underliggende duk. Rekkverk består av limtretrager og glass. Ok høyde på 105 cm.

INNENDIG

Overflater

Veldig liten slitasje på alle overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Radon

Det er ikke krav til radonmålinger på hytte.

Pipe og ildsted

Dovre vedovn i stuen. Ok plate under.

Eier sier at fuktmerker i tak har vært der siden de kjøpte leiligheten.
Sameiet har montert pipehatter på alle leiligheter i senere tid.

Innvendige trapper

Det er en hemsstige fra stuen og opp til hems. Det burde egentlig vært en trapp med rekkverk på begge sider. Stigen er litt farlig å gå ned.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør sikres med bedre rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Furudører som er lyst beiset.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Baderommet har fliser på gulv og vegg.
Innredning består av baderomsmøblement, dusjkabinett, vegghengt wc, vv-tank, opplegg for vaskemaskin,

ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Overflater vegg og himling

Overflater vegg/tak er ok.

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Høydeforskjell er omtrent 0 fordi det ikke er oppbrettet membran mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke mulig å se noen membran i sluk eller ved dørterskel

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er liten slitasje på innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 3 > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Det ble montert nytt kjøkken i 2023 inkl. ny oppvaskmaskin. Eier opplyste om ett gammelt fuktmerke i parkett rundt oppvaskmaskinen.

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over tak.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør skap er montert i teknisk bod bak badet. Det var ikke utløp i vegg og ikke sluk iht. krav til rørskap. Det var heller ikke mulig å se utløp i vegg på badet. Eneste mulighet er at utløpet er koblet til vegghengt wc. Det må i tilfelle dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Eller innhente dokumentasjon på hva som er gjort.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

! TG 1 Varmtvannstank

VV-tank plassert på bad.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret 2008.

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.

2008

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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Det er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet.
I tillegg ett brannslukningsapparat fra 2018.

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

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

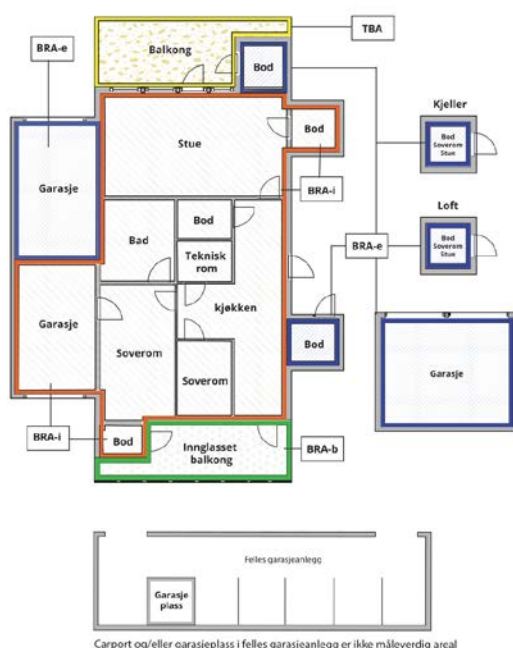
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 3	86	4		90	11		90
Hems	13			13		9	22
SUM	99	4			11	9	112
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk bod	Bod utvendig	
Hems	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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?

Kommentar: Nytt kjøkken montert i 2023

☒ 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)
Fritidsbolig	94	9

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom = teknisk bod(5m2) + utvendig bod(4 m2) = 9 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	13	1	1	15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svandalsvegen 153

Hjemmelshaver

Særsten Stig Johan, Særsten Åse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Rabben i Svandalen med panoramautsikt opp i bakken !

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via avkjøring fra offentlig veg og opp til blokkene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser i festerett:

2007/674128-2/200 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

24.08.2007 GJELDER FESTE

ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 175 500

GJELDER FRA DATO: 21.08.2007

TOMTEVERDI: 4 000 000

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:1135 GNR:13 BNR:1 FNR:1 F

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2007/674299-1/200 SEKSJONERING

24.08.2007 OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 15

FORMÅL: Bolig

TILLEGGSDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 95/2735

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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/LB1810>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv eiendomsmegling Avd. Sanda	Oppdragsnr.	1402250071
Adresse	Svandalen Panorama seksjon 15,		
Postnr.	4208	Sted	Sandasjøen
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 10.06.2017 Hvor lenge har du bodd i boligen? 8 år 4 mnd			
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Stig Johan	Etternavn	Sørsten
Selger 2 Fornavn	Roe	Etternavn	Sørsten

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

AS/KH.

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Det er noen mindre fuktmerker v/piper, men ingen lekkasje eller endring på disse i selgers eiertid. Merker er slik de var ved eiers kjøp. Gammelt fuktmerke i parkett ved oppvaskmaskin. Nytt bjelken og oppvaskmaskin er installert 2023. Sameiet har fått montert nye pipehatter på samtlige bygg i sameiet for noen år siden.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

AK/54

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12.10.2025

Sted Haugesund

Signatur selger 1:

Ås/Sb

Signatur selger 2:

Ås/Sb

Initialer selger:

Ås/Sb

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

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	25.06.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	95/2735	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	25.06.2007			13/1/1, 13/1/1/15

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÆRSTEN ÅSE F020971*****	Fester (F) 1/2	ASTREAVEGEN 16 5519 5519 HAUGESUND	Bosatt (B)
SÆRSTEN STIG JOHAN F171069*****	Fester (F) 1/2	ASTREAVEGEN 16 5519 5519 HAUGESUND	Bosatt (B)
ØYGAREN MARINIUS F150676*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KONG HARALDS GATE 69 4041 4041 HAFRSFJORD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Svandalsvegen 153	H0301	13/1/1/15	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Svandalsvegen 153

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24564738		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	07.04.2009

1: Bygning 24564738: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 07.04.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	613
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	613
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.06.2007	19.09.2007
Tatt i bruk	02.01.2008	17.04.2012
Ferdigattest	07.04.2009	17.04.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Svandalsvegen 153	H0301	13/1/1/15	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	95	95	0	0	0
H02	0	0	290	290	0	0	0
H01	0	0	228	228	0	0	0

Seksjonert eiendom: Festegrunn 13/1/1

Bruksnavn	SVANDALEN PANORAMA	Beregnet areal	8245.3
Etablert dato	08.05.2007	Historisk oppgitt areal	8246,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613063.4	344630.4	0	Ja	8245.3	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 15.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	1	Festenr.	1	Seksjonsnr.	15
Adresse	Svandalsvegen 153, 4208 SAUDASJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 810,68 kr
Eiendomsskatt	3 287,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	1 071,00 kr
Vann	2 573,62 kr
Sum	11 216,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Hytterrenovasjon	25%	1 St	1159.00	1/1	0 %	1 159,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	903700 prom	4.00	1/1	0 %	3 615,00 kr
Abonnement Vann	15%	1 St	1925.56	1/1	0 %	1 925,56 kr
Abonnement Kloakk	15%	1 St	3188.72	1/1	0 %	3 188,72 kr
Forbruksavgift vann måler	15%	10 m ³	28.12	1/1	0 %	281,17 kr
Forbruksavgift avløp måler	15%	10 m ³	29.52	1/1	0 %	295,20 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 St	306.36	1/1	0 %	306,36 kr
Feie/tilsyn - hytter	0%	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	11 119,01 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 16.10.25 Side 1 av 2

Sameiet Svandalen Panorama	Vår ref.:	1342/15
Svandalsvegen 153	Type:	Eierseksjonssameie
4200 SAUDA	Eiere:	Åse Særsten, Stig Særsten
Organisasjonsnr: 991 937 501	Seksjonsnr:	15

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 277

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 741
	Festeavgift	536

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 79 344
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 2 500 350

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Egil Flokktveit

Adresse: Fjellprydveien 12

Postnr/-sted: 4072 RANDABERG

Telefon: Mob.: 95811579

E-post: svandalenpanorama@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.10.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld: 79 344	Andre inntekter: 918
Annen formue:	28 752	Utgifter:	0

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 15		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 13/1/1

Bygningstype: Rekkehus

Årlig festeavgift: 250 035,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562519
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	01.01.2008	SSBnr:	15
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	P/E		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()	BRA	95		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

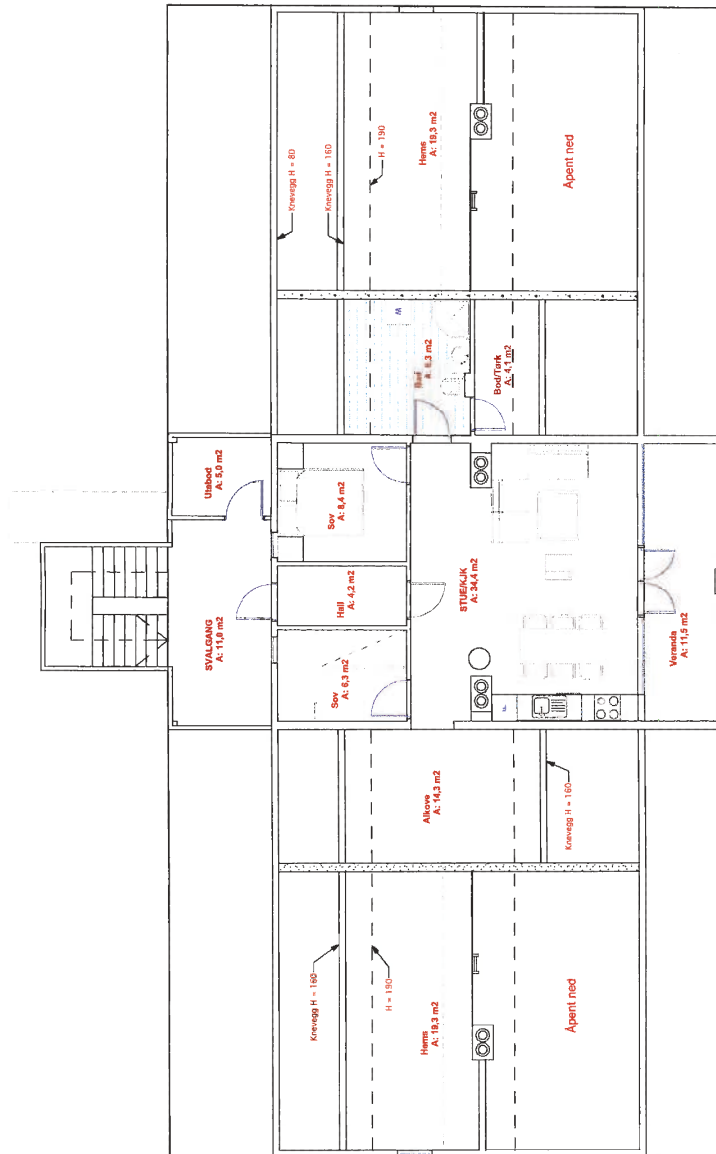
Dato utkjørt: 16.10.25 Side 2 av 2

Sameiet Svandalen Panorama	Vår ref.:	1342/15
Svandalsvegen 153	Type:	Eierseksjonssameie
4200 SAUDA	Eiere:	Åse Særsten, Stig Særsten
Organisasjonsnr: 991 937 501		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 39 seksjoner.
 - Seksjonene oppvarmes av varme i form av vedfyring i stuen og elektriske panelovner i øvrige rom der det ikke er gulvvarme. Det er gulvvarme på bad, innvendig bod, vindfang og hall.
 - Utvendig bod er plassert på grunnplanet ved siden av trappeoppgang.
 - Sameiet har brøyteavtale.
 - Sameiet har festet tomt som reguleres hvert 5.år. Reguleres med KPI
 - Årlig festeavgift ganges med 10 og fordeles som gjeld på eierne i tredjepartsopplysningene.
 - Parkering for sameiet er på felles gruset område utenfor bygningene
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Båte avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.





Hemma nr. 14
A: 19.3 m²

TOPPLEILIGHET, 15
A: 85.1 m²

Hemma nr. 14
A: 19.3 m²

TOPPLEILIGHET NR. 15: BRA 85,1 m²

OPUS	Svandalen Hyttebygging AS		dato:	14.12.05	relaksert: 1100
	Ferieleiligheter		sign:	rb	prosjekt: 2880
	Svandalen, Sauda Kommune		prosjekt:	10-12-05	tegning: 102
	3. ETASJE BYGG 2		prosjektansvarlig:	Håvard Børve	
	ARKITEKTER AS N P A		MØLLEREN 25, POSTBOKS 426, 5501 HAUGERUND Tlf: 92 70 29 70 • Fax: 92 70 72 71 • epost: opus@opus.no		

Skattemerknad



Doknr: 674299 Tinglyst: 24.08.2007
STATENS KARTVERK

Krav¹⁾ om oppdeling i eigarseksjonar/retseksjonering

(stryk det som ikkje høver)

Opplysningane i felt 1-4 skal registrerast i grunnboka

1. Egedomen			
Kommunen	Kommunenamn	Gnr	Bnr
11.35	SAUDA	13	1
		Festet	Snr
		1	

2. Helmskavar(ar)	
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Namn
2510.63.814.83.47	HALVOR ØYGAREN
484.788.002	SVANDALEN HYTTEBYGGING AS
	Frode Salen
	Kjetil H. Seim

3. Krav											
Ein krav oppdeling av egedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.											
S. nr	Fore-mål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S. nr	Fore-mål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S. nr	Fore-mål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	71	B	13	B	58	B	25	B	57	B
2	B	71	B	14	B	87	B	26	B	87	B
3	B	71	B	15	B	95	B	27	B	58	B
4	B	71	B	16	B	71	B	28	B	58	B
5	B	82	B	17	B	71	B	29	B	87	B
6	B	82	B	18	B	71	B	30	B	95	B
7	B	57	B	19	B	71	B	31	B	57	B
8	B	57	B	20	B	82	B	32	B	57	B
9	B	57	B	21	B	82	B	33	B	57	B
10	B	57	B	22	B	57	B	34	B	57	B
11	B	87	B	23	B	57	B	35	B	87	B
12	B	58	B	24	B	57	B	36	B	58	B
Sum teljarar:				27.35				= nomnar:			
								27.35			

4. Utfyllende tekst ⁷⁾
I feltet skal ein ta inn rettstilfingar som skal (og kan) tinglyast. Ved retseksjonering skal det dessutan opplystast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Nr 703035 N På lager: Sam & Stenersen Prokym AS, Oslo 2-1939

Rett kopi bekrefte
Anne-Beate Johnsrud
STATENS KARTVERK

5. Eigenfråsegn

Underskrivne samnar at

- a) ☒ seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller
☐ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
- b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
- c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einiskild brukseining
- d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller
☐ det ligg føre løyve til annan bruk eller plan- og bygningslova
- e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller del som bur der.
- f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vakmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett
- g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom
- h) ☐ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller
☒ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller
☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
- i) ☒ det er fasisett vedtekter (§ 28).

Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).



6. Teikningar mm

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravrit:

- a) Situasjonsplan (§ 7, andre ledd)
- b) Planetekningar over kjellaren, alle etasjane og loftet.
 På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einiskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre ledd)
- c) Liste med nemner og adresse til alle som leiger bustad i eigedomen (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- e) Samtykke frå pantavarar ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Stad, dato

Svandalen 6/6-07

Pantavarar (§§ 7 og 13) Styret (§ 13)

Halvor Øygarden

Eksternakkerregistrert partnar

(Ved reseksjonering krevst det samtykke frå eksternakkerregistrert partnar når sameiginet blir raskisatt)

Sanda 24/8-07

Frøde Juleen
 Mette H. Seim

8. Samtykkje mm frå styret ved reseksjonering ²⁾

- ☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret sannar at sameigamøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)

Stad, dato

Underskrift

9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Del er halde synlaring
☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved ³⁾
☒ Løyve er teke inn nedanfor
☐ Løyve ligg ved

Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:

Gnr | Bnr | For | Snr |

13 | 1 | 1

SAWA kommune

Dato

Stemmet og underskrift

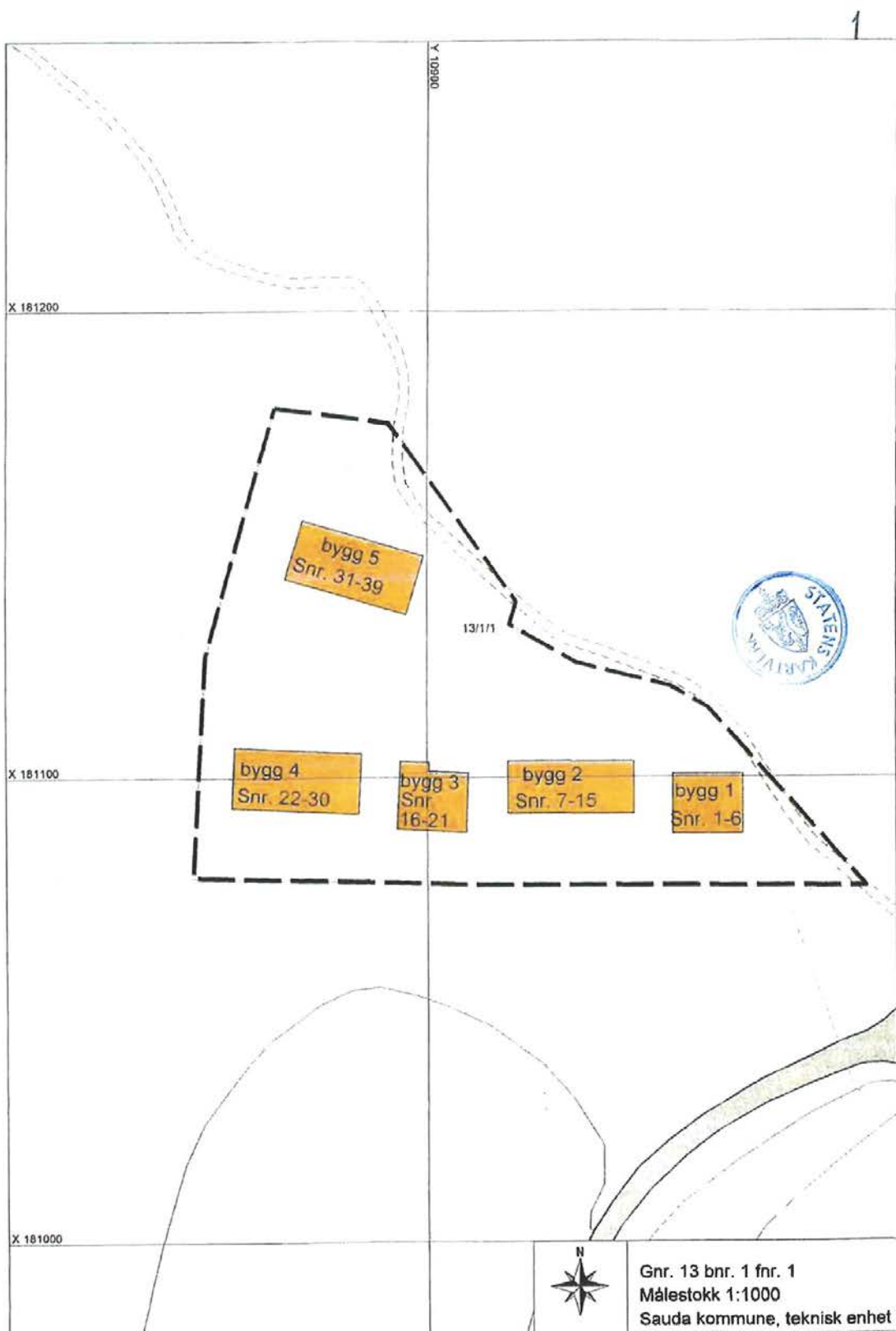
25/6-07

 SAWA KOMMUNE

Notar:

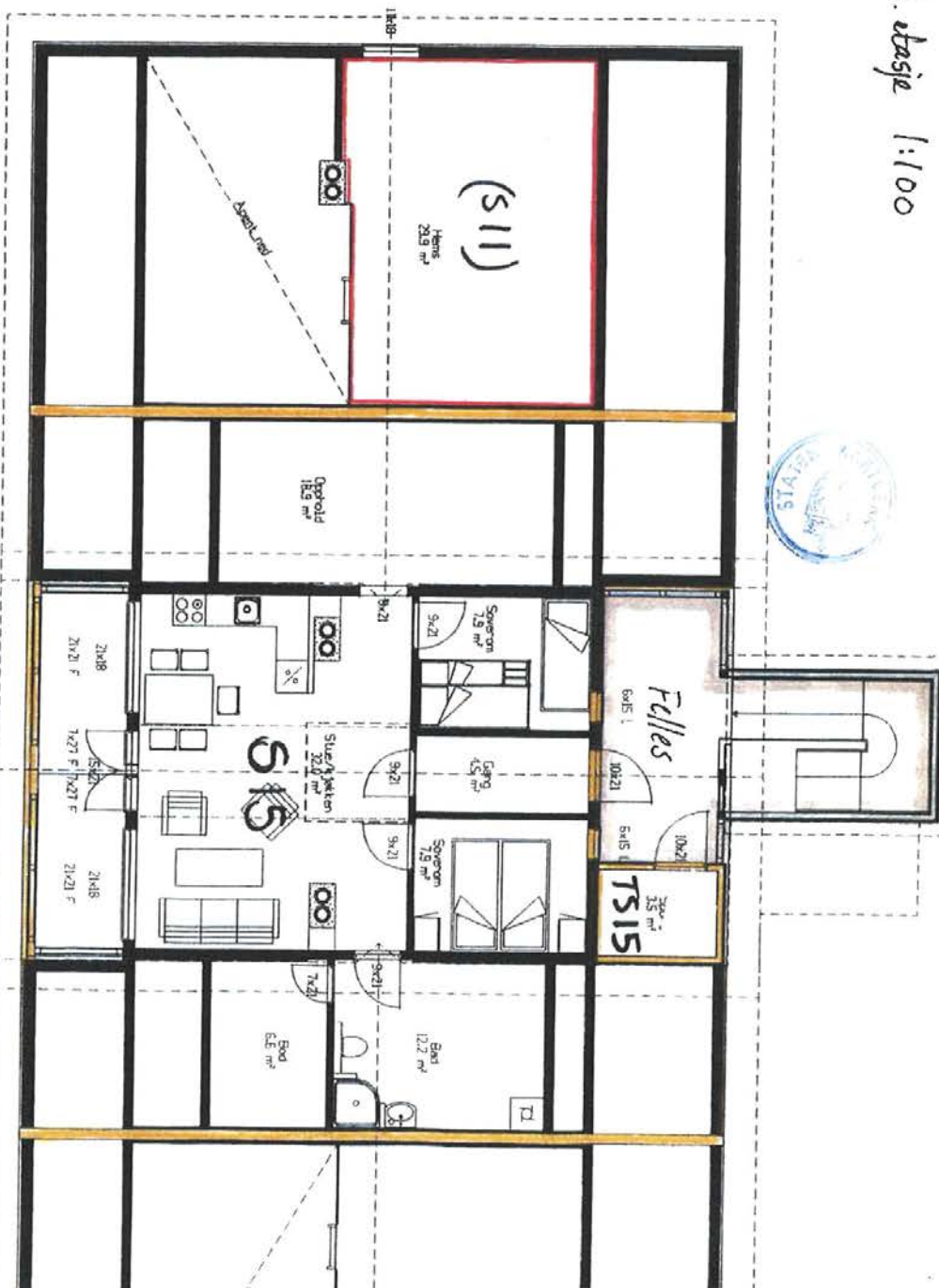
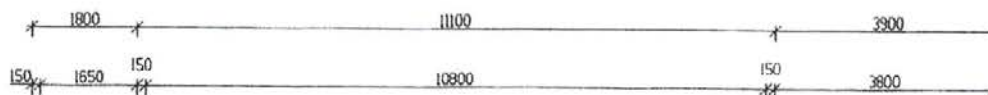
- 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planteikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar, eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapi.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er liddelt av Einingsregisteret, som skal brukast.
- 3) Feilet for ideell part skal berre fyllest ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=nænningsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring
- 5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrok med heile tali i teljaren og nemnaren.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre tre rettssliffingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett eller eigarseksjonslova § 25 fyrste ledd kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantorett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykkje frå sameigamøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.





7

3. etasje 1:100



BRÅ = 82.20m² + hems 10.0m² + skorsteind



Sameiet Svandalen

Panorama



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Svandalen Panorama.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 05.05. klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 07.05 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 07.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 09.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.

Mandag 05.05.2025, kl. 09:00

Digitalt møte via Min side

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Svandalen Panorama

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder Odd Egil Flokktveit velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Steven King velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 62.220. Dette er samme beløp som tidligere år. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Finn Kjetil Rege og Hilde Glette er på valg som styremedlem. Begge er positive til å fortsette med styreverv.

Forslag til vedtak: Finn Kjetil Rege- styremedlem 2 år
Hilde Glette - styremedlem 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Anne Bergsagel er på valg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Anne Bergsagel varamedlem for 1 år.

1342 Sameiet Svandalen Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		611 184	582 012	611 185
Tillegg felleskostnader		249 864	249 864	249 864
Sum inntekter		861 048	831 876	861 049
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	68 815	68 815	70 993
Forretningsførerhonorar		61 908	70 033	65 130
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	9 200
Drift og vedlikehold	3	293 901	228 586	280 000
Forsikringer		131 669	116 213	148 787
Energi/strøm		14 625	14 426	20 000
Administrasjonskostnader		262 908	255 157	263 535
Sum kostnader		843 405	762 050	857 645
Driftsresultat		17 643	69 826	3 404
Finansielle poster				
Renteinntekter		28 949	20 150	14 000
Netto finanskostnader		-28 949	-20 150	-14 000
Resultat	4	46 591	89 976	17 404

1342 Sameiet Svandalen Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 078	2 194
Forskuddsbetalte kostnader		74 724	65 835
Andre fordringer		1 117	1 661
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		907 836	871 291
Sum omløpsmidler		987 755	940 981
SUM EIENDELER		987 755	940 981

1342 Sameiet Svandalen Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		706 076	659 485
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		200 000	200 000
Sum egenkapital	5	906 076	859 485
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 665	3 855
Leverandørgjeld		75 386	76 125
Annen kortsiktig gjeld		1 628	1 516
Sum kortsiktig gjeld		81 679	81 496
Sum gjeld		81 679	81 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		987 755	940 981

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Odd Egil Flokketveit
Styreleder

Hilde Glette
Styremedlem

Finn Kjetil Rege
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	62 220	62 220
Arbeidsgiveravgift	6 595	6 595
Sum personalkostnader	68 815	68 815

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	133 188	13 143
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	158 791	209 976
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 922	5 467
Sum	293 901	228 586

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	46 591	89 976
Endring arbeidskapital	46 591	89 976
Omløpsmidler	987 755	940 981
Kortsiktig gjeld	81 679	81 496
Arbeidskapital	906 076	859 485

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	706 076	46 591	659 485
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	200 000	0	200 000
Sum Egenkapital	906 076	46 591	859 485

Resultat og balanse med noter for Sameiet Svandalen Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Svandalen Panorama

Styreleder	Odd Egil Flokketveit (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Finn Kjetil Rege (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Hilde Glette (sign.)	17.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Svandalen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Svandalen Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkel: 5185J-038K0-8G08G-T315U-HH4CH-HITF9

Informasjon fra styret

Om Sameiet Svandalen Panorama

Sameiet Svandalen Panorama ligger i Sauda kommune og består av 39 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991937501.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Odd Egil Flokketveit
Styremedlem, Finn Kjetil Rege
Styremedlem, Hilde Glette
Varamedlem, Anne Bergsagel

Styrets arbeid i perioden

Møtevirkksomhet:

- Det har i 2024 vært avholdt 2 styremøter. De fleste saker og henvendelser har blitt håndtert løpende (mail eller telefon).

- Budsjett og årsresultat er gjennomgått og besluttet i samarbeid med Bate.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- I forkant av dugnad mai 2024 ble det planlagt hvilke oppgaver som bør gjøres, sjekke nødvendig verktøy og utstyr som manglet slik at dette ble innkjøpt i forkant.

- Følge opp at vedlikehold på gresstak ble utført som planlagt.

- Det har vært diskutert en del om problemstillingen med sauer som kommer inn på området. Dette må følges opp kommende år også.

- Det har vært forsikringssaker som styret har fulgt opp.

- Det har vært saker knyttet til oppgradering og endring av fasade på bygg som styret har fulgt opp.

HMS-arbeid:

- Det sendes ut hver vinter info brev om batteribytte i brannvarslere, sjekk av pulverapparat etc. Det vurderes årlig om HMS rutiner eller brann instruks trengs å oppdateres.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover:

- Planlegge dugnad. Gå gjennom utstyr og verktøy om noe trengs innkjøpt i forkant av dugnad.

- Planlegge og bestille maling av gavel bord som flasser. Legge en plan på årlig vedlikehold.

- Planlegge videre utvendig vedlikehold av bygninger, parkering, lekeplass, gjerde etc. Prioritere hva som skal gjøres fremover.
- Lage en plan på fremtidig vedlikehold.
- Avholde jevnlige styremøter for å behandle eventuelle innkommende saker/henvendelser.
- Følge opp forsikringssaker
- Følge opp problemstillingen med sauer som kommer inn på området om sommeren.

Forsikringsavtale

Sameiet Svandalen Panorama er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562519.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Svandalen Panorama
Årsmøtet ble gjennomført digitalt i perioden 05.05. - 09.05.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Odd Egil Flokkesveit ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Steven King ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 12 seksjonseiere som deltok i behandling av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 62.220. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Finn Kjetil Rege og Hilde Glette ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Anne Bergsagel ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder Odd Egil Flokketveit valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Finn Kjetil Rege valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Hilde Glette valgt for 2 år i 2025

Varamedlem Anne Bergsagel valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sauda 09.05.2025

Protokoll for Sameiet Svandalen Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Odd Egil Flokketveit (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Steven Allan King (sign.)	16.05.2025

Sameiet Svandalen

Panorama



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Svandalen Panorama.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side

Praktisk informasjon:

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 15.04 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 17.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 17.04 klokken 14.00 og avsluttes fredag 19.04 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.

Mandag 15.04.2024, kl. 09:00

Digitalt møte via www.bate.no og Min side

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Styret

Sameiet Svandalen Panorama

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 62 220,- . Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Vi gjør oppmerksom på at kandidater til styreverv kan meldes til styret før 17.04.

5.1 Valg av leder for 2 år

Det skal velges styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Odd Egil Flokketveit velges til styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges et varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Anne Bergsagel gjenvelges til varamedlem for 1 år.

1342 Sameiet Svandalen Panorama

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		582 012	554 352	611 185
Tillegg felleskostnader		249 864	248 460	250 035
Sum Inntekter		831 876	802 812	861 220
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	68 815	68 815	70 993
Forretningsførerhonorar		70 033	78 504	62 000
Revisjonshonorar	2	8 820	8 530	6 900
Drift og vedlikehold	3	228 586	224 828	342 200
Forsikringer		116 213	99 156	131 089
Energi/strøm		14 426	16 366	20 000
Administrasjonskostnader		255 157	255 781	255 535
Sum kostnader		762 050	751 980	888 717
Driftsresultat		69 826	50 832	-27 497
Finansielle poster				
Renteinntekter		20 150	6 530	7 000
Netto finanskostnader		-20 150	-6 530	-7 000
Resultat	4	89 976	57 362	-20 497

1342 Sameiet Svandalen Panorama

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 194	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 835	58 107
Andre fordringer		1 661	1 528
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		871 291	775 169
Sum omløpsmidler		940 981	834 804
SUM EIENDELER		940 981	834 804

1342 Sameiet Svandalen Panorama

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		659 485	569 509
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		200 000	200 000
Sum egenkapital	5	859 485	769 509
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 855	1 528
Leverandørgjeld		76 125	58 107
Annen kortsiktig gjeld		1 516	5 661
Sum kortsiktig gjeld		81 496	65 296
Sum gjeld		81 496	65 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		940 981	834 804

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Vigdis Kvilhaug
Styreleder

Finn Kjetil Rege
Styremedlem

Hilde Glette
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

De øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	62 220	62 220
Arbeidsgiveravgift	6 595	6 595
Sum personalkostnader	68 815	68 815

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 143	77 252
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	209 976	125 938
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 467	21 638
Sum	228 586	224 828

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	89 976	57 362
Endring arbeidskapital	89 976	57 362
Oml³psmidler	940 981	834 804
Kortsiktig gjeld	81 496	65 296
Arbeidskapital	859 485	769 509

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	659 485	89 976	569 509
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	200 000	0	200 000
Sum Egenkapital	859 485	89 976	769 509

Resultat og balanse med noter for Sameiet Svandalen Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Svandalen Panorama

Styreleder	Vigdis Kvilhaug (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Hilde Glette (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Finn Kjetil Rege (sign.)	13.03.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Svandalen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Svandalen Panorama som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: IW451-ZDBZD-M1XAB-CW00W-FY30A-CKJMA



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Informasjon fra styret

Om Sameiet Svandalen Panorama

Sameiet Svandalen Panorama ligger i Sauda kommune og består av 39 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 991937501.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Vigdis Kvilhaug
Styremedlem, Finn Kjetil Rege
Styremedlem, Hilde Glette
Varamedlem, Anne Bergsagel

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

- Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter + 2 møter i Svandalen med/ angående ny brøyte avtale.
- Budsjett og årsresultat er gjennomgått i samarbeid med Bate.
- Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:
 - I forkant av dugnad mai 2023 ble det planlagt hvilke oppgaver som bør gjøres, sjekke nødvendig verktøy og utstyr som manglet slik at dette ble innkjøpt i forkant.
 - Følge opp at vedlikehold på gresstak ble utført som planlagt.
 - Det har vært diskutert en del om problemstillingen med sauer som kommer inn på området. Tiltak ble gjort, men det må nok følges opp neste sesong også.
 - Styret har arbeidet med å forhandle frem ny avtale på brøyting som utgår etter denne sesongen.
 - Det er byttet defekte- ødelagte gatelys, nå til LED.
 - Det har vært noen forsikringssaker som styret har fulgt opp.
 - HMS-arbeid: Det sendes ut hver vinter info brev om batteribytte i brannvarslere, sjekk av pulverapparat etc. Det vurderes årlig om HMS rutiner eller brann instruks trengs å oppdateres.
 - Samtlige leiligheter er nummerert på oppfordring fra brannvesenet.

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover:

- Planlegge dugnad. Gå gjennom utstyr og verktøy om noe trengs innkjøpt i forkant av dugnad.

- Planlegge og bestille maling av gavel bord som flasser. Legge en plan på årlig vedlikehold.
- Planlegge videre utvendig vedlikehold av bygninger, parkering, lekeplass, gjerde etc. Prioritere hva som skal gjøres fremover.
- Lage en plan på fremtidig vedlikehold.
- Avholde jevnlig styremøter for å behandle eventuelle innkommende saker/henvendelser.
- Ferdigstille ny avtale for brøyting ti neste sesong.
- Følge opp problemstillingen med sauer som kommer inn på området om sommeren.

Forsikringsavtale

Sameiet Svandalen Panorama er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562519.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Svandalen Panorama.
Møtet ble avholde digitalt i perioden 15.04.- 19.04

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Vigdis Kvilhaug ble valgt til møteleder .

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Stein Inge Kvinge ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var totalt 18 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:

Tas til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 62 220,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Odd Egil Flokketveit ble valgt til leder for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Anne Bergsagel ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Odd Egil Flokketveit, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Finn Kjetil Rege, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Hilde Glette, valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Anne Bergsagel, valgt for 1 år i 2024

Svandalen 19.04.2024

Protokoll for Sameiet Svandalen Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vigdis Kvilhaug (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Stein Inge Kvinge (sign.)	23.04.2024

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET I SVANDALEN PANORAMA.

GNR.1, BNR.1, FNR. 1, SNR. 1 til 39

I SAUDA KOMMUNE

Vedtatt i sameiermøte
den 13. august 2007
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) "Svandalen Panorama Eierforening"
Gnr.1 Bnr.1 Fnr. 1 Snr 1 til 39 i Sauda kommune.
Sameiet består av 39 fritidsboligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.8.2007.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av byggene og eiendommen, Gnr.1 Bnr.1 Fnr. 1 Snr. 1 til 39 i Sauda kommune.

Eiendommen er bebygget med totalt 5 bygninger. Sameierne vil i fellesskap bli ansvarlige for drift og vedlikehold m.v for byggene og det avgrensede området som er tilhørende festenummer 1.

**§ 2
Organisering av sameiet og råderetten**

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet, den bod og de parkeringsplasser som er knyttet til eiendommen. Med unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Salg skal meddeles forretningsfører / styret for registrering.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Belysning /strøm felles arealer/boder måles med felles målere og inngår i fellesutgiftene.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger er sameiets ansvar.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige – eventuelt kvartalsvise – betaling til dekning av fellesutgiftene. Dette fondet styres av forretningsfører.

§ 6

Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredje del av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene og grunneier med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne og grunneier om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Grunneier har møterett og rett til å uttale seg på sameiermøtet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles :

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets reviderte regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Fastsettelse av bidrag til dekning av fellesutgifter
- Valg av styremedlemmer
- Valg av forretningsfører
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt under innkallingen

§ 12

Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

§ 13

Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Grunneier skal innkalles og har rett til å uttale seg på sameiermøtet.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederens og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiemøte. Regnskapet og årsoppgjøret skal være overensstemmende med lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35. Revisor skal være statsautorisert revisor eller registrert revisor.

§ 15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 Generelle regler

1. Avtale om brøyting og eventuelle vaktmestertjenester organiseres av styret.
2. Det tillates kun innvendige antenner. For øvrig organiseres TV og radiosignaler gjennom felles antenneanlegg og abonnement opprettet av sameiet.
3. Hvert år innen utgangen av mai kontrolleres og eventuelt repareres gjerde, ferister, sluker, grunder, utvendige installasjoner, parkeringsplasser og området generelt.
4. Samtidig kontrolleres og eventuelt repareres torvtak, kledning og annet for skader.
5. Det er hver enkelt sitt ansvar at fellesboder, lekeområde og liknende holdes ryddig og i orden.

§ 20 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtaktene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

RETNINGSLINJER FOR BRUKERE AV SVANDALEN PANORAMA.

REGLER OM RO

Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0700.

Boring og banking skal ikke forkomme mellom kl. 1900 og 0800.

Radio og TV skal ikke høres utenfor egen leilighet.

ALTAN

Altanen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres.

BRUK AV PARKERINGSPLASS

Parkering av skal være på sameiets område.

DYREHOLD

Dyrehold er tillat så sant det ikke er til sjenanse for andre

Det er båndtvang

AVFALL

Alt avfall skal kildesorteres:

Blå dunk - papir (aviser, blader, papp etc.)

Sort dunk - restavfall (annet vanlig søppel)

Brun dunk - våtorganisk avfall (matavfall, kaffefiltre, blomster etc.)

Flasker, glass, hermetikkbokser (rengjøres) og plastemballasje kastes i egne beholdere ved miljøstasjoner.

Plastemballasje samles i egen pose som også leveres ved egnet miljøstasjon.

Rømningsdører skal være fritt tilgjengelige til enhver tid

Husordensreglene er utarbeidet for at alle som benytter anlegget skal kunne ha en trivelig og avslappende ferie i Svandalen Panorama.

Ved eventuelle feil og mangler ta kontakt med.....

Hilsen

Styret i Svandalen Panorama.



Skatteetaten

Dato
16.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 13 Bnr 1 Fnr 1 Snr 15

Eiendommens adresse:

Svandalsvegen 153, 4208 SAUDASJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 713 495

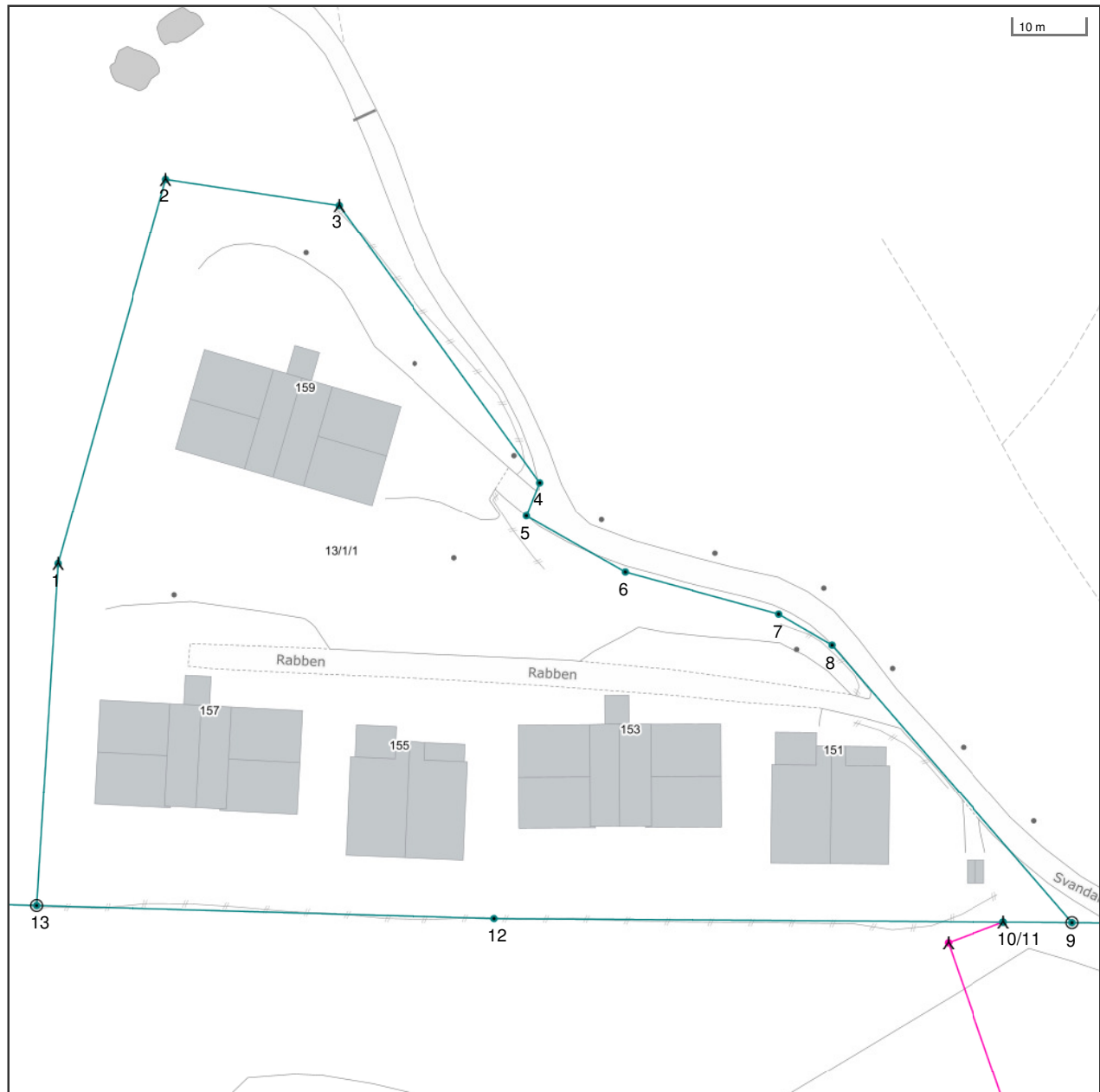
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Eiendomskart for eiendom 1135 - 13/1/1/15



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 - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		8 245,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6613063,4	Øst	344630,4
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6613067,99	344587,24	14 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	47,31			
2	6613120,49	344604,37	14 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	55,22			
3	6613115,9	344628,14	14 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	24,21			
4	6613076,42	344654,29	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,35			
5	6613071,87	344652,26	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98			
6	6613063,56	344665,61	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,73			
7	6613056,89	344686,61	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,03			
8	6613052,32	344693,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,51			
9	6613012,64	344725,37	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,71			
10	6613013,11	344715,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,52			
11	6613013,11	344715,84	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,02			
12	6613016,52	344645,49	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	70,43			
13	6613020,94	344582,31	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,33			



Festekontrakt

Navn på rekvirent	
Svandalen Hyttebygging AS	
Adresse	
Postboks 228, Skulegata 4	
Postnr.	Poststad
4201	SAUDA
(Under-jorganisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.
984788002	



Doknr: 674128 Tinglyst: 24.08.2007
STATENS KARTVERK

Opplysningane i feltene 1-7 skal registrerast i grunnboka.

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.
1135	SAUDA	13	1
Er det bygningar på eiendomen?		Tomteverdi	
☒ 1 Ja 1) ☐ 2 Nei		4.000.000,-	
Kva skal grunnen nyttast til?			
☐ B Bustadlgedom		☒ F Fritidseiendom	
☐ I Industri		☐ L Landbruk	
		☐ V Forretning/kontor	
		☐ K Off.veg	
		☐ A Anna	

2. Eiendomen(ane) blir bortfesta av (bortfestaren)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) 2)	Navn	Ideell part
25063848347	HALVOR ØYGAREN	1/1

3. Eiendomen(ane) blir bortfesta til (festaren)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/8 siffer) 4)	Navn	Fast busett i Noreg?	Ideell part
984788002	SVANDALEN HYTTEBYGGING AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

4. Festeavgift per år	5. Festetid
kr 175.500,-	Festetida er _____ år
	rekna frå - dato _____

6. Panterett for festeavgifta 3)	
Bortfestaren har panterett i festeretten og bygningane på tomta for inntil 3 års forfallen festeavgift.	
☒ Panteretten til bortfestaren skal ha 1. prioritet	
☐ Panteretten til bortfestaren skal ha prioritet etter:	

7. Tilleggstekst 4)
Obal Her skal det berre førest opplysningar som skal og kan tinglysast
Festekontrakten er tidsbestemt. Fester har rett til å si opp feste med 2 års oppsigelsestid. Fester har ingen rettigheter utenfor det regulerede område utover nødvendig adkomst for vann og avløp. Vei over regulert område er åpen for alminnelig ferdsel til tilligende eiendommer.
Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 5.år basert på indekstallet for januar måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Festeavgiften pr. boenhet reguleres i henhold til ovenforstående og utgjør kr 4.500,- pr. boenhet. Det skal ikke betales festeavgift for enheter før den er formellt overlevert til ny eier.

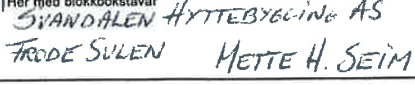
Notar:	
1) Det må ferdast ut skøyte på bygningen/bygningane dersom han/dei skal overdragast samstundes.	
2) Det er organisasjonsnummeret i Einingsregisteret som skal nyttast.	
3) Dersom ingenting er sagt her, har ein lovfesta pant for 3 års forfallen festeavgift etter tomtefestelova (§ 14).	
4) Det er berre rettstiftingar som skal (og kan) tinglysast som skal inn her. Som døme kan nemnast eventuelle avgrensingar i retten til å overdra festeretten.	

Dato	Underskrifta til bortfestaren
21.08.07	<i>Halvor Øygaren</i>

Nr. 700043en Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/8-2005 RF

8. Rettar og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med:	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 08.05.07	
	☐ Attest frå kommunen etter delingslova § 2-6	Datert	Tomta er sidan vist på kart eller i marka
Regulering av feste- avgift	☐ Bortfestaren kan regulere festeavgifta etter føresegnene i tomtfestelova, jf. § 15 ☒ Bortfestaren kan regulere festeavgifta etter følgjande føresegn som fråvik tomtfestelova § 15 Se pkt. 7		
Innløys- ingsrett	☐ Rett til innløyasing og forlenging følgjer føresegnene i tomtfestelova fullt ut, jf. tomtfestel. Kap. VI ☒ Rett til innløyasing og forlenging fråvik føresegnene i tomtfestelova kap. VI med følgjande føresegn: Se pkt. 7		
Over- draging og pantsetjing	Festaren har rett til å overdra og pantsetje festeretten. Festeretten skal pantsetjast saman med alle rettane til festaren og bygningane som er eller blir oppførde, jf. tomtfestelova § 18 og pantelova § 2-3. Dei rettane og pliktene som ligg til partane, går ved overdraging over på rettsetterfølgjarane deira. NBI Avgrensingar i retten til overdraging skal først opp under felt 7 på fyrste sida.		
Vilkår til føremon for pant- havarar	Så lenge det finst lån med pant i festeretten, skal: a. festekontrakten ikkje gå ut, jamvel om det er avtala kortare festetid, b. dei ikkje kunne krevjast at tomta blir rydda, c. bortfestaren berre ha prioritet for inntil eitt års forfallen festeavgift, forutan retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthavarane.		
Kostnader	Utgifter i samband med tomta og festekontrakten skal dekkjast av: Svandalen Hyttebygging AS (medrekna gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell meklarprovisjon etter tariff).		
Twistar o.a.	Eventuelle twistar med opphav i denne festekontrakten skal avgjerast etter føresegnene i lov om tomtfeste, som gjeld fullt og heilt for denne kontrakten. Rettskrinsen som eigedomen ligg i, blir veteiken som vemeting. Det er ein føresetnad for denne festekontrakten at festaren får konsesjon dersom bortfestaren er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommuni- kasjon	☒ Partene samtykkjer i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtfestel. § 6a		
Andre rettar og vilkår (som ikkje skal tinglysast)	Alt vedlikehold av regulert område (festetomten) holdes av beboerne. Det er gjerdeplikt for det regulete området (festetomten) og utgifter med dette holdes av beboerne.		

Denne festekontrakten er utferd i 2 eksemplar, eitt til kvar av partane.

9. Underskrifter	
Stad Svandal	Dato 21.08.07
Underskrifta til bortfestaren	Her med blokkbokstavar HALVOR ØYGAREN
	
Stad Svandal	Dato 21.08.07
Underskrifta til festaren	Her med blokkbokstavar SVANDALEN HYTTEBYGGING AS
 	

Nr. 700043en Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/8-2005 RF

Side 2 av 3

Plass for tinglysingsattest, påtakninger o.a.



Dato	Underskrift til bortfestaren
21.08.07	Halvor Dygaren

Nr. 700043en Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/8-2005 RF

Side 3 av 3

Sauda kommune	Ferdigattest etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3
Ansvarleg søker Reknes Byggjeverer LL Selvåg 5986 SELVÅG	Tiltakshaver Svandalen Hytteutbygging AS Pb. 228 4201 SAUDA

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom /byggjested Svandal	Gnr 13	Bnr 01	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon	
Kva slag bygg/tiltak Nybygg - fritidsleiligheter ("Svandalen Panorama")	
Vedtak gjort av Bygningssjefen	Vedtak dato Saksnr 20.06.07 249/07
Dato sluttkontroll Kontrollansvarleg 14.03..07 Egil Sagstad (Sauda kommune 29.09.09)	
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93). INGEN

Underskrift	
Stad Sauda Dato 07.10.2009	Stempel/underskrift Jan Birger Eide byggesaksbeh.

Kopi sendt til				
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svandalsvegen 153
4208 SAUDASJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre