

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Total ink omk.: Kr 5 423 600 ,-
Selger: Remy Edward Bergsbakk
Stine Skarsaune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 316/362 kvm
Tomtstr.: 2842 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1402240050

Saudasjøen - Meget stor og flott enebolig - To garasjer - Romslig uteområde/terrasser

Velkommen til Saudavegen 383 - Romslig villa innredet over tre etasjer. Oppført i 2004 med høy standard. Velholdt og lite slitasje - her kan en flytte rett inn!

1. etg. har grovinngang/vaskerom, wc, stort kjøkken, spisestue, stue og soverom/kontor.

2. etg. har stue, tre soverom, romslig bad med dusj og badekar, garderobesrom og kott.

Sokkeletasje har garasje, boder, bad, stue og soverom. Det er ligger vannrør klar i stuevegg ved evt kjøkken (potensiell utleieleilighet).

Vannbåren varme i alle etasjer. Balansert varme og gjenvinningsanlegg. Utvendig screens på stuevinduerne.

Dobbel garasje oppført i 2010, med innredet loftsrom.

Svært romslig tomt. Over 200kvm med terrasse- og balkongareal - med nydelig utsikt!

Dette er en sjelden mulighet i Sauda - bør sees for riktig inntrykk!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæringsskjema	66
Energiattest	71
Hustegninger	73
Ferdigattest	76
Garasjetegning	79
Kommunale gebyr	81
Eiendomsrapport	83
Eiendomskart	87
Vegkart	89
Planopplysninger	90
Formuesverdi	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 316 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 362 m²

TBA: 218 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 112 m² Garasje , Bod , Sluse, Trapperom /gang, Bad , Kjellerstue , Teknisk rom , Bod 2, Soverom

1. etasje

BRA-i: 119 m² Entré , Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken , Kontor , Stue , Spisestue

2. etasje

BRA-i: 85 m² Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet

TBA fordelt på etasje

Kjeller

115 m²

1. etasje

87 m²

2. etasje

16 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 323 m².

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

GUA for garasje er 78 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje: Takhøyde loft = 189 cm og er ikke godkjent som bruksareal (BRA) men som AHL (Areal med lav himlingshøyde)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2842 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og snu/parkeringsplass, terrasser og hage med plen. I tillegg har en foran huset et planert gruset areal. Ut over areal/tomt ved boligen er det ca. 425 kvm tomt som går mellom nabohus og hovedvei, mot Saua gard. Denne delen av tomten var en gang avsatt til vei, som aldri ble etablert.

Beliggenhet

Beliggende i Saudasjøen på en høyde over hovedveien med nydelig utsikt ut over fjorden og inn mot Sauda. Utsikt/beliggenhet må sees for riktig inntrykk. Fra eiendommen er det ca. 500m til Leabøen barnehage og 1 km til Risvoll barneskole. 3,5 km til Sauda sentrum. Svandalen med skitrekk er ca. 4,5 km i fra.

Adkomst

Adkomst direkte inn fra hovedveg/Saudavegen.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger. Næringsbebyggelse nedenfor, på andre siden av hovedveien.

Skolekrets

Risvoll

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2004. Garasje oppført i 2010.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.07.2024 av Ivar Johannes Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring for elbil-lader er etterspurt fra Sauda installasjon. Vil foreligge før overtakelse.

Det ligger plan for sykkel og gangsti mellom hovedvei og delvis inn på tomten (ikke deler av opparbeidet tomt)

Innhold

Enebolig:

Sokkeletasje: Garasje , Bod , Sluse, Trapperom /gang, Bad , Kjellerstue , Teknisk rom , Bod 2, Soverom

1. etasje: Entré , Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken , Kontor , Stue , Spisestue

2. etasje: Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet

Garasje:

1. etasje: Garasje

Loft: Gang , Loftstue

Standard

Stor enebolig bygd i 2004 på over 300 m2 BRA som er fullt innredet i 3 etasjer med garasje i kjeller.

Boligen er nylig malt og godt vedlikeholdt og det er generelt liten elde og slitasje.

Utvendig har bla, boligen glaserte panner på taket , liggende hvitmalt trekledning og over 200 m2 terrasser. Rekkverk er nymalt.

Innvendige overflater har generelt liten slitasje. Boligen har bla. vannbåren varme i alle etasjer, helfliset bad i kjeller og på loft, helfliset toalettrom i 1.etg. m.m.Det er generelt liten slitasje , men ingen av våtrommene har ok fall til sluk.

Eiendommen holder høy standard og det kan i tillegg nevnes bl.a.

- Balansert varme og gjenvinningsanlegg.
- Utvendige screens i stuevinduer
- Elbil-lader
- LED-downlights

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

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er noen skader i terrassebord i 1.etg. Det er bom i noen fliser.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

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

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv

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

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

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox, fiberbredbånd

Parkering

Parkering i garasjer og på egen tomt. Rikelig med parkeringsmuligheter.

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

Avløpet som er lagt opp i kjellestuen går til grunn og ikke inn på kommunalt. Det er lagt opp til varmt og kaldt vann der og det skal være enkelt å koble avløpet sammen med det som er på badet i kjelleren.

Tilstandsrapport er utdatert (passert 1 år) og må oppdateres før bindende avtale inngås.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme og balansert ventilasjon i alle etasjer. Vedovn i stue.
Varmepumpe i garasje

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 290 000

Kommunale avgifter

Kr 28 141, pr 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er prognose for 2024 og omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 812 713

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 088 310

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 10 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:

1135/18/10:

09.04.1945 - Dokumentnr: 295 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1945 - Dokumentnr: 296 - Skjønn

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1910 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:18 Bnr:6

28.11.1963 - Dokumentnr: 2671 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1135 Gnr:18 Bnr:79

24.09.1984 - Dokumentnr: 5892 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1135 Gnr:18 Bnr:222

24.09.1984 - Dokumentnr: 5893 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:223

24.09.1984 - Dokumentnr: 5894 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:224

06.12.2004 - Dokumentnr: 8287 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:278

15.06.2006 - Dokumentnr: 4180 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:279

05.04.2022 - Dokumentnr: 374554 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:284

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eneboligen datert 22.03.2005.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, unntatt garasjeloft. Det gjøres spesielt oppmerksom på at innredet rom på garasjeloft ikke er godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.03.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei fra hovedvei og til innkjørsel, som deles med 4 andre naboeiendommer. Veien vedlikeholdes/brøytes av

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Kommuneplanens bestemmelser gjelder. Det ligger plan for sykkel og gangsti mellom hovedvei og delvis inn på tomten (ikke deler av opparbeidet tomt).

Adgang til utleie

Det er lagt opp vann/avløp i sokkeletasje med tanke på eventuelt fremtidig kjøkken / utleiemulighet. Kjøper må selv undersøke hva som kreves for å sette i stand

utleieenhet i sokkeletasje.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

133 600 (Omkostninger totalt)

149 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 439 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 442 300 (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.

Betalingsbetingelser

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

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 44.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr , - oppgjørshonorar kr 16.900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.470,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 18.750,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

18.07.2025













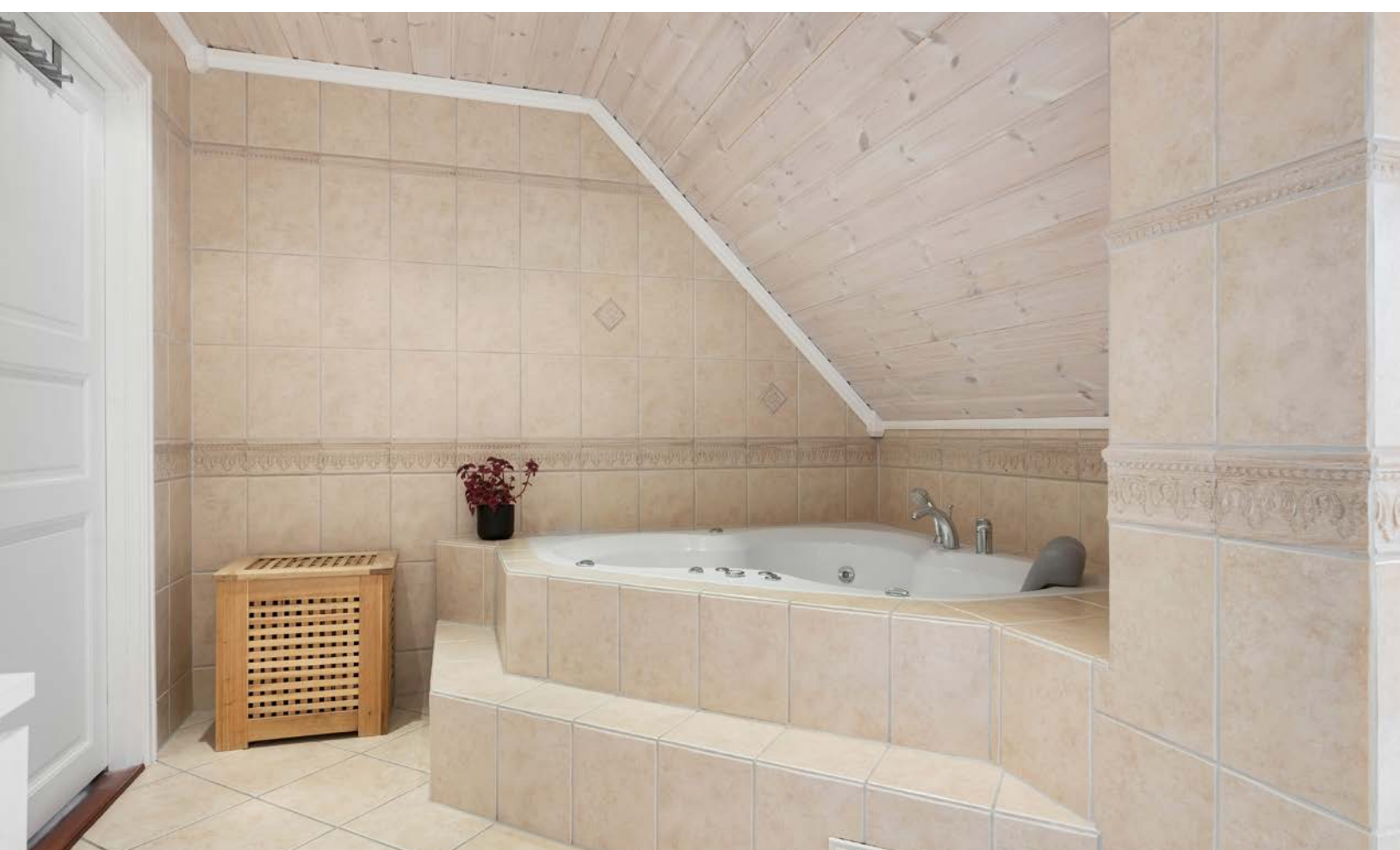






aktiv.











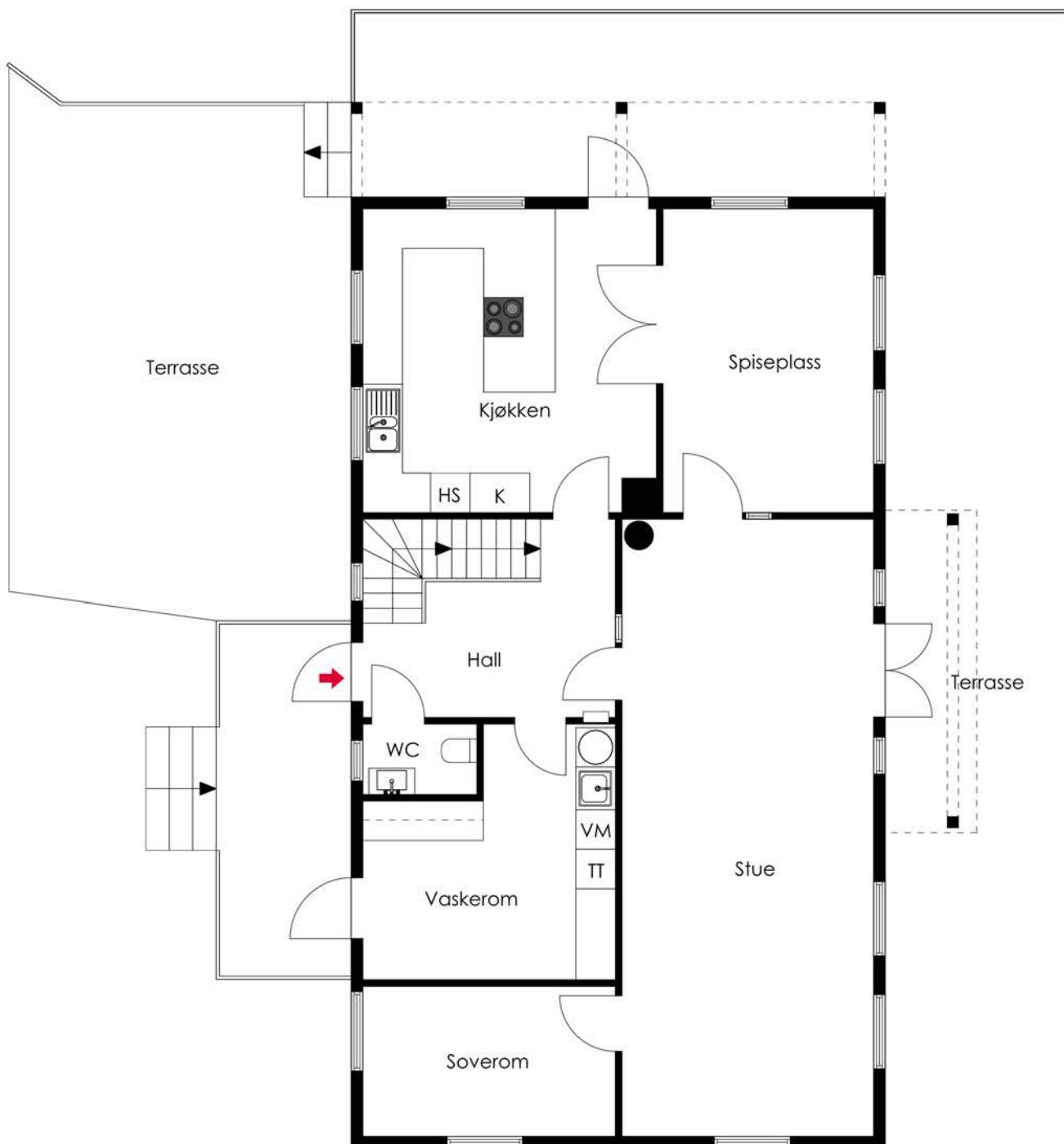


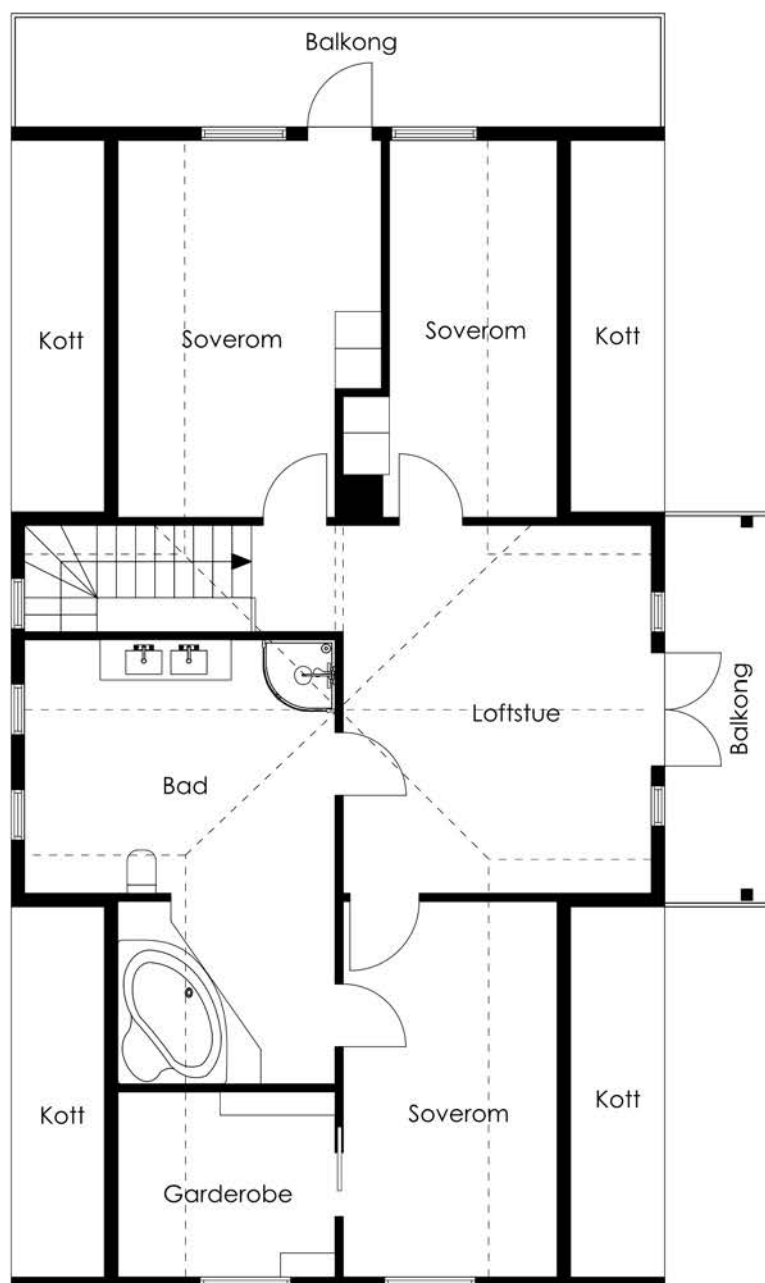


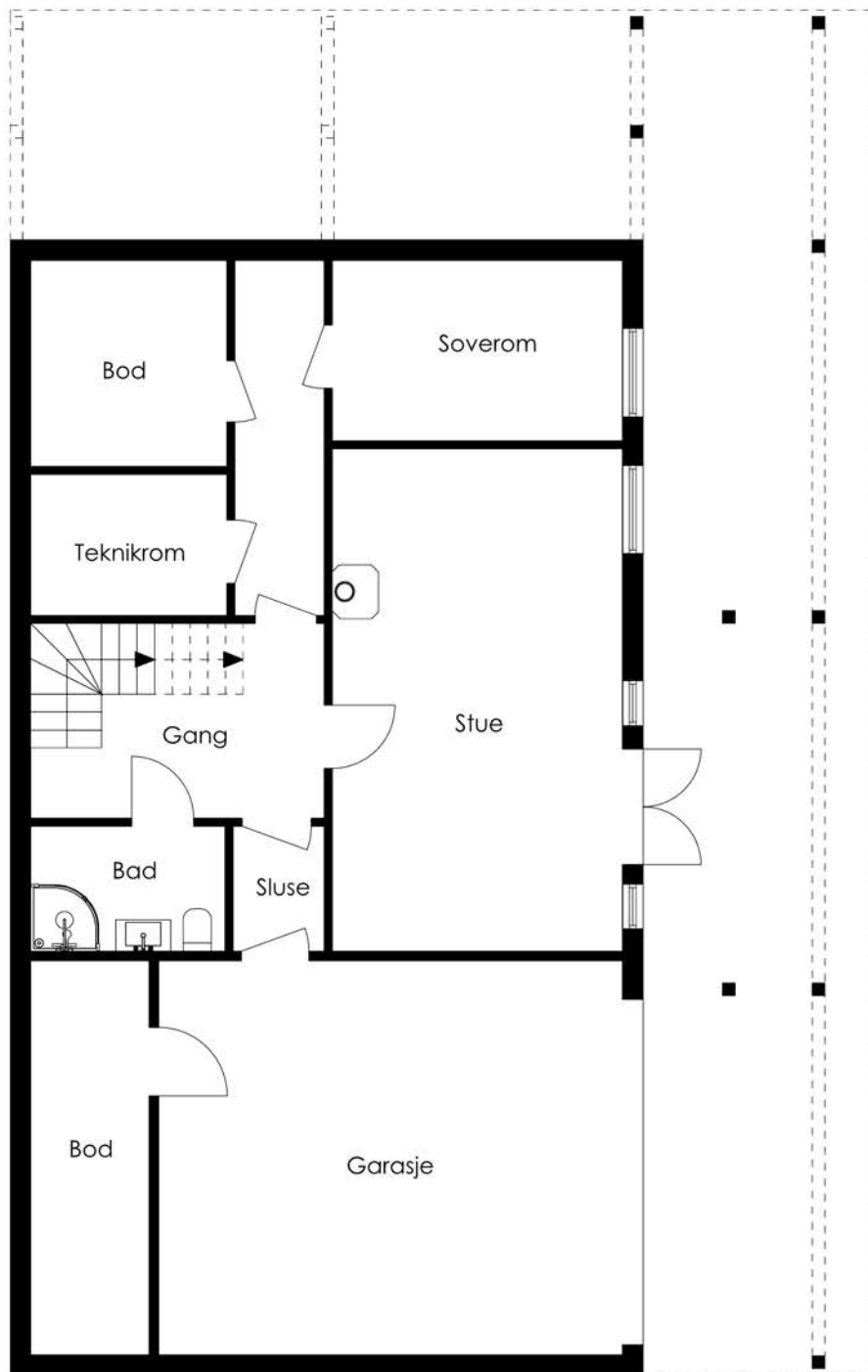












Vedlegg

Nabolagsprofil

Saudavegen 383 - Nabolaget Saudasjøen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Saua gard 1 min 0.1 km
Linje 150

Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.) 14 min 1 km
85 elever, 7 klasser

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 6 min 4.4 km
184 elever, 9 klasser

Sauda vidaregåande skule 8 min 5.1 km
374 elever



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

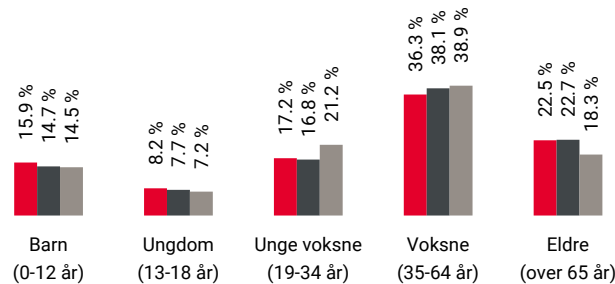
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saudasjøen	923	478
Sauda kommune	4 525	2 524
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leabøen barnehage (1-5 år) 9 min 0.6 km
45 barn

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 8 min 5.1 km
76 barn

Brakamoen barnehage (0-5 år) 9 min 6.2 km
52 barn

Dagligvare

Bunnpris Sauda 5 min
PostNord 3.8 km

Kiwi Sauda 6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport



Risvoll skole

15 min



Aktivitetshall, ballspill

1 km



Sauda vgs og ungdomsskole

7 min



Ballspill, sandvolleyball

4.4 km

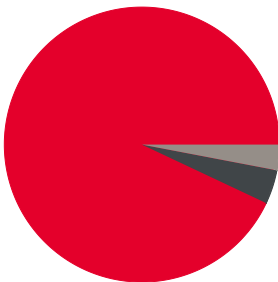


Frisk & Rask Treningssenter

7 min



Boligmasse



93% enebolig
4% rekkehus
3% annet

Varer/Tjenester



Apotek 1 Sauda

6 min

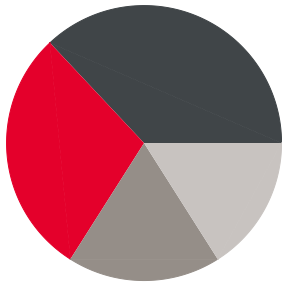


Sauda Vinmonopol

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



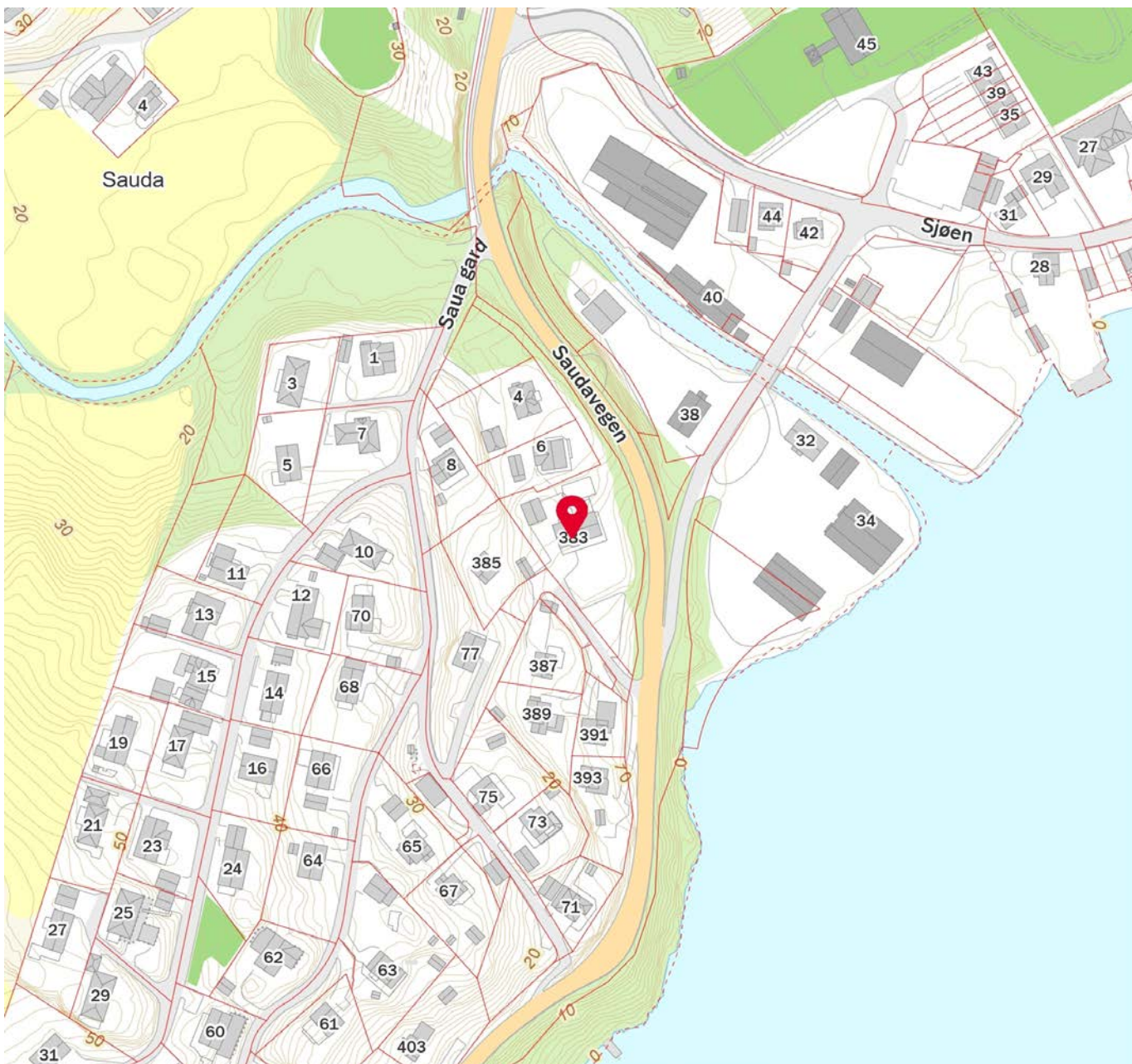
0%

43%

Saudasjøen
Sauda kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Tilstandsrapport



Enebolig



Saudavegen 383, 4208 SAUDASJØEN



SAUDA kommune



gnr. 18, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 362 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 18.07.2024

Rapportdato: 06.08.2024

Oppdragsnr.: 20159-1287

Referansenummer: OW1012

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Stine



Medlem av

Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig bygd i 2004 på over 300 m² BRA som er fullt innredet i 3 etasjer med garasje i kjeller.
Boligen er nylig malt og godt vedlikeholdt og det er generelt liten elde og slitasje.
Utvendig har bla, boligen glaserte panner på taket, liggende hvitmalt trekledning og over 200 m² terrasser. Rekkverk er nymalt.
Innvendige overflater har generelt liten slitasje. Boligen har bla. vannboren varme i alle etasjer, helfliset bad i kjeller og på loft, helfliset toalettrom i 1.etg. m.m.
Det er generelt liten slitasje, men ingen av våtrommene har ok fall til sluk.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sorte glaserte teglsteinspanner fra byggeår.
Det ble avdekket en liten råteskade i kassepanel under kvisten på fremsiden mot øst.
Takrenner og nedløpsrør av blanke Grøviks aluminiumsrenner.
Det er snøfangere på begge sider og stigetrinn til pipe.
Liggende trekledning fra byggeåret som er nymalt og godt vedlikeholdt.
Huset har A-takstoler med kinavipp. Kvistene har sperr og mønestrager.
Det er inspeksjonsluker ut i kott på hver side og opp til loft.
Det ble ikke avdekket fuktskader eller andre mangler.
Hvitmalte vinduer fra byggeåret, alt ok. Hele fremsiden har montert screens.
Ett vindu på soverom i kjeller er skiftet fra fast til lukkevindu i senere tid.
Alle dører er ok.
Det er mye balkonger og terrasser rundt boligen.
To balkonger i 2.etg. med terrassebord og rekkverk av tre, ok.
I 1.etg. er det utgang fra stue eller kjøkken til balkonger langs to sider. Terrassebordene har noen skader som må utbedres. Terrassen har tette alu-plater under. Ved inngangen på baksiden er det balkong med fliser.
I tillegg er det store terrasseplattinger i gårdstunet bak som er bygd i senere tid.
Tilsammen er det over 200 m² med balkonger og terrasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Generell liten slitasje.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.
Etasjeskille i tre med vannboren varme.
Det ble ikke avdekket skjevheter ut over krav i Norsk Standard. Målte avvik med laser viste ca 10 mm gjennom hele stuen i 1.etg. og ca 15 mm i loftstuen.
Krav til radonsperre kom med TEK 10. Det er derfor ikke lagt.
Målinger er ikke tatt.
Huset har vannboren varme og oppleves som veldig varmt iflg. eiere. Det har derfor ikke vært behov for å fyre.
Det ble skiftet kompressor i varmeanlegget i 2019 og utført service i 2023.
Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre lave verdier ved alle fuktmålinger ved hulltaking.
Kjeller er en sokkeletasje hvor bare ca. halvparten ligger under terreng.
Det er nymalte sorte tretrapper fra kjeller til loft.
Har ok rekkverk. Håndrekker ble demontert ved maling og er ikke montert opp igjen.
Det er hvitmalt fyllingsdører i 1.etg. og loft. I kjeller er det hvitmalt finerdører.
Skyvedøren inn til walking-closet på loft skrapet borti spiker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom i 1.etg.

Fliser på gulv og malt strie på vegger.

Vaskebenk med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin m.,m.

Malt strie på vegger og malt trepanel i tak.

Det er ett lite motfall til sluk

Plastsluk under vaskebenk

Vaskerommet er en grovninggang med bla. stor

vaskebenk med diverse skap og innredning.

Boligen har balansert varme og

gjenvinningsanlegg.

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave tørre verdier.

Bad 2.etg.

Stort bad i 2.etg. med fliser på vegger og gulv.

Innredet med bla. innfliset boblebadekar, dusjkabinett, baderomsseksjon med 2 nedfelte vasker, veggghengt wc.

Fliser på vegger og hvitmalt trepanel i tak.

Gulvet er nesten helt flatt.

Det er en sluk under dusjkabinett og en sluk under badekar.

Det var ikke mulig å sjekke membran.

Innredning har liten og normal slitasje.

Boligen har balansert varme og

gjenvinningsanlegg.

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave tørre verdier

Bad i kjeller:

Bad i kjeller har fliser på vegger og gulv.

Innredet med vask, veggghengt wc og dusjkabinett.

Fliser på vegger og hvitmalt trepanel i tak.

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Sluk plassert under dusj, ingen tilgang til kontroll.

Eier fikser vannkraner før salg.

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave tørre verdier

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stor innredning med bla. egen kjøkkenøy. Glatte fronter av kirsebær og sort laminat benkeplate. Liten slitasje.

Kjøkken har ikke komfyrvakt eller vannstoppersystem under vask.

Utstyr ok.

Det er fritthengende ventilator over platetopp på kjøkkenøy.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etg. med fliser på vegger og gulv.

Innredet med veggghengt wc og vask.

Har balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Alle vannledninger består av plast, såkalt rør i rør.

Dvs ett plastrør inne i ett annet plastrør

i tilfelle lekkasje vil vannet renne til en sentral som har utløp til vanntett gulv med sluk.

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har balansert varme og

gjenvinningsanlegg. Det ble nylig skiftet en kompressor i motoren.

vv-tank på 200 liter fra 1994. Det ble montert en brukt tank på 10 år når huset ble bygd.

Utskiftning kan påregnes.

Det er vannboren varme i 1.etg., 2.etg. og kjeller.

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det har blitt montert ekstra kurs for el-billader.

Eier monterer en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet på batteri samt ett nytt brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell

Det er dreneringsplatt og drenering rundt grunnmur fra byggeår

Isolert grunnmur på innside og utside av isopor med kjerne av betong.

Det er forstøtningsmur i naturstein rundt tomten.

Tomten er noe skrå. Men har ok fall og drenering. Utvendige rør er fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

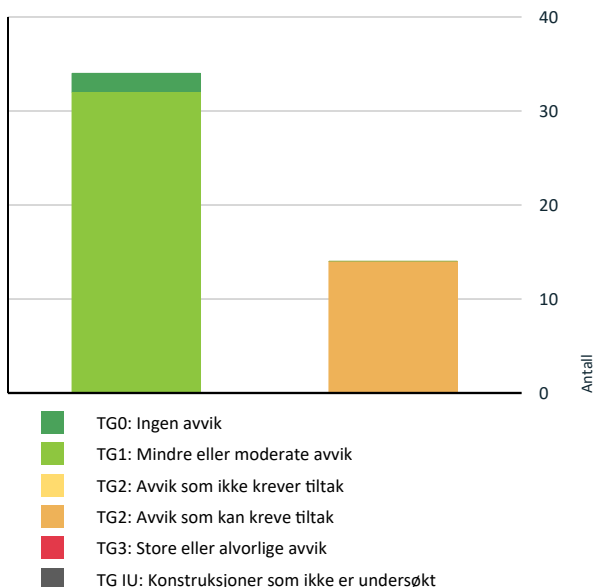
Garasje

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

Eier må fremlegge tegninger

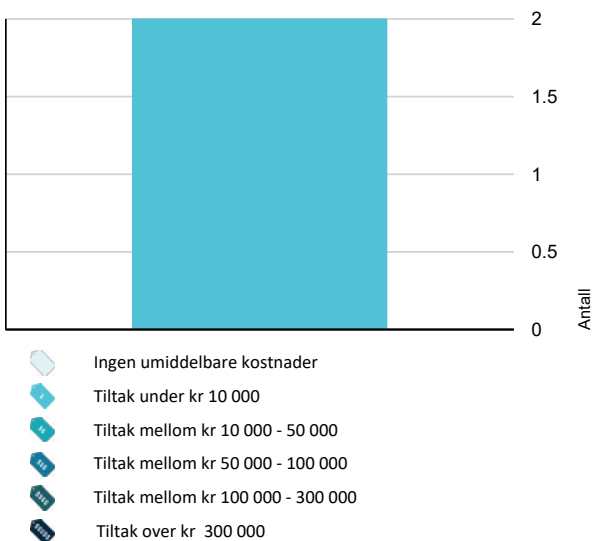
Sammendrag av boligens tilstand

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 skadedyrstilfeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

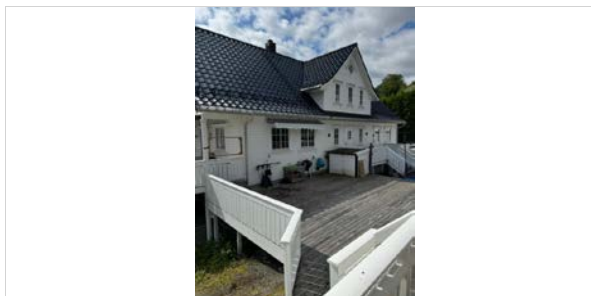
! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2004

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sorte glaserte teglsteinspanner fra byggeår. Det ble avdekket en liten råteskade i kassepanel under kvisten på fremsiden mot øst.



Liten råteskade

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av blanke Grøviks aluminiumsrenner. Det er snøfangere på begge sider og stigetrinn til pipe.

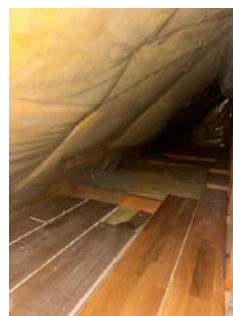
Veggkonstruksjon

Liggende trekledning fra byggeåret som er nymalt og godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Huset har A-takstoler med kinavipp. Kvistene har sperr og mønedrager. Det er inspeksjonsluker ut i kott på hver side og opp til loft. Det ble ikke avdekket fuktskader eller andre mangler.



Kott på loft



Takluke

Vinduer

Hvitmalte vinduer fra byggeåret, alt ok. Hele fremsiden har montert screens. Ett vindu på soverom i kjeller er skiftet fra fast til lukkevindu i senere tid.

Dører

Alle dører er ok.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er mye balkonger og terrasser rundt boligen.
To balkonger i 2.etg. med terrassebord og rekkverk av tre, ok.
I 1.etg. er det utgang fra stue eller kjøkken til balkonger langs to sider.
Terrassebordene har noen skader som må utbedres. Terrassen har tette alu-plater under. Ved inngangen på baksiden er det balkong med fliser.
I tillegg er det store terrasseplattinger i gårdstunet bak som er bygd i senere tid.
Tilsammen er det over 200 m² med balkonger og terrasser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er noen skader i terrassebord i 1.etg. Det er bom i noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassebord med skade må skiftes. Noen fliser må tas opp og limes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på terrassebord

TG 1 Utvendige trapper

Betongtrapp med fliser foran inngang.
Fliser og rekkverk ok.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Generell liten slitasje.
Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Det ble ikke avdekket skjevheter ut over krav i Norsk Standard. Målte avvik med laser viste ca 10 mm gjennom hele stuen i 1.etg. og ca 15 mm i loftstuen.

TG 2 Radon

Krav til radonsperre kom med TEK 10. Det er derfor ikke lagt.
Målinger er ikke tatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Huset har vannboren varme og oppleves som veldig varmt iflg. eiere.
Det har derfor ikke vært behov for å fyre.

TG 1 Rom Under Terreng

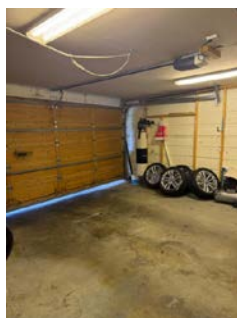
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre lave verdier.
Kjeller er en sokkeletasje hvor bare ca halvparten ligger under terreng.

Tilstandsrapport



Hulltaking i bod



Garasje i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Det er nymalte sorte tretrapper fra kjeller til loft. Har ok rekkverk. Håndrekker ble demontert ved maling og er ikke montert opp igjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Det er hvitmalt fyllingsdører i 1.etg. og loft. I kjeller er det hvitmalt finerdører. Skyvedøren inn til walking-closet på loft skrapes bort spiker.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv og malt strie på vegger.
Vaskebenk med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin m.,m.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malt trepanel i tak.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er ett lite motfall til sluk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuge under terskel med silikon.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under vaskebenk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er en grovinnang med bla. stor vaskebenk med diverse skap og innredning.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert varme og gjenvinningsanlegg.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave tørre verdier.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i kjeller har fliser på vegger og gulv.
Innredet med vask, vegghengt wc og dusjkabinett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitmalt trepanel i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fuges med silikon under dørterskel.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk plassert under dusj, ingen tilgang til kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Eier fikser vannkraner før salg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave tørre verdier

ETASJE 2 > BAD

Generell

Stort bad i 2.etg. med fliser på vegger og gulv. Innredet med bla. innfliset boblebadkar, dusjkabinett, baderomsseksjon med 2 nedfelte vasker, veggengt wc.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og hvitmalt trepanel på vegger.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er nesten helt flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fuges godt under 2 stk dørterskler.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er en sluk under dusjkabinett og en sluk under badekar. Det var ikke mulig å sjekke membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Ventil i boblekar

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning har liten og normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert varme og gjenvinningsanlegg.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave tørre verdier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har ikke komfyrvakt eller vannstoppersystem under vask. Utstyr ok.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er fritthengende ventilator over platetopp på kjøkkenøy.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etg. med fliser på vegger og gulv. Innredet med vegghengt wc og vask. Har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

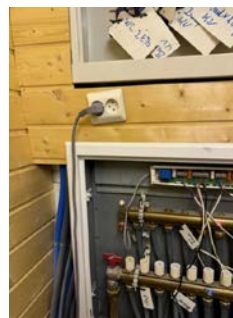
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Alle vannledninger består av plast, såkalt rør i rør. Dvs ett plastrør inne i ett annet plastrør i tilfelle lekkasje vil vannet renne til en sentral som har utløp til vanntett gulv med sluk.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert varme og gjenvinningsanlegg. Det ble nylig skiftet en kompressor i motoren.

TG 2 Varmtvannstank

vv-tank på 200 liter fra 1994. Det ble montert en brukt tank på 10 år når huset ble bygd.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Gammel vv-tank

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i 1.etg., 2.etg. og kjeller.
Kompressor ble skiftet for 5 år siden i varmepumpen.
Service ble utført sist i 2023.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det har blitt montert ekstra kurs for el-billader.

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.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Det er ikke behov for utvidet kontroll.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Eier montere en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet på batteri samt ett nytt brannslukningsapparat i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er av fjell

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er drensplast og drenering rundt grunnmur fra byggeår

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolert grunnmur på innside og utside av isopor med kjerne av betong.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer i naturstein rundt tomten.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er noe skrå. Men har ok fall og drenering.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige rør er fra byggeår

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar

Beskrivelse

Frittstående garasje med innredet loft.

Bygget har liggende trekledning og glaserte panner på taket.

Garasjen er isolert og platet med brannhemmende gipsplater på alle vegger og tak.

Isolert stålport (440 x 230) med automatisk portåpner.

Det er utvendig trapp til innredet loft.

Rekkverk på trapp har for store åpninger. Maks åpning skal være 10 cm. Dette må utbedres.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

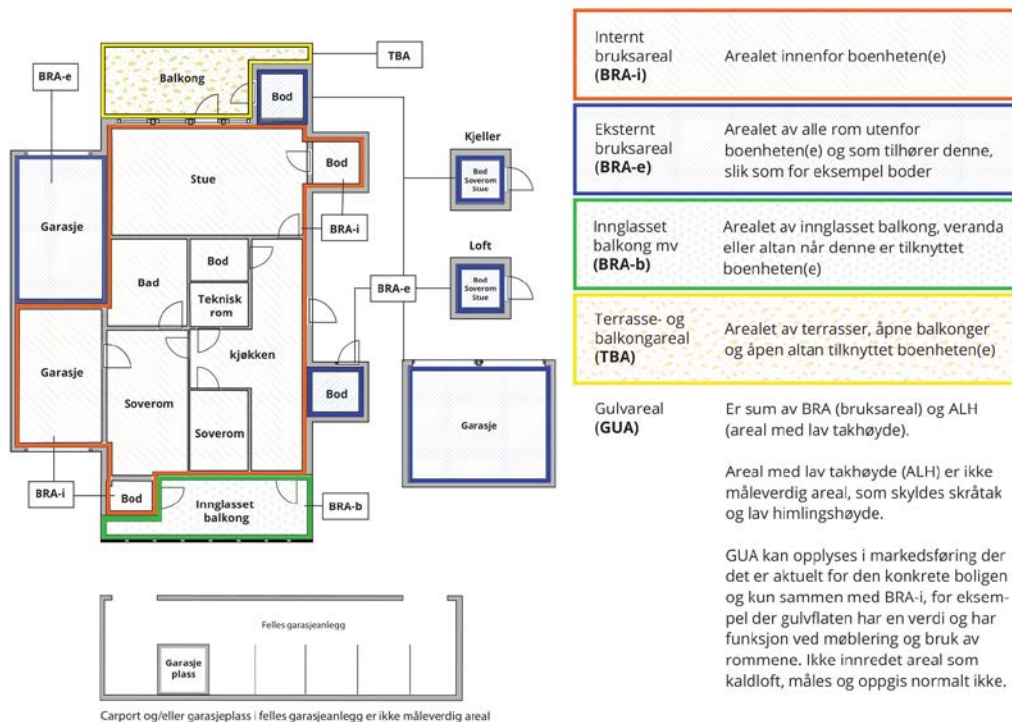
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

Ny arealstandard

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 1	119			119	87		119
Etasje 2	85			85	16	7	92
Underetasje	112			112	115		112
SUM	316				218	7	323
SUM BRA	316						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken , Kontor , Stue , Spisestue		
Etasje 2	Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Walk-in closet		
Underetasje	Garasje , Bod , Sluse, Trapperom /gang, Bad , Kjellerstue , Teknisk rom , Bod 2, Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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		46		46			46
Loft						32	32
SUM		46				32	78
SUM BRA	46						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Gang , Loftstue	

Kommentar

Takhøyde loft = 189 cm og er ikke godkjent som bruksareal (BRA) men som AHL (Areal med lav himlingshøyde)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Eier må fremlegge tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	259	57
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2024	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Stine Skarsaune	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	18	10		0	2842 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saudavegen 383

Hjemmelshaver

Bergsbakk Remy Edward, Skarsaune Stine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Saudasjøen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

En stor tomt på ca 2,8 mål. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel til en garasje i kjeller og en frittstående. Baksiden rundt inngangspartiet er det bygd opp mye terrasseplattinger. Fremsiden har stor plen.

Tomten ligger nær veg og sjø og har flott utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst pantedokument på 5,0 Mnok av 21.01.2020 i SPV

Tinglyst pantedokument på 0,5 Mnok av 14.07.2020 i SPV

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 850 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/QW1012>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402240050	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Skarsaune	Remy Edward Bergsbakk
Gateadresse	
Saudavegen 383	
Poststed	Postnr
SAUDASJØEN	4208
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8657983

Document reference: 1402240050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Samsvarserklæring er etterspurt og vil foreligge før overtakelse

Arbeid utført av

Sauda Installasjon

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ligger plan for sykkel og gangsti mellom hovedvei og delvis inn på tomten (ikke deler av opparbeidet tomt)

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402240050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
stine skarsaune	570f63a22027264a4d6097 16bcc29486c4396fbe	20.08.2024 11:28:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

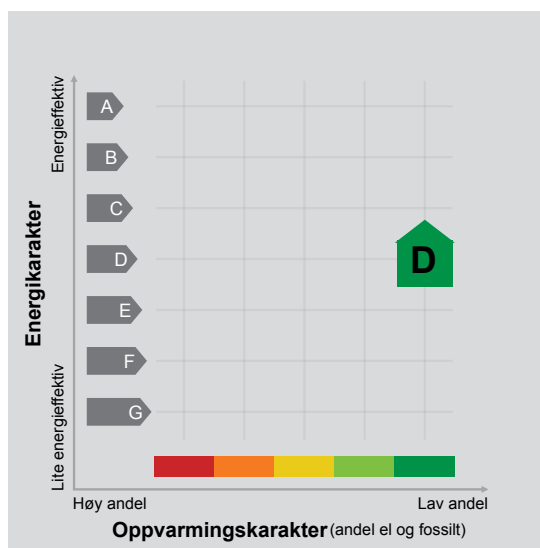
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Remy Bergsbakk	9977b318066be247fc8a50 55882aa356cd9d2d07	20.08.2024 11:26:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1402240050

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

ENERGIATTEST

Adresse	Saudavegen 383
Postnummer	4208
Sted	SAUDASJØEN
Kommunenavn	Sauda
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9320032
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-11917
Dato	20.08.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

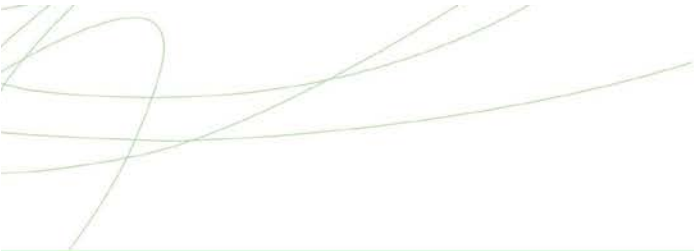
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	323
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ved

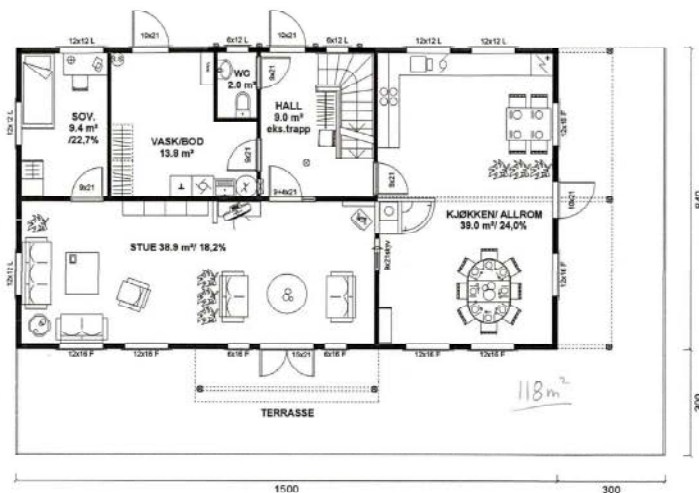
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke
uautorisert brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om andsværk av 1961.

7.4.44
L. 32
6.3.21
89m²



bruksareal loft 69.4 m² BRA



- ← Ramningeval
- ⊗ Røykvarslar
- Ⓜ Håndelokkeapparat

Solgt av arkitekttegning.
Må ikke benyttes ved
utførelse av arbeidet

Loftsetg = 90.6 m²
Hovedetg = 118.2 m²
Underetg = 114.3 m² inkl. garasje
Bruksareal = 323.1 m²

Grunnflate = 126 m²
Bebyggd areal = 205.2 m² inkl. terrasser

Kommune Saude Prosjekt Saudefjæren G.nr./B.nr. TILTAK	Navn Bergsbakk & Aasheim Adresse Strandav. 31 B, 4200 Saude Telefon	Navn Byggmester Handeland AS Adresse Hollandsbygd, 4200 Saude Telefon 62 78 23 77 TILTAKSHAVER	Tittel Hovedplan - loftsplan Prosjekt/tegningstegnenummer A 3-02-1 Type/egenskapsplan Arbeids TEGNING Dato 14.02.02 Sign. S.J.N. Målestokk 1:100	 www.hellvikhus.no	<table><tr><td>D</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>H</td><td></td></tr><tr><td>C</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>G</td><td></td></tr><tr><td>B</td><td>05.08.02</td><td>ib</td><td>Div. rev.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>F</td><td></td></tr><tr><td>A</td><td>22.04.02</td><td>slh</td><td>Balkonger</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>E</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">REVISJONER</td><td>Rev. 1</td><td>100</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Sign.</td><td>Kommisjons godk.</td></tr></table>	D										H		C										G		B	05.08.02	ib	Div. rev.							F		A	22.04.02	slh	Balkonger							E		REVISJONER				Rev. 1	100					Sign.	Kommisjons godk.
D										H																																																							
C										G																																																							
B	05.08.02	ib	Div. rev.							F																																																							
A	22.04.02	slh	Balkonger							E																																																							
REVISJONER				Rev. 1	100					Sign.	Kommisjons godk.																																																						

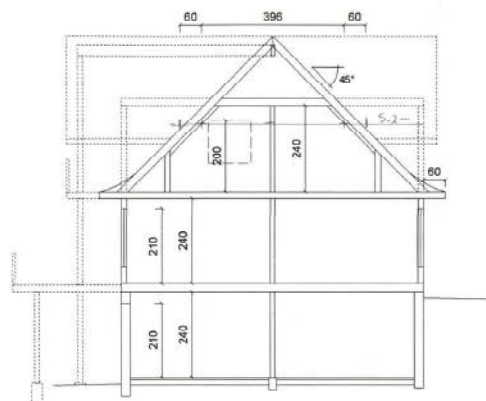
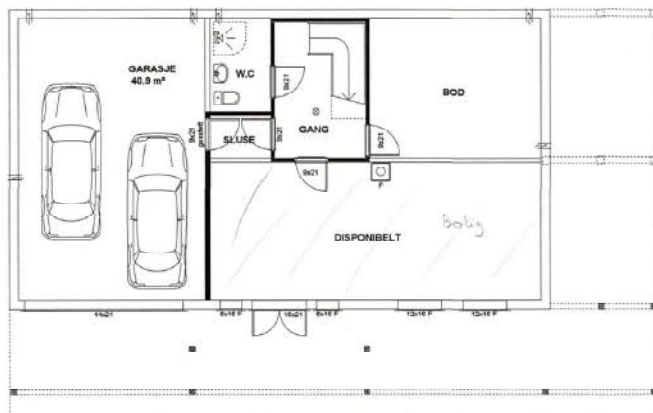
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndeverk av 1961.



Salgs-/arkitekttegning.
Må ikke benyttes ved
utførelse av arbeider!

Kommune Sanda Byggherren Saudasjøen 01.07.2002 TILTAKE	Sten Bergsbakk & Aasheim Adressen Strandev. 31 B, 4200 Sanda Telefon TILTAKEHVER	Sten Byggmester Handeland AS Adressen Heltandsbygd, 4200 Sanda Telefon 62 76 23 77 FORETAK	Tittel Fasader Prosjekt/Sjettegavet/tiltaksnr. A 3-02-1 Type/Byggherrens type Akeleide TEGNING Datoen 06.09.99 Målestokk 1:100	Dato 14.02.02 Sign. S.J.N.  www.hellvikhus.no	<table><tr><td>D</td><td></td><td></td><td></td><td>H</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>C</td><td></td><td></td><td></td><td>G</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>B</td><td>05.08.02</td><td>ib</td><td>Div. rev.</td><td>F</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>A</td><td>22.04.02</td><td>sin</td><td>Balkonger/tak</td><td>E</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4">REVISJONER</td><td colspan="4">REVISJONER</td></tr><tr><td>Rev.</td><td>Dato</td><td>Sign.</td><td>Beskrivelse</td><td>Rev.</td><td>Dato</td><td>Sign.</td><td>Beskrivelse</td></tr></table>	D				H				C				G				B	05.08.02	ib	Div. rev.	F				A	22.04.02	sin	Balkonger/tak	E				REVISJONER				REVISJONER				Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse	Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
D				H																																																	
C				G																																																	
B	05.08.02	ib	Div. rev.	F																																																	
A	22.04.02	sin	Balkonger/tak	E																																																	
REVISJONER				REVISJONER																																																	
Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse	Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse																																														

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
-Jfr. lov om åndsverk av 1961.



*Vellvare etg = 114 m² herav
Boingdel = 35 m²
Vellvare = 79 m²*

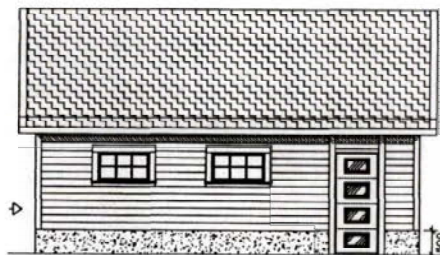
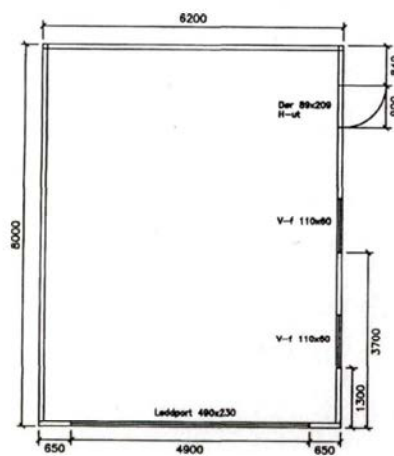
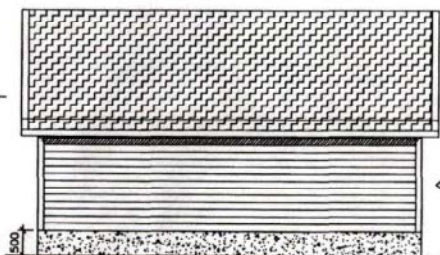
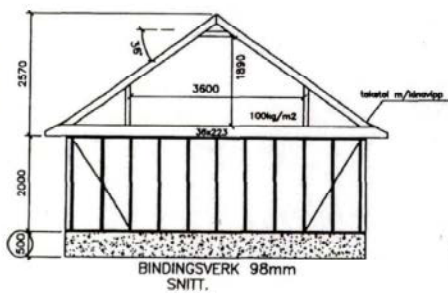
- ← Rømningsvei
- ⊗ Røykvarslar
- (H) Håndsokkeapparat

Salgs-/arkitekttegning.
Må ikke benyttes ved
utførelse av arbeidet!

Kommune Saude	Navn Bergsbakk & Aasheim	Form Byggmester Handel AS	Tittel Undereto - snitt	Dato 14.02.02	 www.hellvikhus.no	D			H		
Prosjekt Saudeanseen	Adresse Strandav, 31 B, 4200 Saude	Adresse Havlandsbygd, 4200 Saude	Prosjekt/Reguleringstittel A 3-02-1	Sign S.I.N		C			O		
Utarbeidet av TILTA	Teknikk	Teknikk	Tegning	Dato 06.03.99		B	05.09.02	ib	Div. rev.	F	
						A	22.04.02	sin	Balkonger	E	
						REVISJONER					

Kommune Sanda		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Byggmester Handeland n/s Heltandsbygd 4200 Sanda		Tiltakshaver (navn, adresse) Paul Inge Bergsbakk Sana Gard 16 4208 Sandasjøen	
Ferdigattest er gitt for			
Elendom/adresse Sandasjøen	Gnr 18	Bnr 10	Festennr Seksjonsnr
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art Mybygg - enebolig			
Vedtak fattet av Bygningssjefen		Vedtak dato 7/3-03	Saksnr 014/03
Dato sluttkontroll 9/3-05	Kontrollansvarlig Var J Handeland		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksending krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). Vegg i kjeller 1/2 pipe må brannisolerers da feiluke er nærmest brennbart materiale en 30 cm Røykvarsler må monteres Dører må blendes/holdes låst inntil trapper er støpt. Inngangsdør i kjeller må benyttes. Garasje må ikke benyttes før brannslusen er ferdigstillet		
Underskrift			
Sted Sanda	Dato 22/3-05	Stempel/underskrift J. Eide	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

NORGES GARASJEN PRE-CUT



NORGES GARASJEN		Byggherre: Paul Inge Bergsbakk	
IGLAND INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 40044	Takvinkel: 36°
E6	Målestokk: 1:100	TY :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Dato: 20.08.08
Tegningarnr: NG6280e6Lkina			

Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav må kan ellers fremføres.

Vedlegg 2

RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).

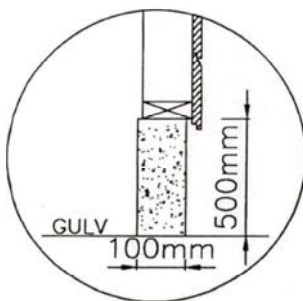
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurs høyde i åpningen - 250 mm over gulv.

Brukes Leca-blokk må murens bredde i side- og bakvegg være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.

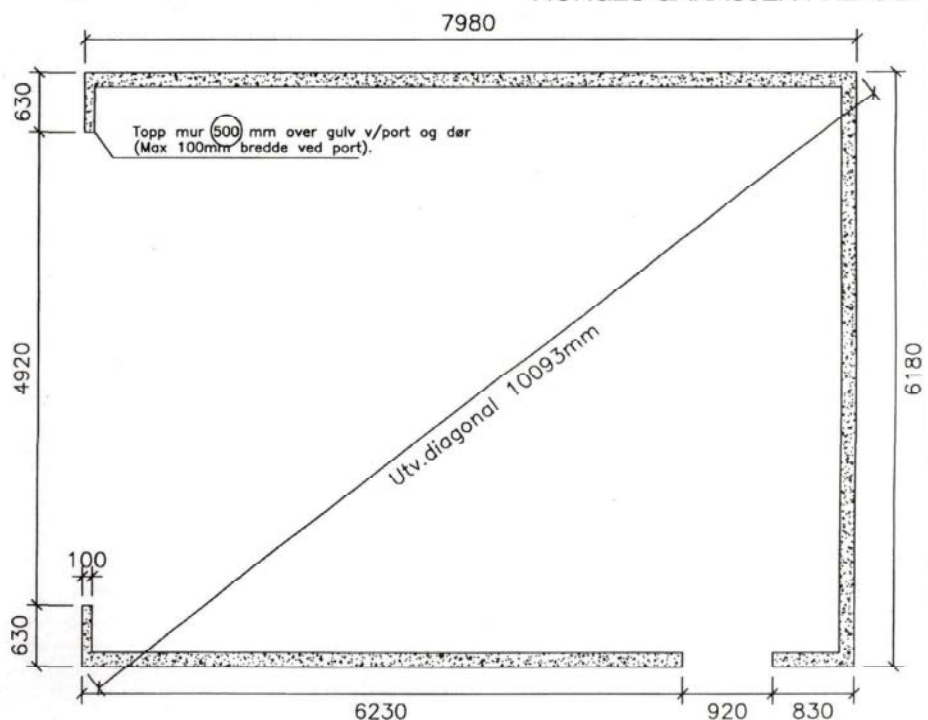
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm. OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for å montere port-skinne.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.

DETALJ AV MUR VED PORT



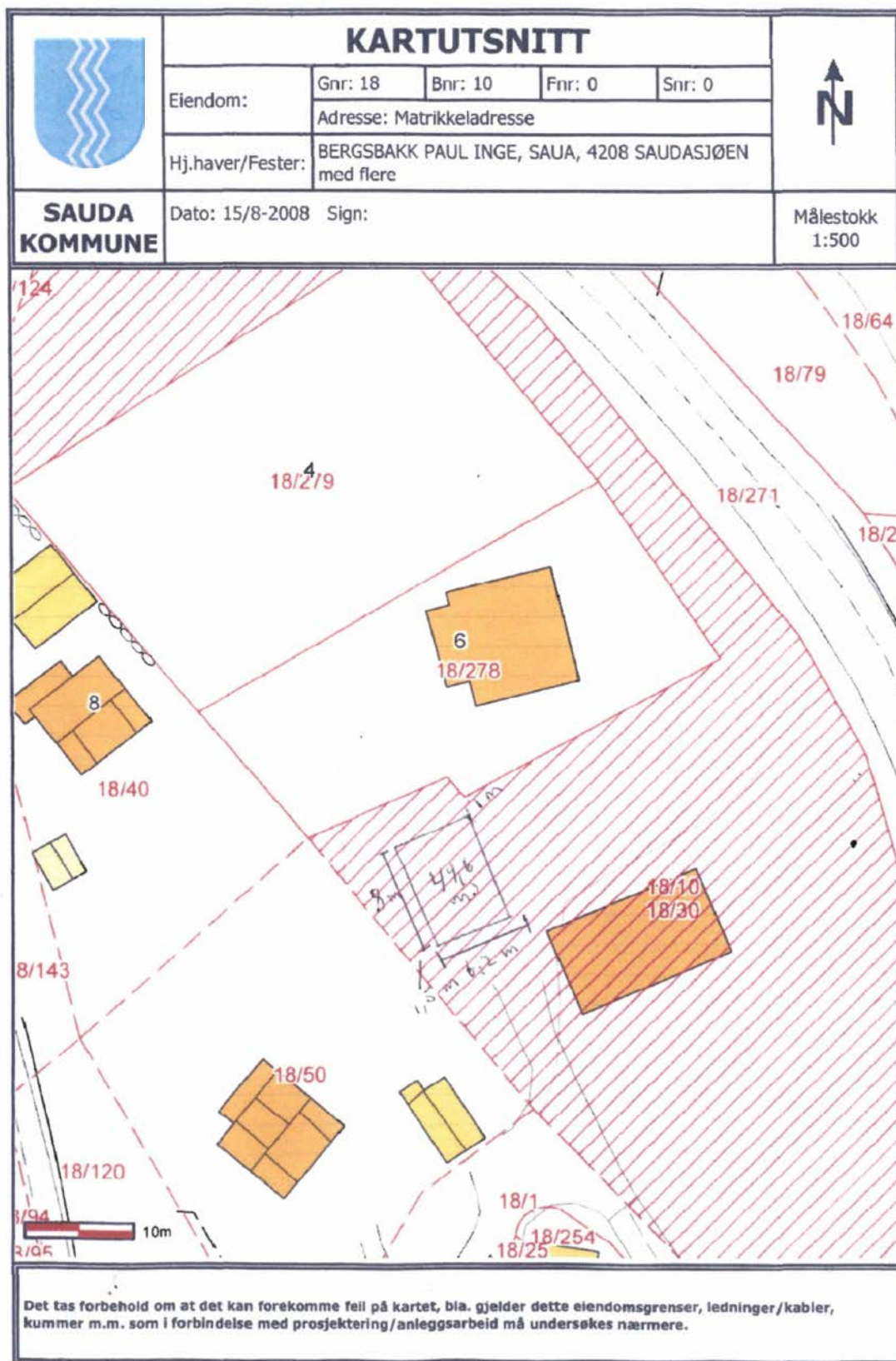
NORGES GARASJEN PRE-CUT



NORGES GARASJEN		Byggherre: Paul Inge Bergsbakk	
IGLAND INDUSTRIER AS - 4892 GRIMSTAD		Konst/tegnst: LLM	
Gnr:	Bnr:	Ordre nr: 40044	Teknisk: Dato: 20.08.08
E6	Målestokk: 1:50	19.07.08 TO TO Per 30.08.08 TO Gjelder prosjektering	Tegning nr: NG6280e8Lkina

Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggherrens annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overføres til andre. Eventuelle endringsforskrifter kan ellers fremkomme.

Vedlegg 3



Vellegg 1

SAUDA KOMMUNE

Delegert sak

SAKSGANG		
Saksnr.	Utval	Møtedato
373/08	Delegert Teknisk enhet	01.09.2008

Arkivkode	Saksbehandler	Arkivsak
18/010, BERGSBAKK, PAUL INGE OG ELISABETH	Jan Birger Eide	08/660

Melding av 24.08.08(mottatt 28.08.08) fra Paul Inge Bergsbakk vedr. oppføring av dobbel garasje på eiendom Gnr. 18 bnr. 001, Solstrand

Fakta:

Følgende dokumenter er vedlagt søknaden (meldingen):

Tegninger som viser plan og fasader.

Situasjonskart

Gjenpart av nabovarsel. Alle naboene har samtykket i tiltaket.

Vurdering og konklusjon:

Redegjørelse vedr. saken:

Ansvarlig for tiltaket: P. I. Bergsbakk

Avstand til nabogrense: 1 meter

Avstand til annen bygning: 4,0 meter (egen bolig)

Bebygd areal: 49,6 m²

Bygningsmyndigheten har på følgende vilkår ingen innvendinger til tiltaket:

- Avstand til vann- / avløpsledning må avklares med vannverket på tlf. 99165760.
- Det tillates ikke at det anlegges gulv på loftet, og at dette brukes.
- En ønsker å gjøre oppmerksom på at det ikke er tillatt å brenne restmaterialer/ avfall på stedet/ byggetomten. Avfallet må sorteres og leveres til godkjent deponi.

En ønsker å minne om at tiltakshaver selv er ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven (SAK § 20.1)

Med hilsen:

SAUDA KOMMUNE; TEKNISK ENHET



Jan B. Eide
For bygningssjefen



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 06.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saudavegen 383, 4208 SAUDASJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	8 119,35 kr
Eiendomsskatt	5 566,30 kr
Feiing	439,00 kr
Renovasjon	4 046,00 kr
Vann	6 965,11 kr
Sum	25 135,76 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	558,00 kr	1/1	0 %	558,00 kr	139,50 kr
Renovasjonsavgift	1 St	3 655,00 kr	1/1	0 %	3 655,00 kr	1 827,50 kr
Abonnement Vann	1 St	1 948,00 kr	1/1	0 %	1 948,00 kr	974,00 kr
Abonnement Kloakk	1 St	3 485,00 kr	1/1	0 %	3 485,00 kr	1 742,50 kr
Forbruksavg vann u/måler	1 St	5 990,00 kr	1/1	0 %	5 990,00 kr	2 995,00 kr
Forbruksavg kloakk u/måler	1 St	6 493,00 kr	1/1	0 %	6 493,00 kr	3 246,50 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	446,40 kr	1/1	0 %	446,40 kr	111,60 kr
Eiendomsskatt	1391600 prom	4,00 kr	1/1	0 %	5 566,00 kr	2 783,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	28 141,40 kr	13 819,60 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTRAND	Beregnet areal	2842
Etablert dato	22.07.1910	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.19	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.11.2021 17.01.2022	J 80/2019		18/10, 18/30, 18/40, 18/124, 18/143, 18/279
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.11.2021 22.03.2022			18/10, 18/30
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.11.2021 30.03.2022	J 80/2019	Tinglyst 07.04.2022	18/10 (-766,1), 18/284 (766,1) 18/40, 18/124, 18/143, 18/279
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.06.2006			18/10 (-1216,1), 18/279 (1216,1)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.11.2004	J60/2004		18/10 (-778,5), 18/278 (778,5)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.1984			18/10 (-509), 18/222 (509)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.1984			18/10 (-261), 18/223 (261)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.1984			18/10 (-1950), 18/224 (1950)
Skylddeling Skylddeling	28.11.1963			18/10 (-419), 18/79 (419)
Skylddeling Skylddeling	22.07.1910			18/6, 18/10

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614197.61	348023.13		Ja	2842	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKARSAUNE STINE F090583*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SAUDAVEGEN 383 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)
BERGSBAKK REMY EDWARD F290884*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SAUDAVEGEN 383 4208 4208 SAUDASJØEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Saudavegen 383		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	104 Saudasjøen	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	2 Risvoll		

Bygg					
Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9320032		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.10.2004
2	172432611		Enebolig (111)	Bygningsnummer utgått (BU)	
3	172432581		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
4	172432603		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	
5	300022615		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak registrer tiltak (MT)	01.09.2008

1: Bygning 9320032: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	321
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	321
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.03.2003	30.04.2003
Igangsettingstillatelse	15.10.2003	05.01.2004
Tatt i bruk	01.10.2004	22.10.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Saudavegen 383	H0101	18/10	321	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	89	0	89	0	0	0
H01	1	118	0	118	0	0	0
K01	0	114	0	114	0	0	0

2: Bygning 172432611: Enebolig (111), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.03.2003	30.04.2003
Bygningsnummer utgått		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	18/10	0	0	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 172432581: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	18/10	-	-	-	-	-

4: Bygning 172432603: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.03.2003	30.04.2003
Bygningsnummer utgått		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	18/10	-	-	-	-	-

5: Bygning 300022615: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak registrer tiltak 01.09.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49,6
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
Meldingssak registrer tiltak	01.09.2008	30.10.2008

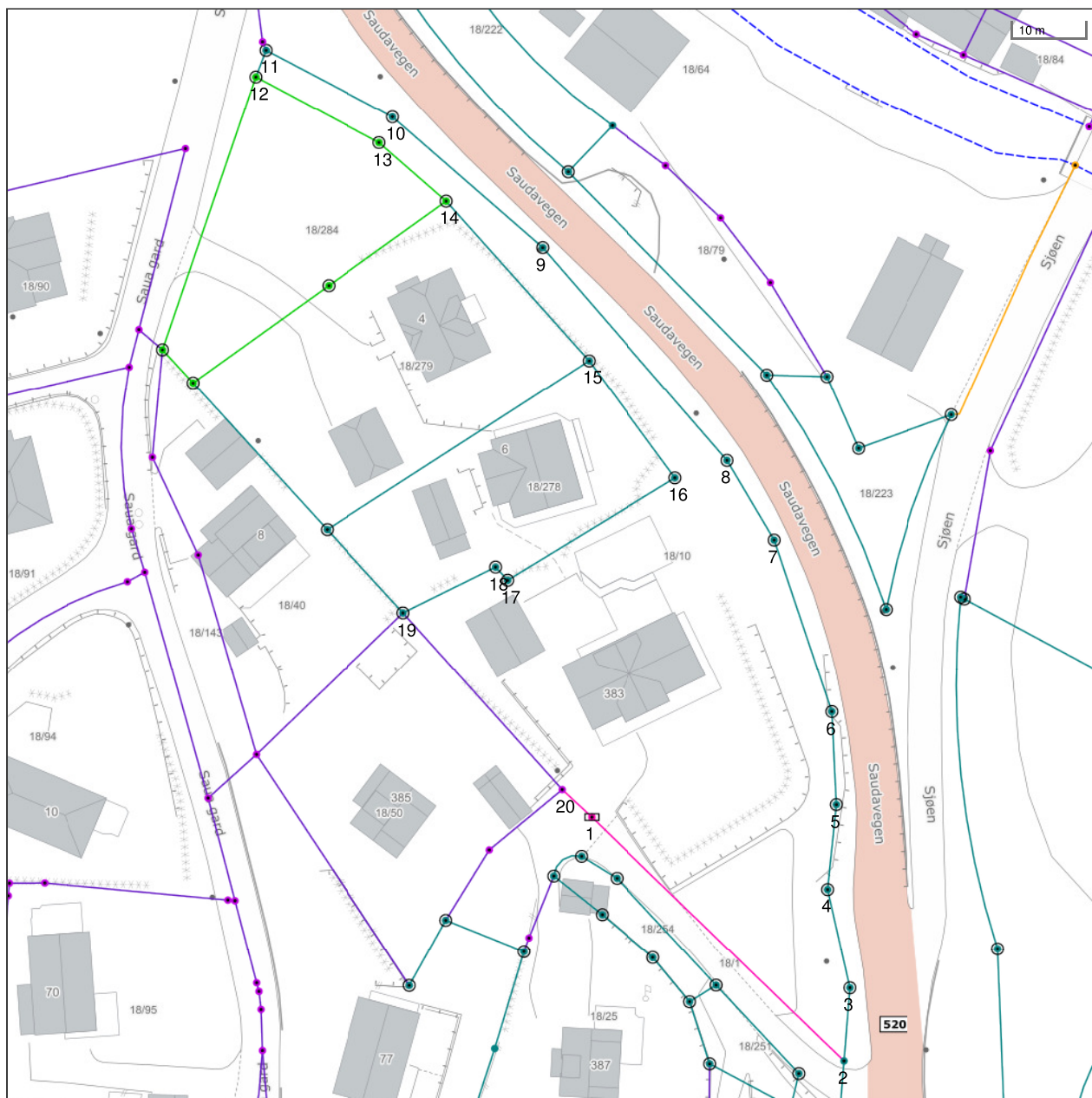
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	18/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49,6	49,6	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 1135 - 18/10//



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.

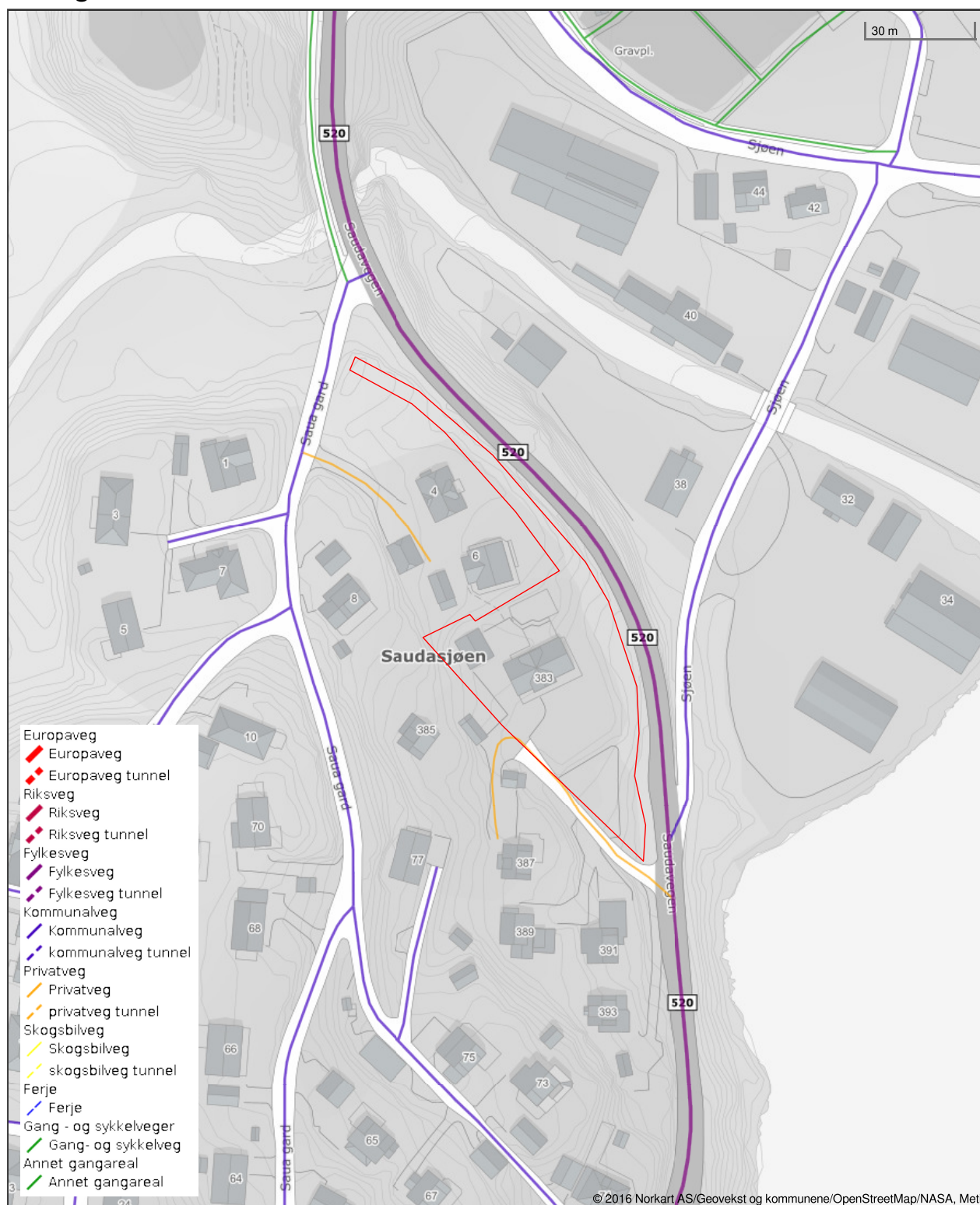
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 842,00 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6614197,610278 Øst 348023,129306

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6614191,17	348011,56	200 cm	Jord (JO)	Rør (54)	5,57	
2	6614156,11	348045,03	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,47	
3	6614166,15	348046,25	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,11	
4	6614179,87	348043,73	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,95	
5	6614191,52	348045,41	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,77	
6	6614204,35	348045,31	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,83	
7	6614228,34	348038,33	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,98	
8	6614239,57	348032,28	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,76	
9	6614269,97	348007,99	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,91	
10	6614288,82	347988,02	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,46	
11	6614298,75	347970,88	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,81	
12	6614295,126	347969,323	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,94	
13	6614285,34379	347986,013019	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,35	
14	6614276,9	347994,94	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,29	
15	6614254,11	348013,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,55	
16	6614237,46	348025	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,09	
17	6614224,31	348001,29	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,11	
18	6614226,19	347999,7	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,46	
19	6614220,4	347986,68	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,25	
20	6614195,12	348007,63	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,83	

Vegstatuskart for eiendom 1135 - 18/10//



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



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 06.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saudavegen 383, 4208 SAUDASJØEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

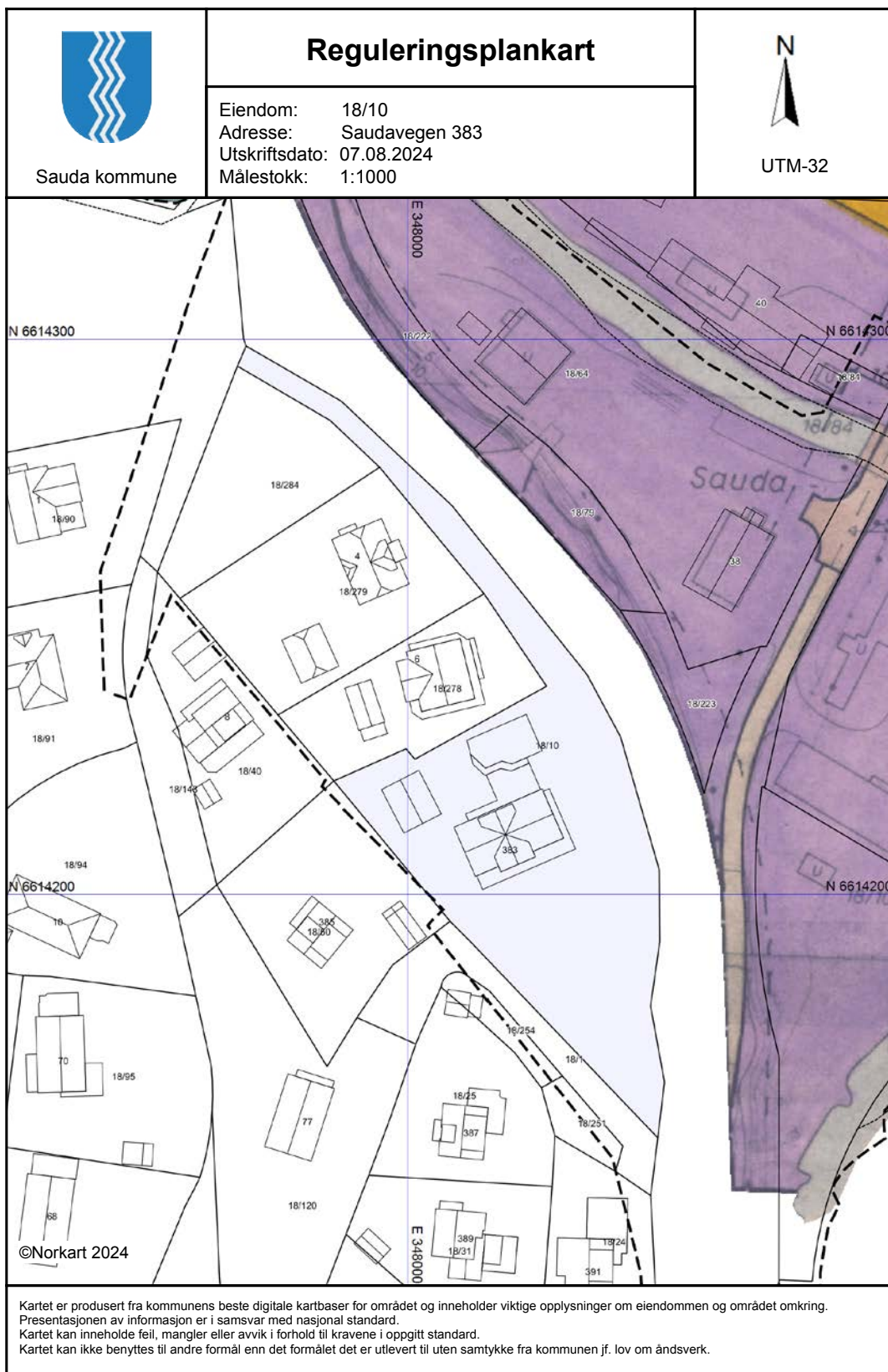
Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 2 842 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1987004
Navn	Reguleringsplan for Saudasjøen. Område for vegvesenet og del av Rv 13
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.12.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1481/Planbestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



SAUDA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

4200 Sauda

Tlf. 047-93 011

ØD/ah. 504.466.

2/86

(forts.)

SAUDA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE FOR VEGVESENET I SAUDASJØEN

Dato for siste revisjon av planen
Dato for kommunestyrets vedtak

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

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
1. BYGGEOMRÅDER

I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende
anlegg. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.

Bygningenes takvinkel fastsettes av bygningsrådet. Bygninger
kan oppføres i inntil 2 -to- etasjer.

Industri.

I området skal det oppføres bygninger for Statens Vegvesen
med tilhørende anlegg.

Inngjerding av området må anmeldes til bygningsrådet som
skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

2. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang/sykkelveger

I området mellom frisisiktslinjen og vegformål skal det ved
kryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0.5 m over
tilstøtende vegers planum.

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av
kjøre/gang/sykkelveg som er vist på planen.

3. FRIOMRÅDER.

Området skal nyttes som friområde.



SAUDA KOMMUNE

TEKNISK ETAT

4200 Sauda

Tlf. 047 - 93 011

-2-

ØD/ah. 504.466.

2/86

(forts.)

FELLESBESTEMMELSER

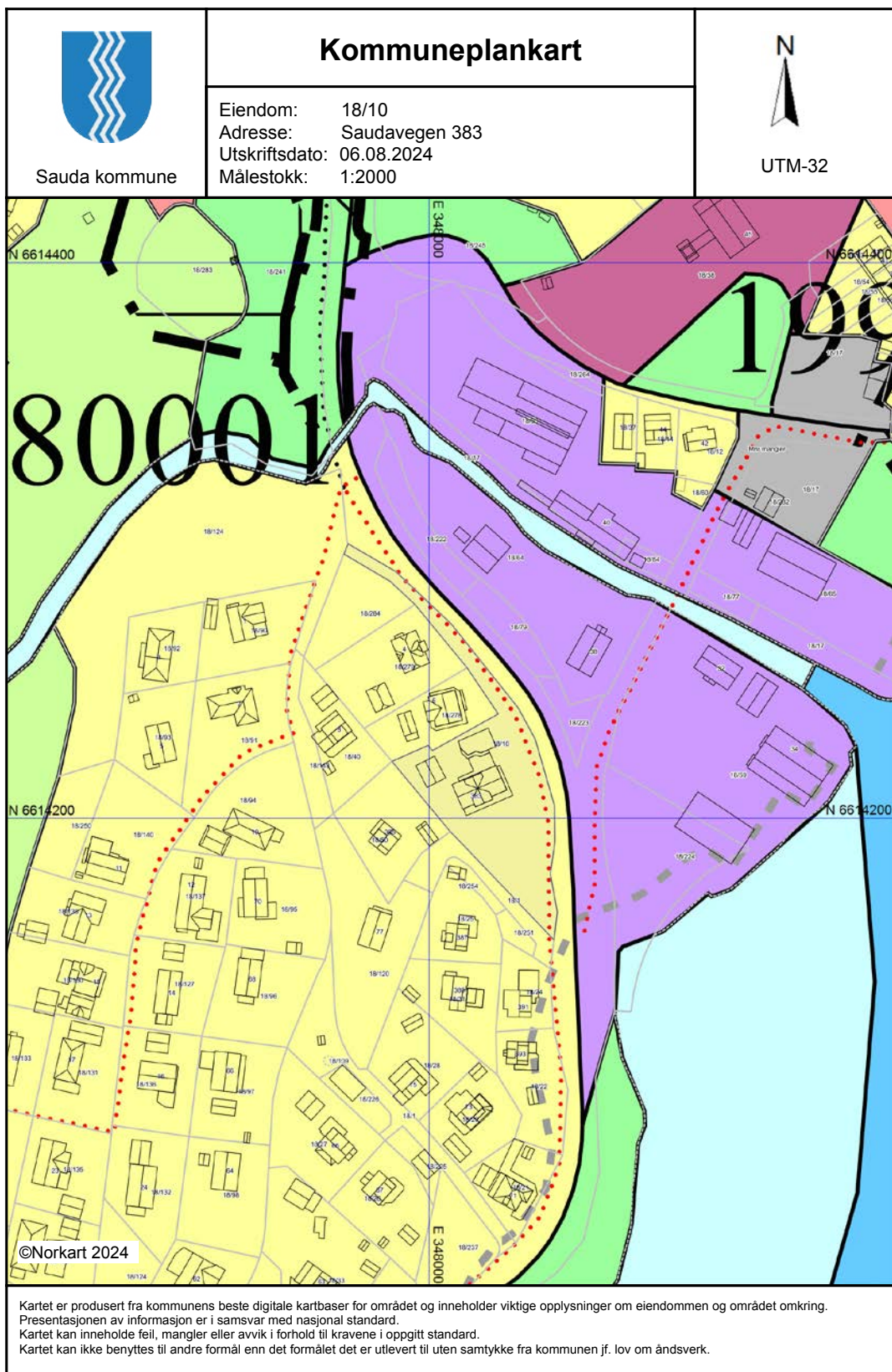
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

*Godkjent av Miljøverndep.
den 20.11.87*

SAUDA FORMANNSKAPSKONTOR

26/2.88 d. Bratland



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Ferdseil - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Skatteetaten

Dato
08.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 18 Bnr 10 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Saudavegen 383, 4208 SAUDASJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 812 713
Som sekundærbolig:	kr 3 088 310

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Saudavegen 383
4208 SAUDASJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre