

Solland 6, 4208 SAUDASJØEN

**Solland - Flott helårshytte med
god standard - Fire soverom og to
stuer - Enkel adkomst - Utsikt til
fjorden**



aktiv.



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 640,-
Total ink omk.: Kr 2 348 640,-
Selger: Erik Rostrup Gundersen
Rita Helen R Gundersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 126/144 kvm
Tomtstr.: 459.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1402260009

Solland - Flott helårshytte med god standard - Fire soverom og to stuer - Enkel adkomst

Hytte oppført i 2004 med velholdt og god standard, hovedsakelig fra byggeår.

Innredet over to plan med samlet ca. 140 kvm gulvflate; Hovedplan har gang, bod, bad (med opplegg vaskemaskin), soverom, stue og kjøkken. 2. etasje har tre soverom og stue. 13 sengeplasser. Utvendig bod. Kjeller har teknisk rom (18kvm).

Romslig terrasse på ca. 140 kvm - deler med overbygg. Flott utsikt og ingen innsyn.

Hytta har takvann som vannkilde med flere vanntanker (samlet 6 kubikk).
Septiktank.

Varmepumpe (fra 2022) og vedovn i stue.

Enkel adkomst direkte fra hovedvei med god p-plass.

Solland er kun 10-15 min kjøring fra både Sauda sentrum og Svandalen skitrekke - Sauda med mange dalføre byr på aktiviteter og utflukter hele året.

Muligheter for å leie båtplass på feltet - det er bilvei ned til sjøen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Erklæring vedr adkomst og parkeringsrett	61
Kommunale gebyrer	62
Eiendomsrapport	63
Planopplysninger	65
Kommuneplankart	66
Reguleringsplankart	68
Eiendomskart	69
Vegstatuskart	71
Formuesverdi	72
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 144 kvm

TBA: 140 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 18 kvm Kjellergang og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, bod, gang, stue, kjøkken, bad, garderobe og soverom

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Gang, loftstue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

140 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 214 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

459.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten har flat på fremsiden mot bilvegen, men er skrå på nedsiden.

Beliggenhet

Meget flott beliggenhet på hyttefeltet med utsikt utover Saudafjorden mot Sand. Enkel adkomst hele året, direkte inn fra hovedvei.

Solland ligger kun ca 10 minutt kjøring fra Sauda sentrum. Sentrum kan by på ulike butikker, bakeri, restauranter, vinmonopol og kafeer. I tillegg har en attraksjoner/aktiviteter som badeanlegget med utebasseng, Andedammen parkanlegg med minigolfbane og ulike husdyr, kino, Folkets hus med kulturarrangement.

Uttallige muligheter for turterreng i ulike dalføre.

Hurtigbåt mot Stavanger med flere avganger til dagen.

Vinterstid har en Svandalen/Sauda skisenter ca 10-15 min kjøring. På vei mot Svandalen har en Lyngmyr med oppkjørte skiløyper innover mot Nordstøldalen. I tillegg er det flere dalføre med oppkjørte løyper og muligheter for toppturer/Randonee.

Sauda byr på fritidsaktiviteter sommer og vinter.

Adkomst

Eiendommen ligger på Solland i Sauda kommune og har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2004.

Bygningen er fundamentert på fjell.

Grunnmuren er oppført i betongstein og er pusset.

Dreneringen består av drensplast rundt grunnmuren fra byggeåret. Det er en naturlig avrenning under hytta.

Veggkonstruksjonen består av 6" bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjonen er gjenkledd. Taket er tekket med glassert teglstein.

Takrenner og nedløp er av plast og er fra byggeåret.

Bjelkelaget er ikke vurdert.

Bygningen har hvitmalte finerdører fra 2004. Vinduskarmer og sprosser har noe malingsslitasje. Kjellerdøren er umalt.

Det er en terrasse som går rundt hele hytta. Det er observert skjeve bæresøyler og noen råtne terrassebord. Det mangler terrassebordbeslag mellom gulv og vegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, fullført i 2021

Beskrivelse: Bygget terrasse ved vedboden selv

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

Ja

Beskrivelse: Det kommer vann inntrenging ved ekstrem nedbør på gulv i sør pga det følger fjellet inn under gulv, men har ikke vært noe stort problem.

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

Ja

Beskrivelse: Det kommer vann inntrenging ved ekstrem nedbør på gulv i sør pga det følger fjellet inn under gulv, men har ikke vært noe stort problem. Vannet trekker seg ut selv. Ingen fuktskader

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid, utført av Sauda varme og bad i 2020 og 2021

Beskrivelse: Byttet vannpumpe i kjelleren og satt inn utekran med varmt og kaldt vann

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid, utført av Ryfylke elektro i 2022

Beskrivelse: Montert varmepumpe med stikkontakt ute

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

Ja

Beskrivelse: Har salgsoppgaven med alt som følger med når eg kjøpte

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Ja

Beskrivelse: Noen terrasse bord må byttes ettersom de er begynt å råtne i midten. Har skiftet endel ifjor. Ca 20 lengder å igjen å bytte. Hadde feier i 2025 på tilsyn å feiing alt var i orden. Hatt elkontrol. Alt i orden. Fikk montert nye spotter i gangen satt inn 25 ampere sikring til komfyr. Så er mulighet å sette inn komfyr med induksjon platetopp. Monterte ute stikkontakt

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 80 kvm: Entré, bod, gang, stue, kjøkken, bad, garderobe og soverom

TBA 140 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 46 kvm: Gang, loftstue og 3 soverom

Krypkjeller:

BRA-e 18 kvm: Kjellergang og teknisk rom

Standard

Hytte bygd i 2004 med lite feil og mangler.

Hele hytten står på fjell med grunnmur av betongstein.

Hytten har liggende kledning og glassert teglstein på taket.

Det er terrasser rundt hele hytten. Her ble det avdekket noen avvik med bla. noen råtne terrassebord og skjeve søyler. Innvendig er det generelt liten elde og slitasje. Hytten har bla et meget bra innredet loft med 4 soverom og loftstue.

Hytten tar i bruk takvann som vannkilde. Avløp toalett i tett septiktank.

El-anlegget er kontrollert av el-tiksyn i senere tid.

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

Kjøkken

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og kjøkkenventilator.

Bad

Bad i første etasje har belegget på gulv og malte huntonittplater på vegg og takplater i himling. Gulvbelegget har oppbrett mot dørterskel og er klemt ned i sluk med klemring. Badet er innredet med gulvmontert toalett, vask, dusjkabinett og det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via vindu.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger er besiktiget i kjeller.
- Ventilasjon: Ventilasjon i vegger og vinduer.
- Varmesentral: Varmepumpe fra 2022. Det foreligger dokumentasjon på montering.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er plassert i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer. Anlegget ble kontrollert etter 2020. Det er montert nye spotter i gangen, satt inn 25 ampere sikring til komfyr og montert utendørs stikkontakt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Overflater vegger og himling

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Innbo og løsøre

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

Hytta overtas fullt møblert. Selger tar med seg personlige eiendeler og evt pynt/affeksjonsverdi. Alt som står utvendig/tomt medfølger.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Varmepumpe er fra 2022. Foreligger dokumentasjon på montering.
- Montert stikkontakt ute .

2021:

- Vannpumpen er fra 2021.

2020:

- Fikk montert nye spotter i gangen og satt inn 25 ampere sikring til komfyr slik at det er mulighet å koble til induksjonstopp.
- Utekrane

Parkering

Tinglyst rett til parkering inntil hytta, som er areal tilhørende nabohytte. Se vedlagt tinglyst bestemmelse.

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).

Vedskjul som er oppført i hjørnet av eiendommen står utenfor eiendomsgrense. Kjøper overtar ansvar/risiko for dette forholdet.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er utstyrt med en varmepumpe fra 2022 og en vedovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

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

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

58 640 (Omkostninger totalt)
75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 348 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 365 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 368 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 435 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Hytterrenovasjon: kr 1159,00

Eiendomsskatt fritidsbolig: kr 4928,00

Feie/tilsyn - hytter: kr 348,00

Totalt: kr 6435,00

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

Eiendomsskatt

Kr 4 928 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 666 349 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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 2, bruksnummer 92 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:

1135/2/92:

11.03.2005 - Dokumentnr: 1737 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:2 Bnr:34

09.09.2005 - Dokumentnr: 6155 - Erklæring/avtale (vedlagt salgsoppgaven)

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:2 Bnr:34

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.05.2007.

Det er mottatt byggetegninger og innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, unntatt et soverom loft (som er på tegning stue).

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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via naboeiendom - det foreligger tinglyst bestemmelse om adkomst/parkering.

Tilknytning vann: Hytten tar i bruk takvann som vannkilde. Vann samles opp i 4 tanker i kjeller på tilsammen 6 m3. Vannpumpen er fra 2021.

Tilknytning avløp: Avløp toalett går i tett septiktank. Gråvann fra vask og dusj går til betongkumme i kjeller, med sluk som leder avløp ut i terreng, og slippes ut i grøft.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse, Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sauda, ikrafttredelse 25.03.2022. 459 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende.

I henhold til de fremlagte dokumentene er det ingen pågående arealplaner under arbeid som berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

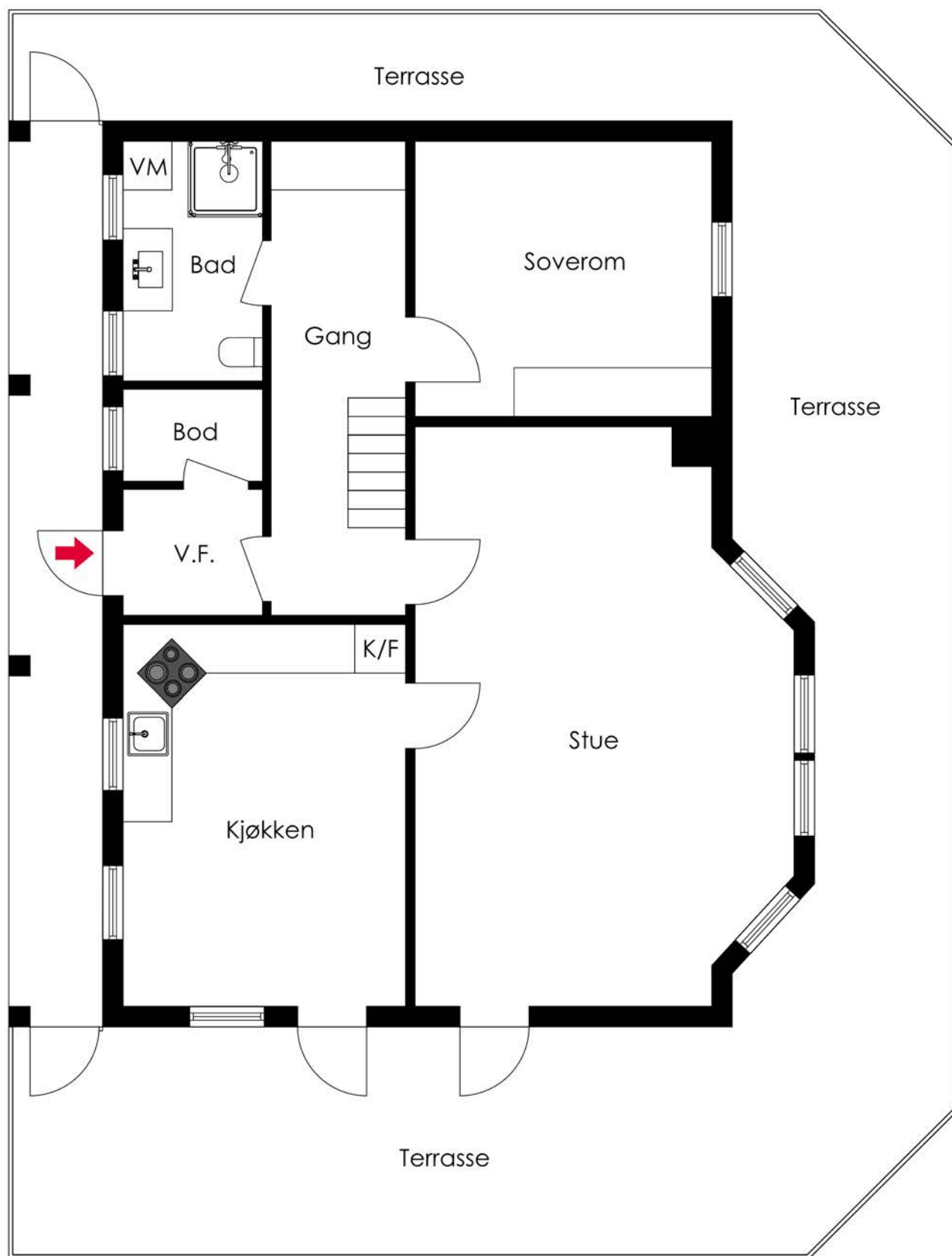
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204
Skulegata 13, 4200 Sauda

Salgsoppgavedato

13.02.2026







1 etasje

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

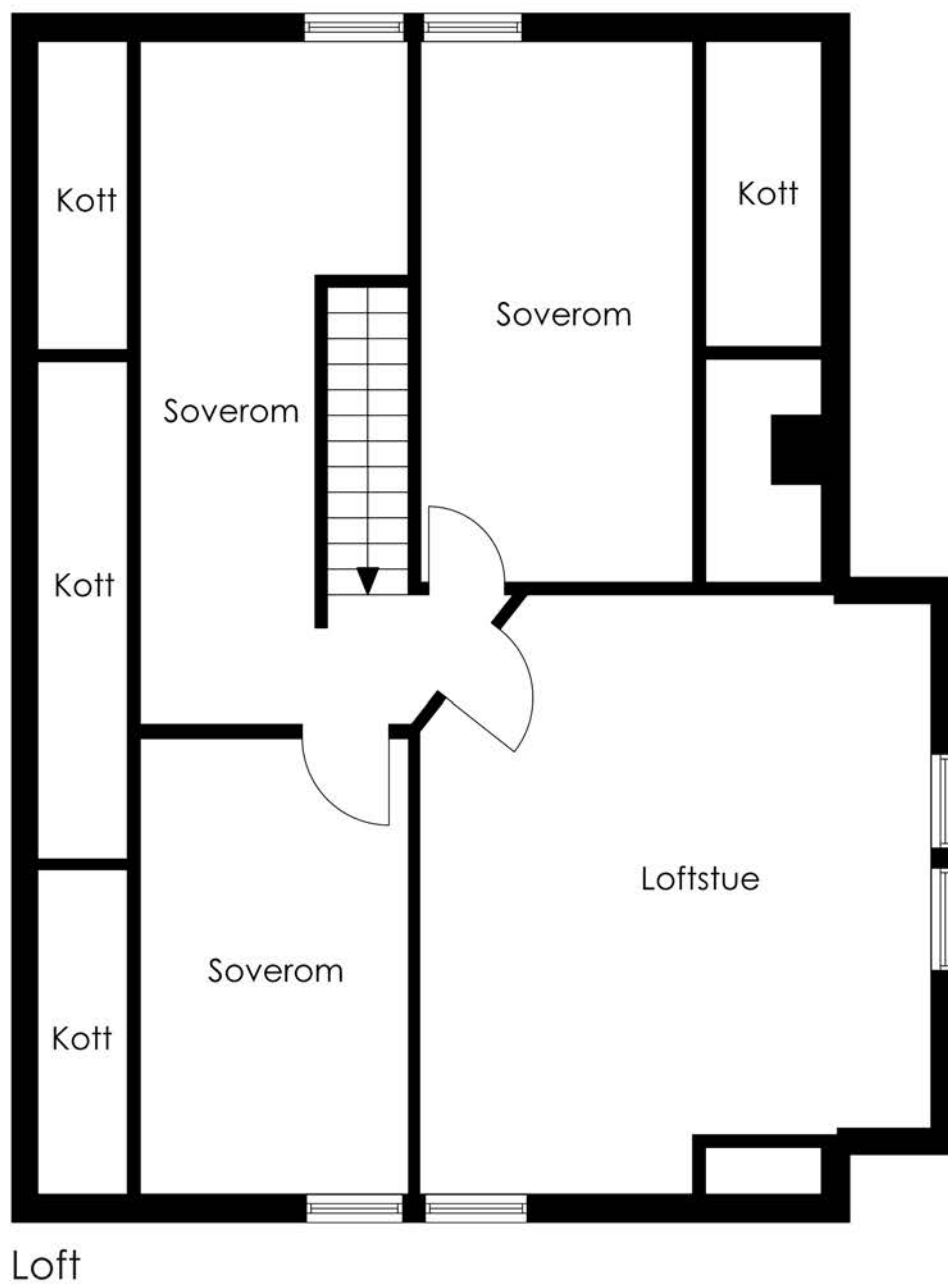


1 etasje

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

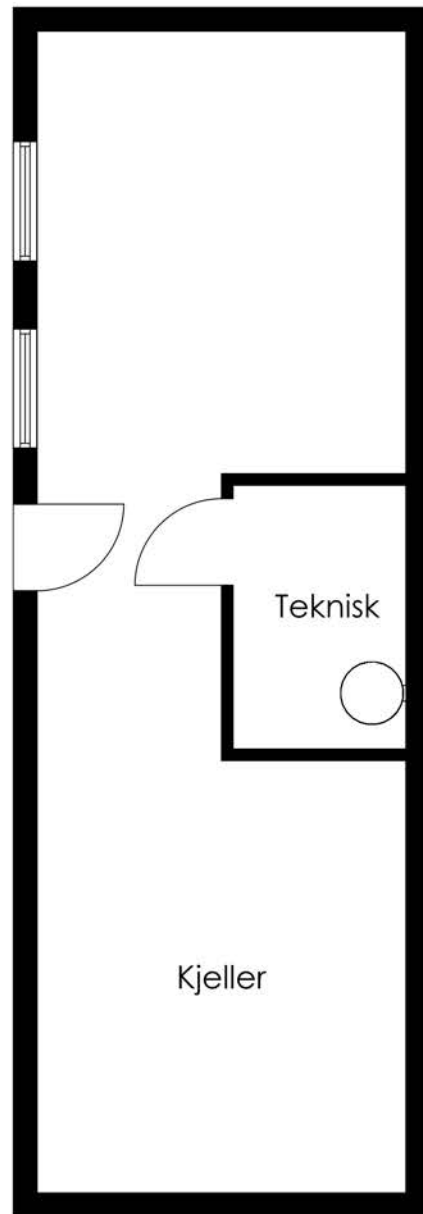


Loft

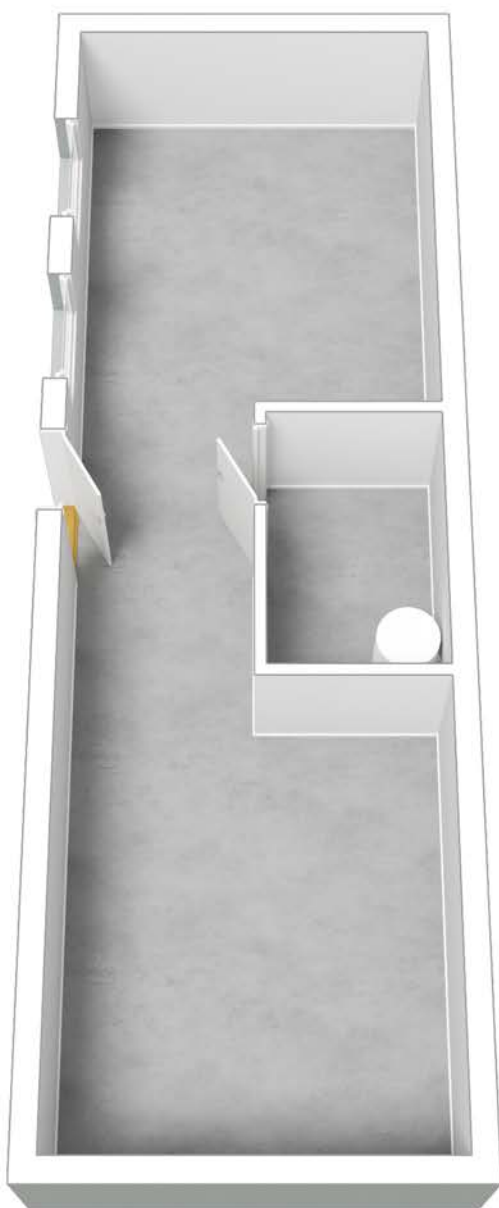
3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.

Produced by DIAKRIT



Kjeller



Kjeller

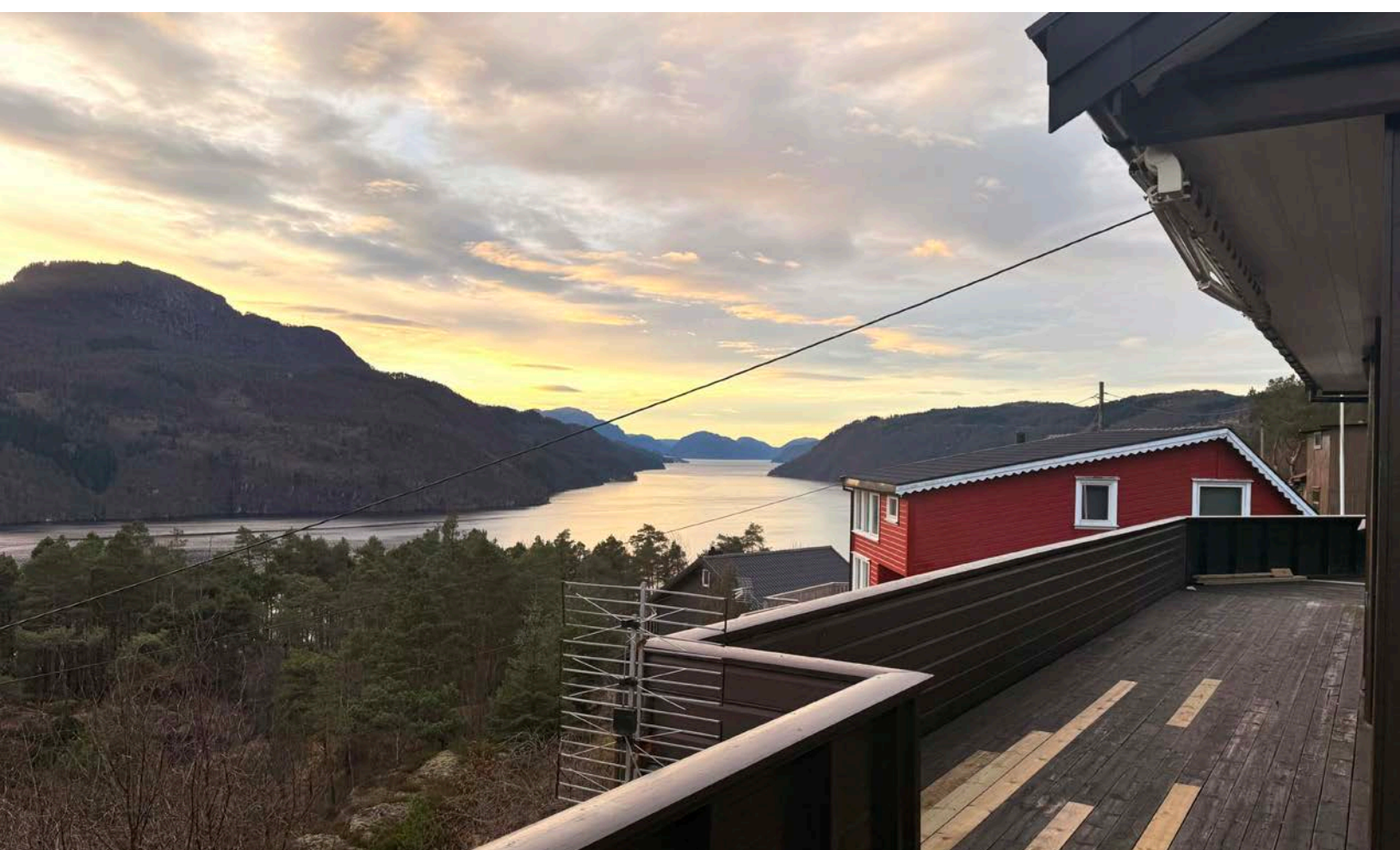










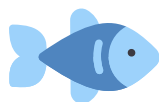


Nabolagsprofil

Solland 6

Avstand til sjø

330 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	2 t 46 min	🚗
🚋 Gausvik Linje 150	6 min	🚗 7.1 km
🚋 Sandvik snuplass Linje 150	6 min	🚗 7.3 km

Avstand til byer

Sauda	12 min	🚗
Odda	1 t 16 min	🚗
Haugesund	1 t 31 min	🚗
Stavanger	2 t 42 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sauda	12 min	🚗
🚗 Sauda	12 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Sauda Skisenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Eikehaugen aktivitetsleir	8 min	🚗
Sauda Golfklubb	10 min	🚗
Sauda kommunale kino	12 min	🚗
Saudahallen - badeanlegg	13 min	🚗
Sauda Motorkrossbane	17 min	🚗
Sinkgruvene i Allmannajuvet	20 min	🚗

Sport

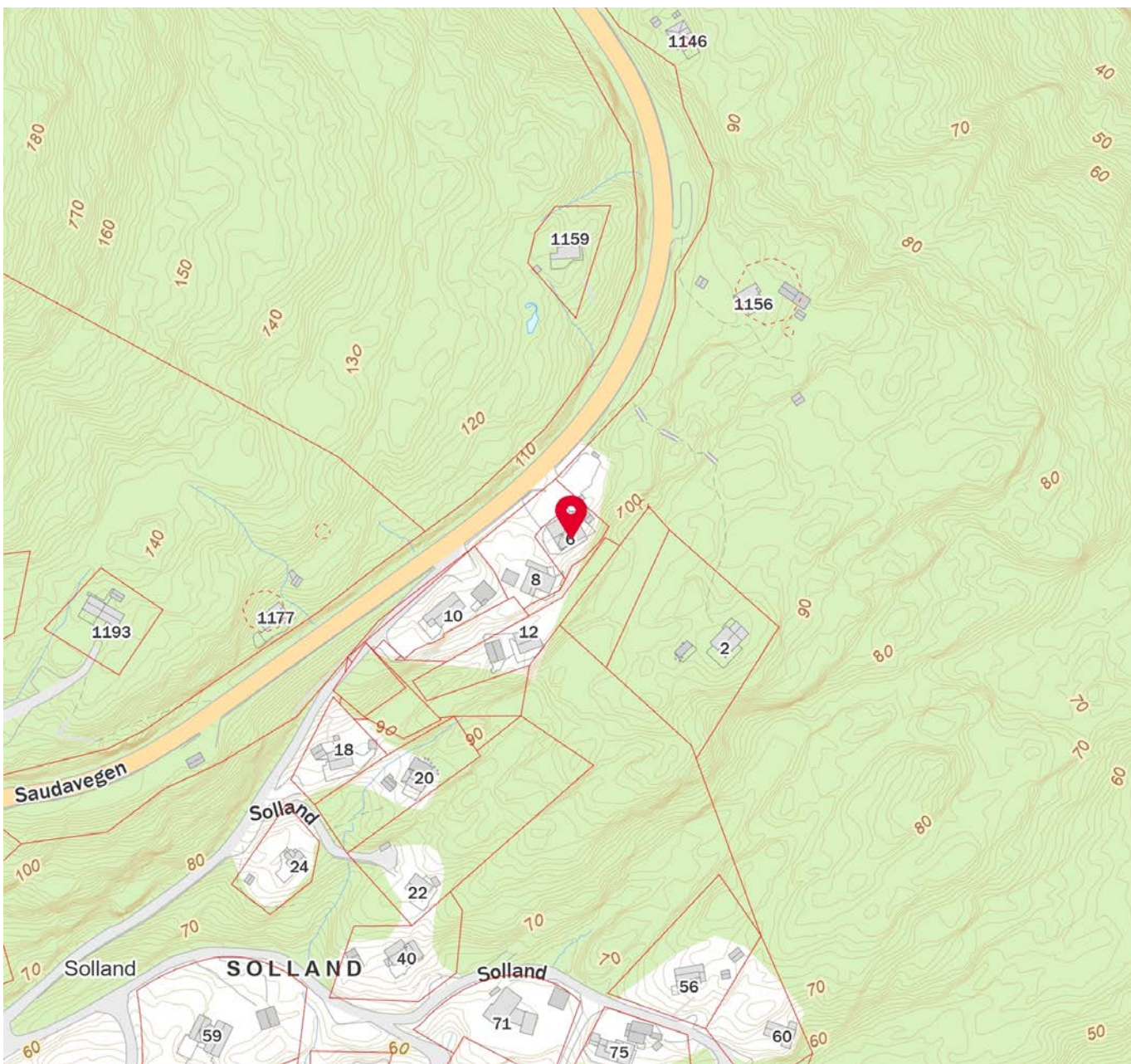
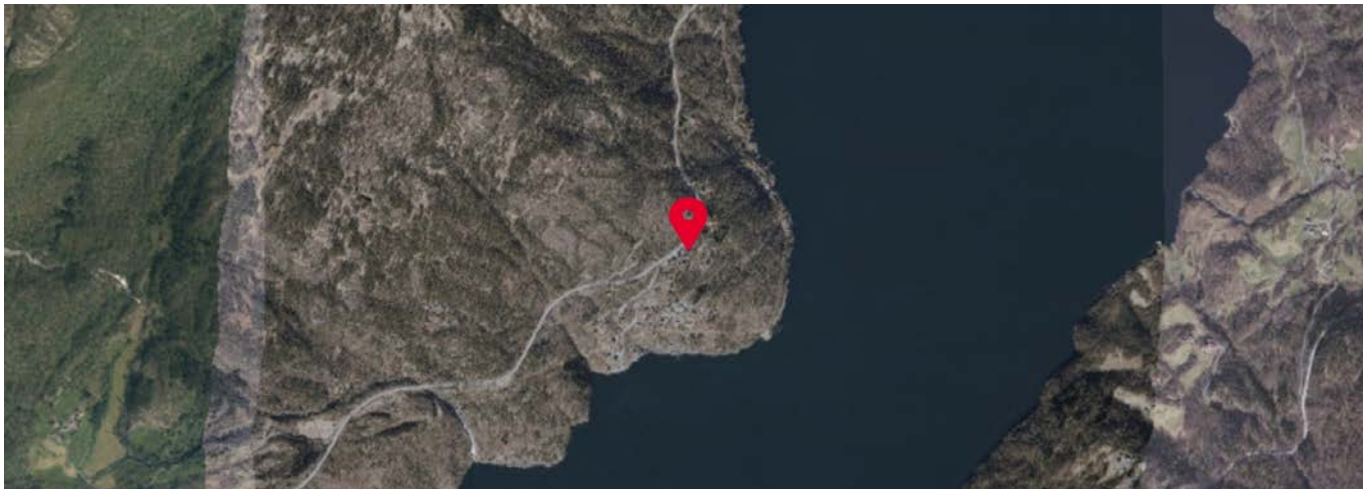
⚽ Risvoll skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	🚗 9 km
⚽ Saudahallen - flerbrukshall Aktivitetshall	13 min	🚗 12.4 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	12 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Sauda PostNord	11 min	🚗 11.7 km
Kiwi Sauda	12 min	🚗

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Sauda	12 min	🚗
🍷 Sauda Vinmonopol	12 min	🚗



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Solland 6 , 4208 SAUDASJØEN

 SAUDA kommune

 gnr. 2, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20159-1477

Referansenummer: JO7929

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland

post@takstmann-handeland.no

479 06 276

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygd i 2004 med lite feil og mangler.
Hele hytten står på fjell med grunnmur av betongstein.
Hytten har liggende kledning og glassert teglstein på taket.
Det er terrasser rundt hele hytten. Her ble det avdekket noen avvik med bla. noen råtne terrassebord og skjeve søyler.
Innvendig er det generelt liten elde og slitasje. Hytten har bla et meget bra innredet loft med 4 soverom og loftstue.
Hytten tar i bruk takvann som vannkilde. Avløp toalett i tett septiktank.
El-anlegget er kontrollert av el-tiksyn i senere tid.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det ble ikke avdekket skader fra avstand. Levetid på glaserte panner er 70-80 år.
Plastrenner fra byggeår.
Det er 6" bindingsverk fra byggeår. Ingen avdekket, godt vedlikeholdt.
Tak-konstruksjon er gjenkledd, så umulig å sjekke.
Litt malingsslitasje på vinduskarmen og sprosser, ellers ingen avvik.
Umalt kjellerdør. Tilstanden er ok.
140 m2 med terrasse rundt hele hytta.
Det ble avdekket en del skjeve bæresøyler som må rettes opp. Det er også avdekket en del råtne terrassebord. Eier har skiftet ut noen, men det gjenstår, ifølge eier, omlag 20 bord å skifte. Terrassen var snødekket, så fullstendig undersøkelse var umulig.
Det mangler terrassebordbeslag overalt (mellom golv og vegg).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig standard er god.
Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)
Scan vedovn. Utvendig murt Lecapipe, den er ikke pusset, med feieluke i kjeller.
I stuen har ovnen en ok skiferplattning og brannmur.
Tilsyn fra feier i 2025, og det var ingen avvik. (Vedlagt dokumentasjon).
Mesteparten er krypkjeller med takhøyde på 1,60 m. Imidlertid det er 18 m2 med ståhøyde på 220, som inneholder vanntanker, varmtvannstank, vannpumpe m.m. Eier opplyste at ved kraftig regnfall, renner det fuktighet ned i kjeller, fordi det følger fjellet som hytta er bygd på. Det tørker opp igjen, og har aldri vært noe problem. Hele taket er kledd under med asfaltplater og lekter.
Hvitmalte finerdører fra 2005.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Belegg på golv, malte huntonittplater vegg og takplater. Innredet med WC golv, vask, dusjkabinett og vaskemaskin.
Platene er ikke godkjente i våtsoner rundt vask og dusj, bør derfor beskyttes i våtsonen.
God (50 mm) oppbrett mot dørterskel og vegger. Ellers flatt golv.
Belegg er klemt ned i sluk med klemring.
Kun vindu som ventilasjon. Bør montere elektrisk vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvit profil og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer. Mangler komfyrvakt og vannstoppekran, men det var ikke krav på byggeår..
Ingen avvik på kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen avvik på avløpsrør.
Ventilasjon i vegger og vinduer.
Varmepumpe er fra 2022. Foreligger dokumentasjon på montering.
Varmtvannstanken er plassert i kjeller.
Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer.
Hele anlegget ble kontrollert av Fagne etter 2020 pga en feil som ble utført av fagne i hele området. Fikk montert nye spotter i gangen og satt inn 25 ampere sikring til komfyr slik at det er mulighet å koble til induksjonstopp. Montert ute stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er av fjell
Det er drepsplast rundt grunnmur fra byggeår. Eier har opplyst av ved mye nedbør renner vannet under hytta og følger fjellet. Det foregår en naturlig avrenning under hytta.
Pusset grunnmur. Alt ok.
Noe skrått terreng, hovedsakelig på nedsiden. Flatt ved inngang.
Avløpsvann toalett går til tett septiktank.
Gråvann, p.t. avløp fra vask og dusj går til betongkumme i kjeller, med sluk som leder avløp ut i terreng.
Vann inn. Takvann som blir samlet opp i 4 tanker i kjeller på tilsammen 6 m3.
Vannpumpen er fra 2021.
Septiktank er delvis synlig på nedsiden av hytta. Septiktanken er på 6m3.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Innvendig trapp mangler rekkverk

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

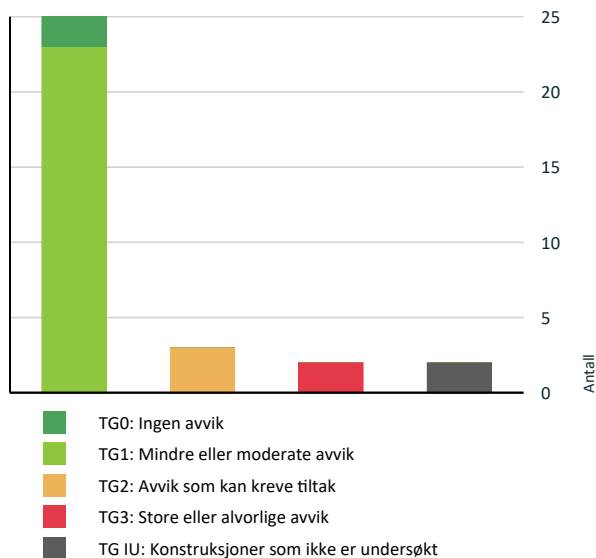
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Toalettrom og vaskerom er bygd som ett bad.

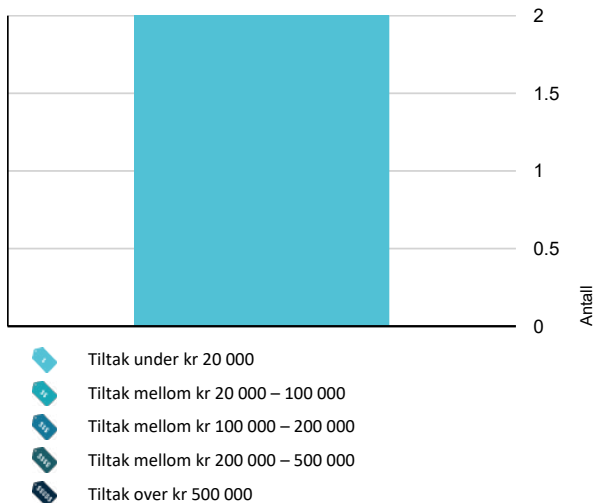
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

byggesøknad

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand



Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

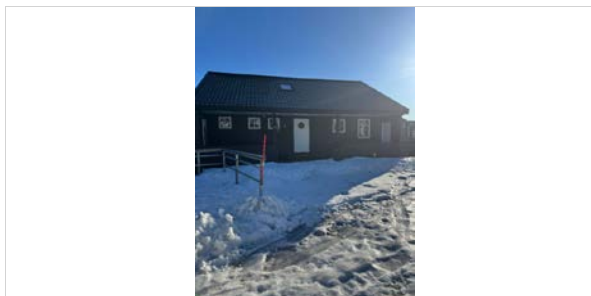
[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det ble ikke avdekket skader fra avstand. Levetid på glaserte panner er 70-80 år.

Nedløp og beslag

Plastrenner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Veggkonstruksjon

Det er 6" bindingsverk fra byggeår. Ingen avdekket, godt vedlikeholdt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Gjenkledd, så umulig å sjekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Litt malingsslitasje på karmen og sprosser, ellers ingen avvik.

Dører

Umalt kjellerdør. Tilstanden er ok.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

140 m2 med terrasse rundt hele hytta.

Det ble avdekket endel skjeve bæresøyler som må rettes opp. Det er også avdekket endel råtne terrassebord. Eier har skiftet ut noen, men det gjenstår, ifølge eier, omlag 20 bord å skifte. Terrassen var snødekket, så fullstendig undersøkelse var umulig. Det mangler terrassebordbeslag overalt (mellom golv og vegg).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

I tillegg må skjevheter rettes ut på bæresøyler og terrassebord skiftes.

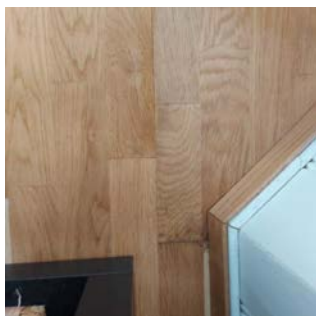
INNENDIG

Overflater

Innvendig standard er god.

Det ble avdekket noen gamle fuktskader i hjørnet på karnappen i stuen.

Tilstandsrapport



! TG IIJ Etasjeskille/gulv mot grunn

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

! TG I Pipe og ildsted

Scan vedovn. Utvendig murt Lecapipe, den er ikke pusset, med feiluke i kjeller.
I stuen har ovnen en ok skiferplating og brannmur.
Tilsyn fra feier i 2025, og det var ingen avvik. (Vedlagt dokumentasjon).

! TG I Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Mesteparten er krypkjeller med takhøyde på 1,60 m. Imidlertid det er 18 m2 med ståhøyde på 220, som inneholder vanntanker, varmtvannstank, vannpumpe m.m. Eier opplyste at ved kraftig regnfall, renner det fuktighet ned i kjeller, fordi det følger fjellet som hytta er bygd på. Det tørker opp igjen, og har aldri vært noe problem. Hele taket er kledd under med asfaltplater og lekter.

! TG I Krypkjeller

Se rom under terreng.

! TG I Innvendige trapper

Teppebelagt.

! TG I Innvendige dører

Hvitmalte finerdører fra 2005.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Belegg på gulv, malte huntonittplater vegg og takplater. Innredet med WC golv, vask, dusjkabinett og vaskemaskin.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Platene er ikke godkjente i våtsoner rundt vask og dusj, bør derfor beskyttes i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

! TG I Overflater Gulv

God (50 mm) oppbrett mot dørterskel. Ellers flatt gulv.

ETASJE 1 > BAD

! TG I Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring.

ETASJE 1 > BAD

! TG I Sanitærutstyr og innredning

Vanlig slitasje.

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Kun vindu som ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Frittstående hvitevarer. Mangler komfyrvakt og vannstoppekran, men det var ikke krav på byggeår..

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ingen avvik på kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Besiktiget i kjeller. Ikke avdekket avvik.

TG 1 Avløpsrør

Ingen avvik på avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i vegger og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe er fra 2022. Foreligger dokumentasjon på montering.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer. Hele anlegget ble kontrollert av Fagne etter 2020 pga en feil som ble utført av fagne i hele området. Fikk montert nye spotter i gangen og satt inn 25 ampere sikring til komfyr slik at det er mulighet å koble til induksjonstopp. Montert ute stikkontakt.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er av fjell

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er dreinsplast rundt grunnmur fra byggeår. Eier har opplyst av ved mye nedbør renner vannet under hytta og følger fjellet. Det foregår en naturlig avrenning under hytta.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pusset grunnmur. Alt ok.

! TG 0 Terrengforhold

Noe skrått terreng, hovedsakelig på nedsiden. Flatt ved inngang.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsvann toalett går til tett septiktank.
Gråvann, p.t. avløp fra vask og dusj går til betongkumme i kjeller, med sluk som leder avløp ut i terreng.
Vann inn. Takvann som blir samlet opp i 4 tanker i kjeller på tilsammen 6 m³.
Vannpumpen er fra 2021.

! TG 1 Septiktank

Septiktank er delvis synlig på nedsiden av hytta. Septiktanken er på 6m³.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Innvendig trapp mangler rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

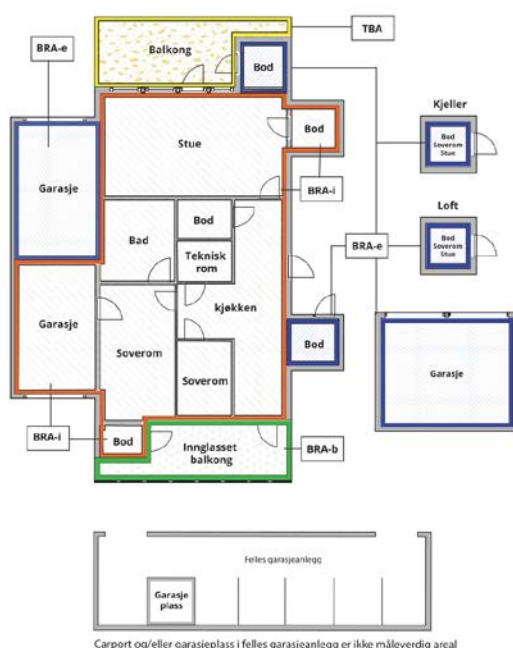
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	80			80	140		80
Etasje 2	46			46		14	60
Krypkjeller		18		18		56	74
SUM	126	18			140	70	214
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bod, gang, stue, kjøkken, bad, garderobe, soverom		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue		
Krypkjeller		Kjellergang, teknisk rom	

Kommentar

Det er kjeller under hele hytten. Men bare rundt inngangen er det ståhøyde på 210 cm. Resten ble målt til 160 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Toalettrom og vaskerom er bygd som ett bad.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Erik Rostrup Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	2	92		0	459.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solland 6

Hjemmelshaver

Rostrup Gundersen Erik, Rostrup Gundersen Rita
Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Solland i Sauda Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg .

Tilknytning vann

Det samles opp takvann i tanker i kjeller.

Tilknytning avløp

Avløp gråvann slippes ut i grøft.
Avløp toalett går i tett septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten har flat på fremsiden mot bilvegen , men er skrå på nedsiden.

Tinglyste/andre forhold

Ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026	Egenerklæring	Gjennomgått		Ja
Utestikk	06.04.2022		Gjennomgått		Ja
Varmepumpe	05.05.2022		Gjennomgått		Ja
Tilsyn feier	11.02.2025		Gjennomgått		Ja
Utekrane	20.11.2020		Ingen		Ja
Vannpumpe	29.07.2021		Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erik Rostrup Gundersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solland 6

4208 Saudasjøen

1135-2/92/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse ved vedboden selv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Det kommer vann inntrenging ved ekstrem nedbør på gulv i sør pga det følger fjellet inn under gulv, men har ikke vært noe stort problem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Det kommer vann inntrenging ved ekstrem nedbør på gulv i sør pga det følger fjellet inn under gulv, men har ikke vært noe stort problem.
Vannet trekker seg ut selv.
Ingen fuktskader

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Sauda varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannpumpe i kjelleren

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Sauda varme og bad

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn utekran med varmt å kaldt vann

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ryfylke elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe med stikkontakt ute

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har salgsoppgaven med alt som følger med når eg kjøpte

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Noen terrasse bord må byttes ettersom de er begynt å råtne i midten.
Har skiftet endel ifjor.
Ca 20 lengder å igjen å bytte.

Hadde feier i 2025 på tilsyn å feiing alt var i orden.



Hatt elkontrol. Alt i orden.

Fikk montert nye spotter i gangen satt inn 25 ampere sikring til komfyr. Så er mulighet å sette inn komfyr med induksjon platetopp.

Monterte ute stikkontakt



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



VEDLEGG E-2



BYA hytte: $106,3 \text{ m}^2$
 turane: $47,7 \text{ m}^2 : 154 \text{ m}^2$

58

Sauda kommune

Ferdigattest
etter plan- og bygningslova av 14. juli 1985, § 99 nr. 2 og 3

Ansvarlig søker
Odd Hansen AS
Postboks 1044

Tilakshaver
Knut Harald Sand
Arvolløen 11

4294 KOPERVIK

4270 AKREHAMN

Ferdigattest er gitt for
Eiendom/byggjested
Soland

Gnr
2

Bnr
92

Festensr

Seksjonsnr

Spesifikasjon

Kva slag bygg/uttak
Nybygg - Fritidsbolig

Vedtaks dato
24.09.04

Saksnr
226/04

Vedtaks gjort av
Bygningssjefen

Dato sluttkontroll
16.05.07

Kontrollansvarlig
M. Winterhus

Kontrollansvarlig for utførelse har sergt for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillende resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl §93).

INGEN

Me 16.05.07r
knøder

Underskrift

Stad
Sauda

Dato
24.05.2007

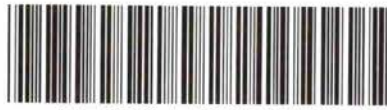
Stempel/underskrift

Jan Birger Eide
byggesaksbeh.

Handwritten signature: J. Eide

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad
Funksjon	Namn	Adresse	Postnr	Stad

Doknr: 6155 Tinglyst: 09.09.2005 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

- 9 SEPT. 2005

RYFYLKE TINGRETT
DÅGBOKNR: 6155

ERKLÆRING

Gnr. 2 bnr. 92 i Sauda kommune skal ha følgende rettigheter på gnr. 2 bnr. 34 i Sauda kommune:

- adkomstrett fra offentlig veg og fram til gnr. 2 bnr. 92,
- parkeringsrett på parkeringsplassen på gnr. 2 bnr. 34.

Klara Sand f.nr. 130435 [redacted] og Jorunn K. Sand f.nr. 241054 [redacted] skal ha vederlagsfri bruksrett til gnr. 2 bnr. 34 i Sauda kommune. (Omfanget av bruksretten avtales nærmere med eier av gnr. 2 bnr. 34.) *ulke bl.*

Dersom gnr. 2 bnr. 34 i Sauda kommune blir overdratt fra Janne Kari Sand Kolbeinsen og til andre enn ektefelle og egne barn, skal Klara Sand f.nr. 130435 [redacted], Jorunn K. Sand f.nr. 241054 [redacted], Knut Harald Sand f.nr. 070661 [redacted] samt barna til Knut Harald Sand ha forkjøpsrett til takstverdi. Ønsker flere å benytte forkjøpsretten, blir kjøperne sameiere med like store deler til hver dersom samtlige forkjøpsberettigede ikke blir enige om loddtrekning.

Dersom gnr. 2 bnr. 92 i Sauda kommune blir overdratt fra Knut Harald Sand og til andre enn ektefelle og egne barn, skal Klara Sand f.nr. 130435 [redacted], Jorunn K. Sand f.nr. 241054 [redacted], Janne Kari Sand Kolbeinsen f.nr. 110766 [redacted] samt barna til Janne Kari Sand Kolbeinsen ha forkjøpsrett til takstverdi. Ønsker flere å benytte forkjøpsretten, blir kjøperne sameiere med like store deler til hver dersom samtlige forkjøpsberettigede ikke blir enige om loddtrekning..

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 2 bnr. 34 og gnr. 2 bnr. 92, begge eiendommer i Sauda kommune.

Åkrehamn den 07/09 2005.

Janne Kari Sand Kolbeinsen
Janne Kari Sand Kolbeinsen

f. 11.02.64

Knut Harald Sand
Knut Harald Sand

f. 27.06.61



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 05.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solland 6, 4208 SAUDASJØEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	4 928,00 kr
Feiing	348,00 kr
Renovasjon	1 159,00 kr
Sum	6 435,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon	25%	1 St	1159.00	1/1	0 %	1 159,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	1232000 prom	4.00	1/1	0 %	4 928,00 kr	0,00 kr
Feie/tilsyn - hytter	0%	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr	0,00 kr
					Sum	6 435,00 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTEVERING 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		Beregnet areal	459.4
Etablert dato	10.01.2005	Historisk oppgitt areal	459,6
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	26.02.2010 26.02.2010			2/1, 2/2, 2/34, 2/88, 2/92
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.01.2005	J2/2004		2/34 (-459,6), 2/92 (459,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607455.19	347537.13	0	Ja	459.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROSTRUP GUNDERSEN ERIK F060776*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TYSVÆRVÅGVEGEN 316 5570 AKSDAL	Bosatt (B)
ROSTRUP GUNDERSEN RITA HELEN F220178*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TYSVÆRVÅGVEGEN 316 5570 AKSDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solland 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4208 SAUDASJØEN	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	102 Hustveit-Honganvik	Tettsted	
Valgkrets	2 Risvoll		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9321403		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.05.2005

1: Bygning 9321403: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.05.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	140
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.09.2004	21.03.2005	
Igangsettingstillatelse	01.03.2005	21.03.2005	
Tatt i bruk	01.05.2005	21.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Solland 6	H0101	2/92	140	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	45	45	0	0	0
H01	0	0	81	81	0	0	0
K01	0	0	14	14	0	0	0



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 05.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	2	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Solland 6, 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

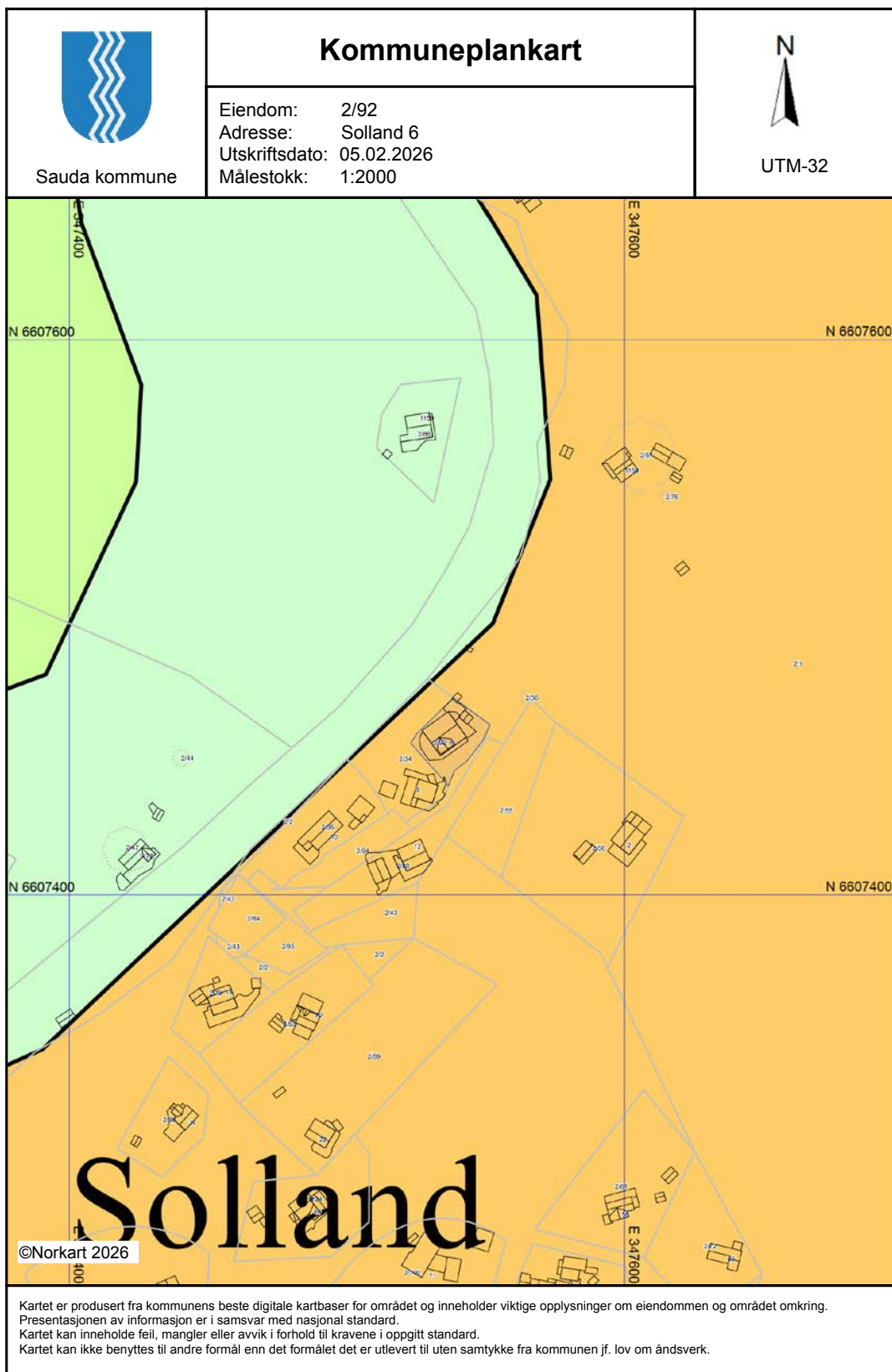
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Platype	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 459 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredtfritidsbebyggelse - nåværen

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Ferdsel - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

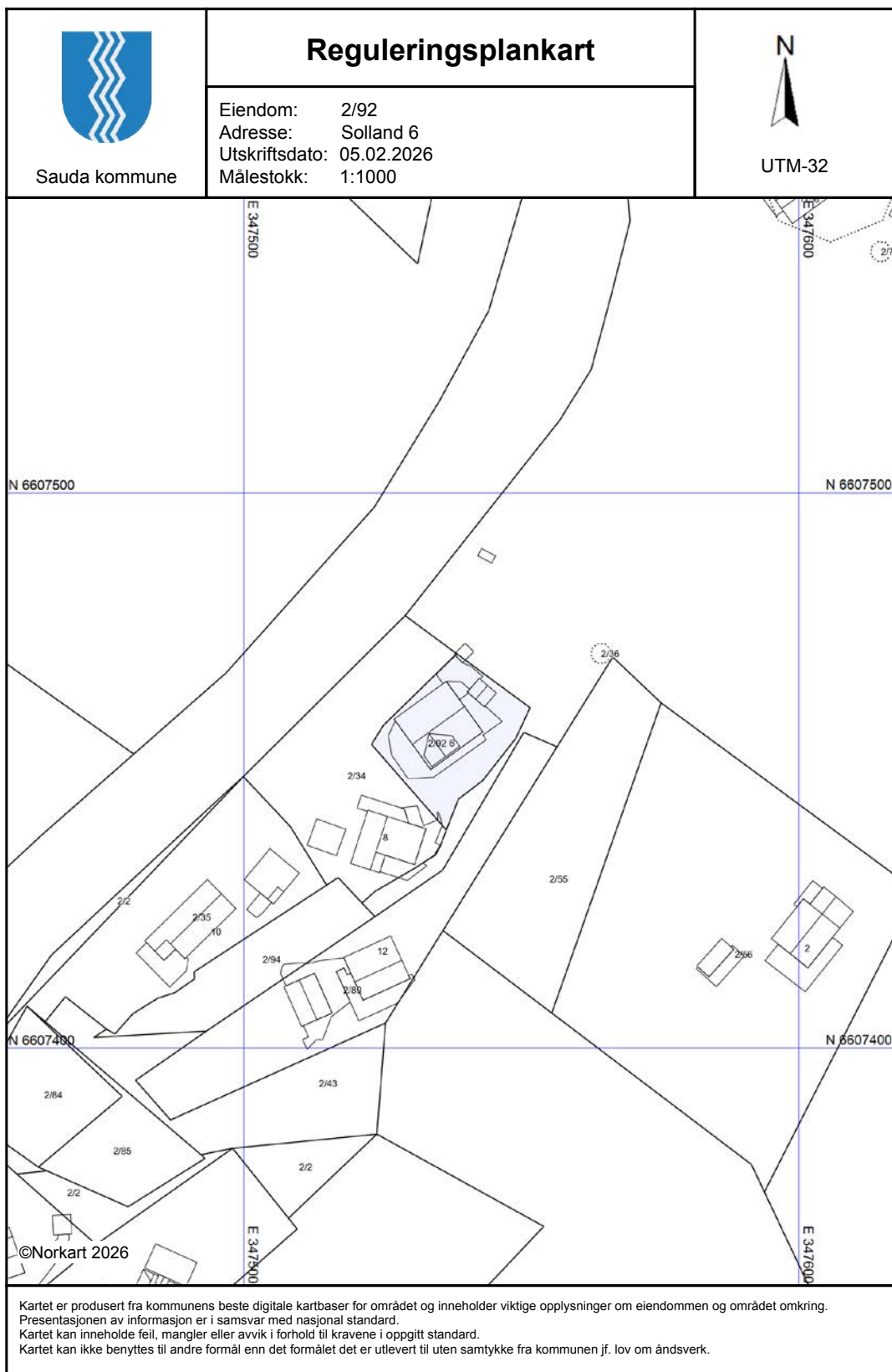
 Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

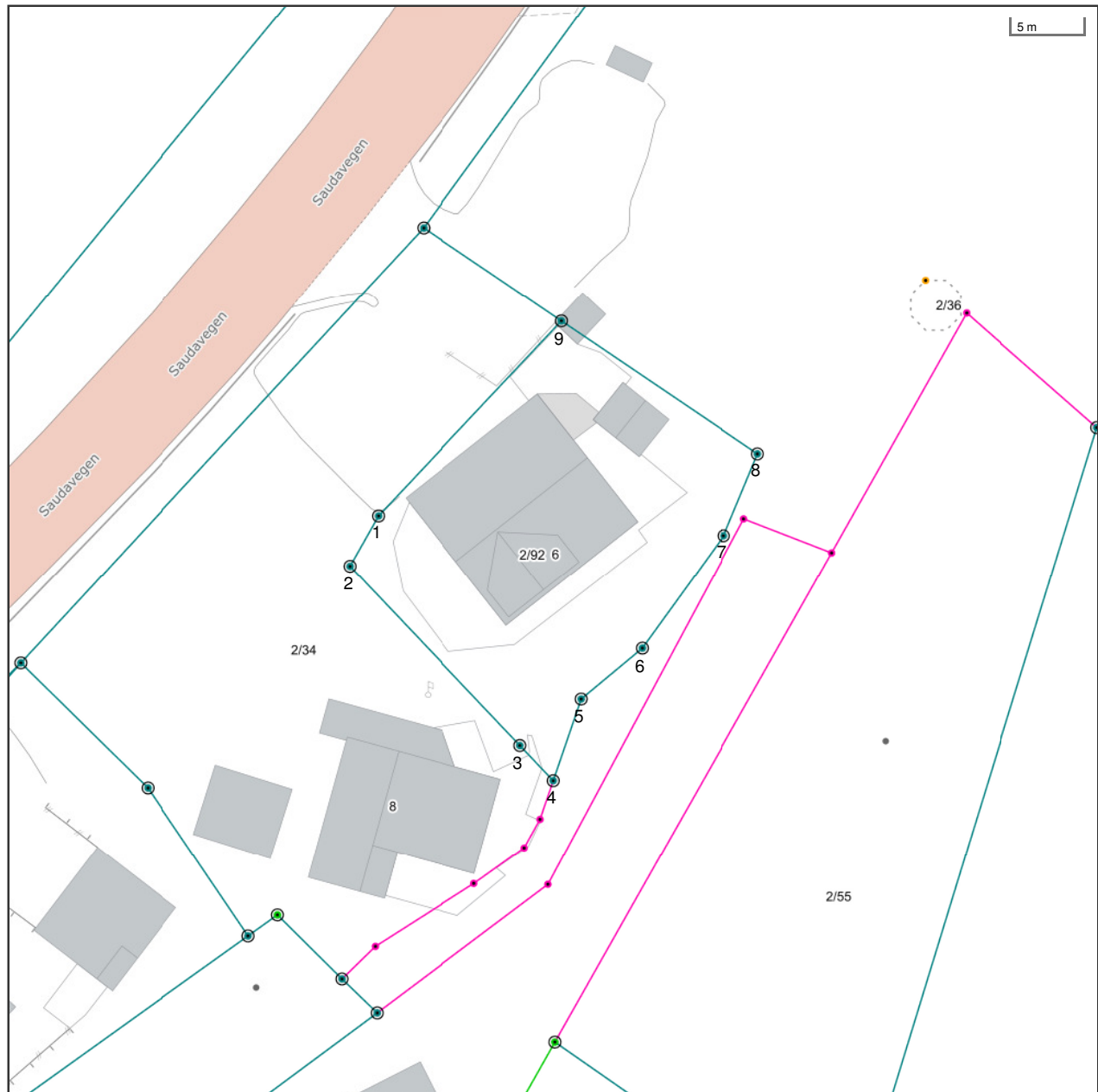
 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn





Eiendomskart for eiendom 1135 - 2/92//



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 - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

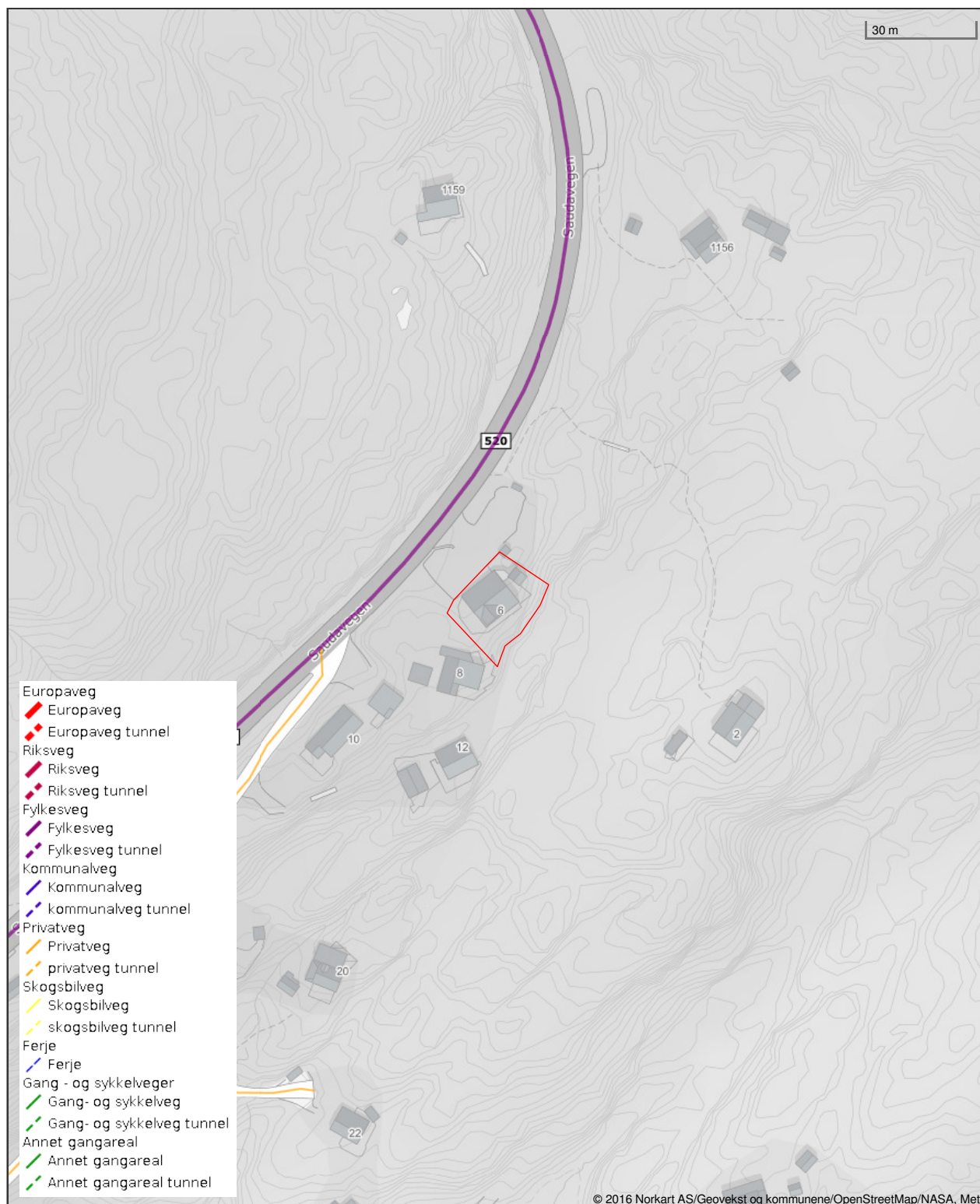
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	459,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6607455,19	Øst	347537,13	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6607458,13	347525,09	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,51	
2	6607454,73	347522,98	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
3	6607441,82	347534,25	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,14	
4	6607439,29	347536,46	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,36	
5	6607444,86	347538,62	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,97	
6	6607448,21	347542,99	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,51	
7	6607455,79	347548,95	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,64	
8	6607461,34	347551,54	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,12	
9	6607471,07	347538,32	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,41	



Vegstatuskart for eiendom 1135 - 2/92//



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



Skatteetaten

Dato
05.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 2 Bnr 92 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Solland 6, 4208 SAUDASJØEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 666 349

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solland 6
4208 SAUDASJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre