

1135-42/39/0/0

SAUDA

notar



Prisantydning Kr. 300 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - fjellet BRA-i/BRA Total 42/42 kvm  
Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



# 1135-42/39/0/0

## Liten idyllisk hytte i flotte omgivelser

Adresse	1135-42/39/0/0 4200 SAUDA
Prisantydning	Kr 300 000,-
Omkostninger	Kr 8 590,-
Totalpris	Kr 308 590,-
BRA-i/BRA Total	42/42 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Hytte/Fritidseiendom - fjellet
Byggeår	1943
Soverom	1

Hytta ligger idyllisk til i Slettedalen, Sauda kommune, omgitt av naturskjønne omgivelser. Området byr på flotte turmuligheter og vintersport med langrennsløyper kun 33 meter unna. Dagligvarebutikker, aktiviteter og offentlig transport er tilgjengelig innen 27 minutters kjøreavstand, og eiendommen har adkomst via privat vei med tinglyste rettigheter.

Fritidsboligen fra 1943 har et bruksareal på 42 m<sup>2</sup> fordelt på vindfang, kjøkken, stue, toalettrom, gang og soverom. Hytta har enkel standard og krever renovering, med blant annet plassbygd kjøkken og biologisk toalett. Eiendommen har ikke innlagt vann eller strøm, og tomten på 210 m<sup>2</sup> ligger i et LNF-område. Dette er en unik mulighet for deg som ønsker å skape ditt eget fristed i naturskjønne omgivelser.

### Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



### Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner  
954 36 966 / [lsb@notar.no](mailto:lsb@notar.no)



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	23
Vedlegg	25
Budgivning	66

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Slettedalen i Sauda kommune, et område kjent for sin naturskjønne beliggenhet. Hytta har adkomst via privat vei, som er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Området byr på gode muligheter for vintersport, med nærmeste langrennsløype kun 33 meter fra hytta og totalt 21 km preparerte løyper innenfor en radius på 15 km. For øvrige fritidsaktiviteter kan man besøke Saudahallen badeanlegg, Sauda kommunale kino, eller Sauda Golfklubb, alle innenfor en kjøretid på 27 til 31 minutter.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Sauda og Kiwi Sauda ligger omtrent 26 til 27 minutters kjøring fra eiendommen, og det finnes også post i butikk og apotek i nærheten. Offentlig transport er tilgjengelig fra Nordelv bru og Sauda videregående skole, begge cirka 27 minutters kjøring unna.

Hytta ligger i et LNF-område, noe som gir en rolig og landlig atmosfære, samtidig som det er kort avstand til flere servicetilbud og fritidsaktiviteter.

## ADKOMST



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

1135-42/39/0/0, 4200 SAUDA

### OPPDRAGSNUMMER

12-0007/26

### SELGER

Knut Paulsen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 42, bruksnummer 39,  
i Sauda kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - fjellet

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

### TOMT

Eiet tomt på 210 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er veldig liten, bare 210 m2, og ligger bak en annen hytte.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 06.11.2025. utført av Handeland Ivar.

### BYGGEÅR

1943

### BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført i 1943, og mesteparten av konstruksjonen er fra byggeåret.

Bygningen er fundamentert på antatt god byggegrunn.

Grunnmuren er en ringmur av betong fra byggeåret, hvor det er avdekket sprekker.

Det er ikke etablert drenering rundt hytten.

Veggkonstruksjonen har utvendig kledning med konstaterte råteskader.

Taket har en mønt himling med panel som strekker seg opp til mønet, noe som gjorde det umulig å inspisere selve takkonstruksjonen. Taket er observert fra bakkenivå og er beskrevet som gammelt, med et hull avdekket i en av platene på baksiden.

Det er montert en gammel plastrenne foran inngangspartiet.

Etasjeskilleren har betydelige skjevheter. Under hytten er det en krypkjeller med jordgulv, og bjelkelaget er verken kledd eller isolert.

Vinduene har enkle glass og viser tegn til sprekker og råteskader. Det er to eldre ytterdører med råteskader. Innvendig er det malte heltre dører fra byggeåret.

Inngangstrappen er støpt i betong og mangler rekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

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

· Det er avvik:

Vindskier har råteskader

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: · Det er påvist skader på innredning.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekke-dannelser.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: Det mangler røykvarsler i boligen.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: · Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Bjelkelaget er ikke kledd under eller isolert. Gulvet er jordgulv.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 1942.

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

Ja

Beskrivelse: Pipen er brukket. Gulvet i første etasje har råtne bærebjelker og støttet opp med jernbane skinne.

Vinduer i kjøkken, soverom og inngangsparti er med enkle glass og råtne karmen. Inngangsdør må byttes eller repareres.

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

Ja

Beskrivelse: Pipe er brukket.

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

Ja

Beskrivelse: Grunnmur må byttes. Den sprekker samt bærebjelker råtner mot jord.

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

Ja

Beskrivelse: Råtne bærebjelker

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

Ja

Beskrivelse: Hytta har ikke innlagt vann, elektrisitet eller badrom.

Kommentar fra selger: Dette er en hytte fra 1942 og ingen bolig

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Renovering må påregnes

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sauda, ikraftttredelse 25.03.2022. 9 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, jmfør kommuneplankartet. Dette tilsvarer omsynssone H570 i kommuneplanens arealdel, som gjelder særlege omsyn til landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø.

#### **OPPVARMING**

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Oppvarming skjer via en vedovn i stuen, med skiferplate under og ståplate bak. Ingen spesifikke oppvarmingssystemer er nevnt for andre rom.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann: Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp: Bygningen har ikke innlagt avløp.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder:

Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden....

#### **RADONMÅLING**

Utleie av hytter og andre fritidsboliger er ikke omfattet av kravet til radonnivå. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Dersom hyttene/fritidsboligene benyttes som boliger, vil det være omfattet av kravet.

#### **INNHold**

Etasje:

BRA-i 30 kvm: Vindfang, kjøkken, stue og toalettrom

Loft:

BRA-i 12 kvm: Gang og soverom

#### **STANDARD**

Kjøkken

Plassbygd kjøkken fra byggeåret. Kjøkkenet er utstyrt med et kokeapparat på gass, men har ingen vask. Det er naturlig lufting via vindu. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Toalettrom

Toalettrom i meget enkel standard med biologisk do. Det er innvendig og utvendig inngang.

Innvendige overflater

Overflatene har en del slitasjegrad.

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon: Ventilasjon via ventiler.

- Brann tekniske forhold: Det er et 12 kg brannslukningsapparat, men ingen røykvarsler.

#### **AREALER**

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 42 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Vindfang, kjøkken, stue og toalettrom

99. etasje

BRA-i: 12 m<sup>2</sup> Gang og soverom

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Fritidsbolig

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

#### **ØKONOMI**

PRISANTYDNING

Kr. 300 000,-

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 1 984,- pr år 2026

#### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Hytter renovasjon: kr 1498,00

Eiendomsskatt fritidsbolig: kr 414,00

Feie/tilsyn - hytter: kr 486,00

Totalt: kr 2398,00

#### EIENDOMSSKATT

Kr 414,- pr 2026

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 49 894,- som primærbolig for 2025

#### OMKOSTNINGER

kr. 300 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 7 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 8 590,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 308 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

Megler har innhentet pante frafall og eiendommen overleveres i heftelsesfri stand til neste eier

07.09.2015 - Dokumentnr: 2015/814197-1/200 - Pantedokument

Beløp: N?? 320 000

Panthaver: NESSA GAUTE

[personnummer fjernet]

14.12.2018 - Dokumentnr: 2018/1693373-1/200 - Utleggsforretning

Avholdt dato: 14.12.2018 kl.:14:15

Beløp: N?? 411 292  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: BANK NORWEGIAN ASA  
ORG.NR: 991 455 671  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2023/1171238-1/200 20.10.2023 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

14.12.2018 - Dokumentnr: 2018/1693638-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 14.12.2018 kl. 14:35  
Beløp: NOK 81 729  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: BANK NORWEGIAN ASA  
ORG.NR: 991 455 671  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2023/1172389-1/200 20.10.2023 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

07.03.2019 - Dokumentnr: 2019/279086-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 31.01.2019 kl.:09:25  
Beløp: N?? 364 185  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2023/43198-1/200 12.01.2023 ENDRING VED FUSJON  
21:00  
FRA: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 984 467 990  
TIL: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
2023/1442373-1/200 28.12.2023 TINGLYSING PÅ NYTT  
14:04  
ELEKTRONISK INNSENDT

25.04.2019 - Dokumentnr: 2019/467839-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 25.04.2019 kl.:08:50  
Beløp: NOK 68 865  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Saksøker: RESURS BANK AB NUF  
ORG.NR: 984 150 865  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1202924-1/200 30.10.2023 TINGLYSING PÅ NYTT  
08:30  
ELEKTRONISK INNSENDT

25.04.2019 - Dokumentnr: 2019/468303-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 25.04.2019 kl.:09:30  
Beløp: N?? 445 363  
Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS  
ORG.NR: 911 831 392  
Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS  
ORG.NR: 917 983 747  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2023/1226913-1/200 02.11.2023 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

25.04.2019 - Dokumentnr: 2019/468612-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 25.04.2019 kl.:09:45  
Beløp: NOK 90 341  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: BANK NORWEGIAN ASA  
ORG.NR: 991 455 671  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2024/1153391-1/200 28.02.2024 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

25.04.2019 - Dokumentnr: 2019/468793-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 25.04.2019 kl. 10:00  
Beløp: NOK 531 447  
Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS  
ORG.NR: 911 831 392  
Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS  
ORG.NR: 917 983 747  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2023/1226925-1/200 02.11.2023 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00  
2023/1354153-1/200 04.12.2023 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

25.04.2019 - Dokumentnr: 2019/469575-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 25.04.2019 kl. 10:56  
Beløp: NOK 165 605  
Prosessfullmektig: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN  
NORSK AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK NUF  
ORG.NR: 982 793 386  
Saksøker: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK  
AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK NUF  
ORG.NR: 982 793 386

Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2024/940836-1/200 04.01.2024 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

16.09.2019 - Dokumentnr: 2019/1079204-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 16.09.2019 kl. 12:24  
Beløp: N?? 63 830  
Prosessfullmektig: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN  
NORSK AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK NUF  
ORG.NR: 982 793 386  
Saksøker: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK  
AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK NUF  
ORG.NR: 982 793 386  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2024/1273123-1/200 02.04.2024 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

16.09.2019 - Dokumentnr: 2019/1079330-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 16.09.2019 kl.:12:30  
Beløp: NOK 87 525  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: RESURS BANK AB NUF  
ORG.NR: 984 150 865  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2024/1719891-1/200 18.07.2024 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

02.01.2020 - Dokumentnr: 2020/1935311-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 02.01.2020 kl.:13:03  
Beløp: NOK 1 044 346  
Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS  
ORG.NR: 911 831 392  
Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS  
ORG.NR: 917 983 747  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2024/2006030-1/200 26.09.2024 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

07.01.2020 - Dokumentnr: 2020/1954746-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 02.01.2020 kl. 13:25  
Beløp: NOK 324 228  
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: Nordax Bank Ab  
LØPENR: 14320678

Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
2024/2124228-1/200 21.10.2024 TINGLYSING PÅ NYTT  
21:00

29.06.2020 - Dokumentnr: 2020/2661517-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 26.06.2020 kl.:08:57  
Beløp: N?? 285 217  
Prosessfullmektig: HAREIDE MAI BRITT  
[personnummer fjernet]  
Saksøker: HAREIDE MAI BRITT  
[personnummer fjernet]  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT

16.02.2022 - Dokumentnr: 2022/186250-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 16.02.2022 kl.:13:55  
Beløp: NOK 465 509  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT  
2023/43198-1/200 12.01.2023 ENDRING VED FUSJON  
21:00  
FRA: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 984 467 990  
TIL: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103

16.02.2022 - Dokumentnr: 2022/186341-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 16.02.2022 kl.:14:05  
Beløp: NOK 247 611  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Saksøker: SEB KORT BANK AB OSLOFILIALEN NORSK  
AVDELING AV UTENLANDSK FORETAK NUF  
ORG.NR: 982 793 386  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT

13.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1416259-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 06.12.2022 kl. 14:37  
Beløp: N?? 172 853  
Prosessfullmektig: HAREIDE MAI BRITT  
[personnummer fjernet]  
Saksøker: HAREIDE MAI BRITT  
[personnummer fjernet]  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]

ELEKTRONISK INNSENDT

13.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1416395-1/200 - Utleddsforretning

Avholdt dato: 13.12.2022 kl.:14:56

Beløp: N?? 341 573

Prosessfullmektig: INTRUM OBLIGATIONS AS

ORG.NR: 945 153 547

Saksøker: INTRUM CAPITAL AS

ORG.NR: 958 422 830

Saksøkt: PAULSEN KNUT

[personnummer fjernet]

ELEKTRONISK INNSENDT

14.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1421380-1/200 - Utleddsforretning

Avholdt dato: 13.12.2022 kl.:15:07

Beløp: NOK 440 870

Prosessfullmektig: ALEKTUM AS

ORG.NR: 950 520 140

Saksøker: Nordax Nordic 2 Ab

LØPENR: 15121630

Saksøkt: PAULSEN KNUT

[personnummer fjernet]

21.12.2022 - Dokumentnr: 2022/1451127-1/200 - Utleddsforretning

Avholdt dato: 13.12.2022 kl.:15:19

Beløp: NOK 581 892

Prosessfullmektig: PRA GROUP NORGE AS

ORG.NR: 995 262 584

Saksøker: Ak Nordic Ab

LØPENR: 15122244

Saksøkt: PAULSEN KNUT

[personnummer fjernet]

18.09.2023 - Dokumentnr: 2023/1009317-1/200 - Utleddsforretning

Avholdt dato: 18.09.2023 kl.:09:30

Beløp: NO?? 862 751

Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS

ORG.NR: 911 831 392

Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS

ORG.NR: 917 983 747

Saksøkt: PAULSEN KNUT

[personnummer fjernet]

ELEKTRONISK INNSENDT

22.09.2023 - Dokumentnr: 2023/1037479-1/200 - Utleddsforretning

Avholdt dato: 18.09.2023 kl.:09:45

Beløp: NOK 621 613

Prosessfullmektig: PRA GROUP NORGE AS

ORG.NR: 995 262 584

Saksøker: AK NORDIC AB

LØPENR: 15447421

Saksøkt: PAULSEN KNUT

[personnummer fjernet]

20.11.2023 - Dokumentnr: 2023/1296635-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 13.11.2023 kl.:14:13  
Beløp: N?? 478 653  
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: Noba Bank Group Ab SE-Stockholm  
LØPENR: 15531566  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]

06.12.2023 - Dokumentnr: 2023/1365735-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 06.12.2023 kl.:09:45  
Beløp: NOK 200 255  
Prosessfullmektig: HAREIDE MAI BRITT  
[personnummer fjernet]  
Saksøker: HAREIDE MAI BRITT  
[personnummer fjernet]  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT

13.09.2024 - Dokumentnr: 2024/1949666-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 09.09.2024 kl.:14:18  
Beløp: NOK 672 336  
Prosessfullmektig: PRA GROUP NORGE AS  
ORG.NR: 995 262 584  
Saksøker: Ak Nordic Ab  
LØPENR: 16099581  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]

27.01.2025 - Dokumentnr: 2025/97448-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 27.01.2025 kl.:15:07  
Beløp: N?? 934 231  
Prosessfullmektig: AXACTOR NORWAY AS  
ORG.NR: 911 831 392  
Saksøker: AXACTOR CAPITAL AS  
ORG.NR: 917 983 747  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT

03.02.2025 - Dokumentnr: 2025/130141-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 27.01.2025 kl.:15:14  
Beløp: NOK 528 104  
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: Noba Bank Group Ab  
LØPENR: 20046216  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]

10.04.2025 - Dokumentnr: 2025/409845-1/200 - Utleddsforretning  
Avholdt dato: 10.04.2025 kl. 12:36

Beløp: NOK 483 959  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]  
ELEKTRONISK INNSENDT

18.07.2025 - Dokumentnr: 2025/841319-1/200 - Utleggsforretning  
Avholdt dato: 10.07.2025 kl.:08:34  
Beløp: NOK 545 825  
Prosessfullmektig: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
Saksøker: Noba Bank Group Ab  
LØPENR: 20048982  
Saksøkt: PAULSEN KNUT  
[personnummer fjernet]

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

15.05.2026

### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS  
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

### **MEGLER**

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner  
Epost: lsb@notar.no  
Mobil: 954 36 966

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner

Epost: lsb@notar.no

Mobil: 954 36 966

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

##### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.

Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

##### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport og markedsverdi fra Takstmann Handeland datert 25/11-2026  
Energi attest  
Egenerklæring  
Reguleringskart

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til meglер. Meglер skal så

snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

1135-42/39/0/0

Tilstandsrapport og markedsverdi fra Takstmann Handeland datert 25/  
11-2026





Energi attest

Egenerklæring

Reguleringskart



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 0.  
 SAUDA kommune  
 gnr. 42, bnr. 39

## Markedsverdi

### 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 20159-1450

Referansenummer: ZM9755

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Elena Kotla Gjerde



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

*Ivar Johannes Handeland*

Ivar Johannes Handeland  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takstmann-handeland.no  
479 06 276



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

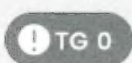
Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

201125/ANIF3\_1209/902870

Hytte bygd i 1942.  
Mesteparten er fra byggeåret både utvendig og innvendig.  
Det må derfor påregnes en del renovering. (se detaljer inne i rapport )  
Det er ikke innlagt vann eller strøm.  
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.  
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1943

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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.

Taket er gammelt og utskiftning nærmer seg.

Det ble avdekket ett hull i en plate på baksiden.

Det er en gammel plastrenne foran inngangsparti, ellers ingenting.

Det ble avdekket en del råteskader i kledningen.

Taket har mønt himling som har panel helt opp til møne

Det var ikke mulig å sjekke selve tak-konstruksjonen

Alle vinduer har enkle glass.

Det ble avdekket sprekk og råteskader, utskiftning må påregnes.

Det er 2 stk gamle ytterdører med råteskader

Inngangstrapp i betong mangler rekkverk

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det må påregnes noe renovering av overflater. Dette blir opp til ny eier å avgjøre hvor mye.

Det ble avdekket store skjevheter i bjelkelaget. På stuegulvet ble det målt 50 mm avvik.

Pusset mursteinspipe.

Vedovn i stuen med ok skiferplate under og stålplate bak.

Det er krypkjeller under hele hytten. Men det var ikke mulig å kripe helt inn. Det tas derfor forbeholdt om eventuelle råteskader.

Det er en enkel loftstrapp fra kjøkken opp til loft.

Malte heltre dører fra byggeåret. Dører må justeres/skiftes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plassbygd kjøkken fra byggeåret. Utskiftning må påregnes.

Inneholder ett kokeapparat på gass, ingen vask.

Naturlig lufting via vindu

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i meget enkel standard med biologisk do. Det er innvendig og utvendig inngang.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon via ventiler

Det ett 12 kg brannslukningsapparat, men ingen røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er ingen drenering rundt hytten.

Ringmur av betong fra byggeår. Det ble avdekket en del sprekker i muren.

Hytten står i ett rasfarlig terreng iht. kommuneplanen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	42 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	42 m <sup>2</sup>
Totalpris	350 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

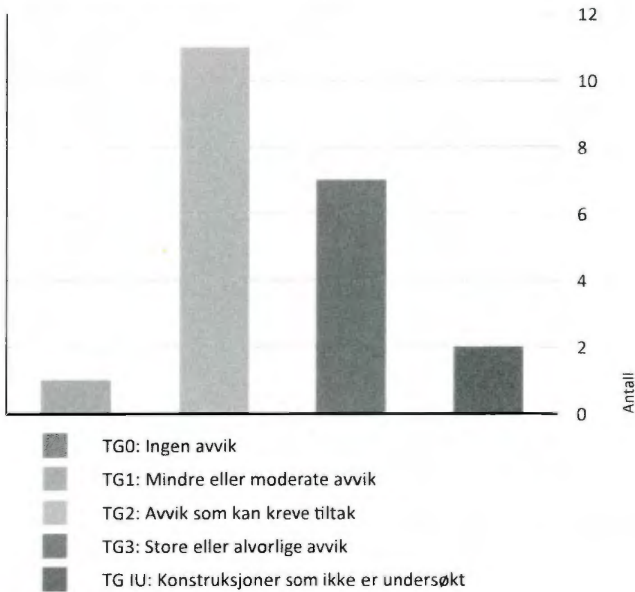
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

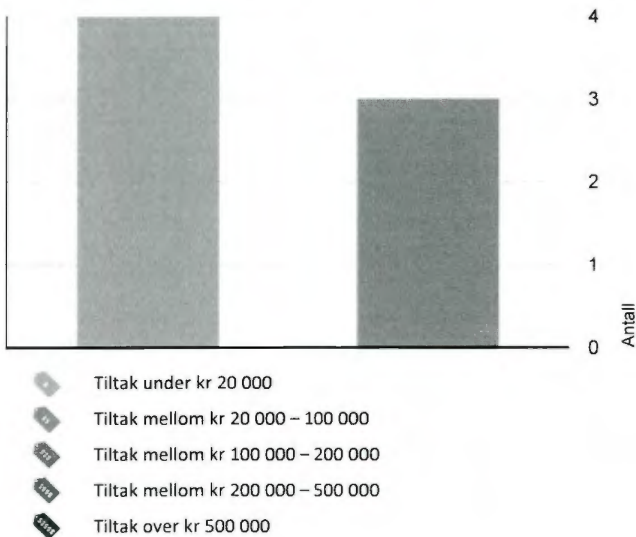
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

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

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

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

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

-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 > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

201125/ANIF3\_1209/902871

# Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1943

**Anvendelse**  
Hytte

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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. Taket er gammelt og utskiftning nærmer seg. Det ble avdekket ett hull i en plate på baksiden.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Vindskier har råteskader

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vindskier har råteskader og bør skiftes.

### TG 2 Nedløp og beslag

Det er en gammel plastrenne foran inngangsparti, eller ingenting. Men det er helt greit i fjellet. Bør bare fjerne alle takrenner pga snø.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Det ble avdekket en del råteskader i kledningen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

### TG IIJ Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 3 Vinduer

Alle vinduer har enkle glass.

Det ble avdekket sprekke og råteskader, utskiftning må påregnes.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører

Det er 2 stk gamle ytterdører med råteskader

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 3 Utvendige trapper

Inngangstrapp i betong mangler rekkverk

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Det må påregnes noe renovering av overflater. Dette blir opp til ny eier å avgjøre hvor mye.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det ble avdekket store skjevheter i bjelkelaget. På stuegulvet ble det målt 50 mm avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### TG 2 Pipe og ildsted

Pusset mursteinspipe.

Vedovn i stuen med ok skiferplate under og stålplate bak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

### TG IU Kryp kjeller

# Tilstandsrapport

Det er krypkjeller under hele hytten. Men det var ikke mulig å krype helt inn.

Det tas derfor forbeholdt om eventuelle råteskader.

## Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Bjelkelaget er ikke kledd under eller isolert. Gulvet er jordgulv.

## Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## 1 TG 3 Innvendige trapper

Det er en enkel loftstrapp fra kjøkken opp til loft.

## Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1 TG 2 Innvendige dører

Malte heltre dører fra byggeåret.

Dører må justeres/skiftes.

## Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 2 Overflater og innredning

Plassbygd kjøkken fra byggeåret. Utskiftning må påregnes.

Inneholder et kokeapparat på gass, ingen vask.

## Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 2 Avtrekk

Naturlig lufting via vindu

## Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

## 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i meget enkel standard med biologisk do. Det er innvendig og utvendig inngang.

## Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

## Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler

## 1 TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det ett 12 kg brannslukningsapparat, men ingen røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

# Tilstandsrapport

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

#### Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen drenering rundt hytten.

#### Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong fra byggeår. Det ble avdekket en del sprekker i muren.

#### Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

### TG 3 Terrengforhold

Hytten står i ett naturlig terreng

#### Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m<sup>2</sup>/42 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Vindfang, Kjøkken, Stue, Toalettrom,  
Gang, Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi

350 000

Konklusjon markedsverdi

**350 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 1135-36/165/0/0 ,4200 SAUDA 13 m <sup>2</sup> 2016 1 sov	06-03-2023	790 000	<b>790 000</b>		790 000	<b>60 769</b>
2 1135-42/48/0/0 ,4200 SAUDA 59 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	22-02-2023	990 000	<b>900 000</b>		900 000	<b>15 254</b>
3 1135-43/59/0/0 ,4200 SAUDA 59 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	10-11-2022	890 000	<b>850 000</b>		850 000	<b>14 407</b>
4 1135-42/87/0/0 ,4200 SAUDA 50 m <sup>2</sup> 1933 1 sov	03-11-2024	600 000	<b>700 000</b>		700 000	<b>14 000</b>
5 1135-36/131/0/0 ,4200 SAUDA 35 m <sup>2</sup> 1978 2 sov	14-11-2024	600 000	<b>450 000</b>		450 000	<b>12 857</b>
6 1135-42/1/1/0 ,4200 SAUDA 43 m <sup>2</sup> 1941 2 sov	26-09-2022	700 000	<b>520 000</b>		520 000	<b>12 093</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **250 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **350 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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.

201125/ANIF3\_1209/002875

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	30			30			30
Loft	12			12		11	23
<b>SUM</b>	<b>42</b>					<b>11</b>	<b>53</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, toalettrom		
Loft	Gang, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

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

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

Fritidsbolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	42	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	42	39		0	212 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

### Adresse

0

### Hjemmelshaver

Paulsen Knut

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta ligger i Slettedalen i Sauda kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Hytta ligger i et LNF-område.

### Om tomten

Tomten er veldig liten , bare 210 m2, og ligger bak en annen hytte.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke sjekket

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

201125/ANIF3\_1209/002876

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZM9755>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0007/26	
Selger 1 navn	
Knut Paulsen	
Gateadresse	
1135-42/39/0/0	
Poststed	Postnr
SAUDA	4200
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="1942"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="84"/>
Antall måneder	<input type="text" value="00"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

Document reference: 12-0007/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KP

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Pipen er brukket. Gulvet i første etasje har råtne bærebjelker og støttet opp med jernbane skinne. Vinduer i kjøkken, soverom og inngangsparti er med enkle glass og råtne karmen. Inngangsdør må byttes eller repareres.

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Pipe er brukket.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Grunnmur må byttes. Den sprekker samt bærebjelker råtner mot jord

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

Nei  Ja

Beskrivelse

råtne bærebjelker

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Initialer selger: KP

2

Document reference: 12-0007/26

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hytta har ikke innlagt vann, elektrisitet eller badrom

## Tilleggs kommentar

Dette er en hytte fra 1942 og ingen bolig

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Paulsen	6990ce460412826024af7 463ecbb0e7110cd03f9	14.05.2026 08:27:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0007/26

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

# Nabolagsprofil

Fossheim

## Høyde over havet

499 m

## Offentlig transport

✈ Bergen Flesland	93.2 km
🚇 Nordelv bru Linje 150	26 min 🚗 20.8 km
🚇 Sauda vgs. Linje 150	27 min 🚗 20.9 km

## Avstand til byer

Sauda	27 min 🚗
Odda	1 t 5 min 🚗
Haugesund	2 t 10 min 🚗
Stavanger	3 t 21 min 🚗
Bergen	3 t 58 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Sauda	26 min 🚗
🚗 Sauda	27 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 33 m
- 21 km preparert løype innenfor 15 km

## Aktiviteter

Sinkgruvene i Allmannajuvet	19 min 🚗
Sauda Motorkrossbane	22 min 🚗
Saudahallen - badeanlegg	27 min 🚗
Sauda kommunale kino	27 min 🚗
Sauda Golfklubb	31 min 🚗
Eikehaugen aktivitetsleir	31 min 🚗

## Sport

⚽ Birkeland skole Ballspill	24 min 🚗 19.1 km
⚽ Austerheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	26 min 🚗 20.4 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	26 min 🚗

## Dagligvare

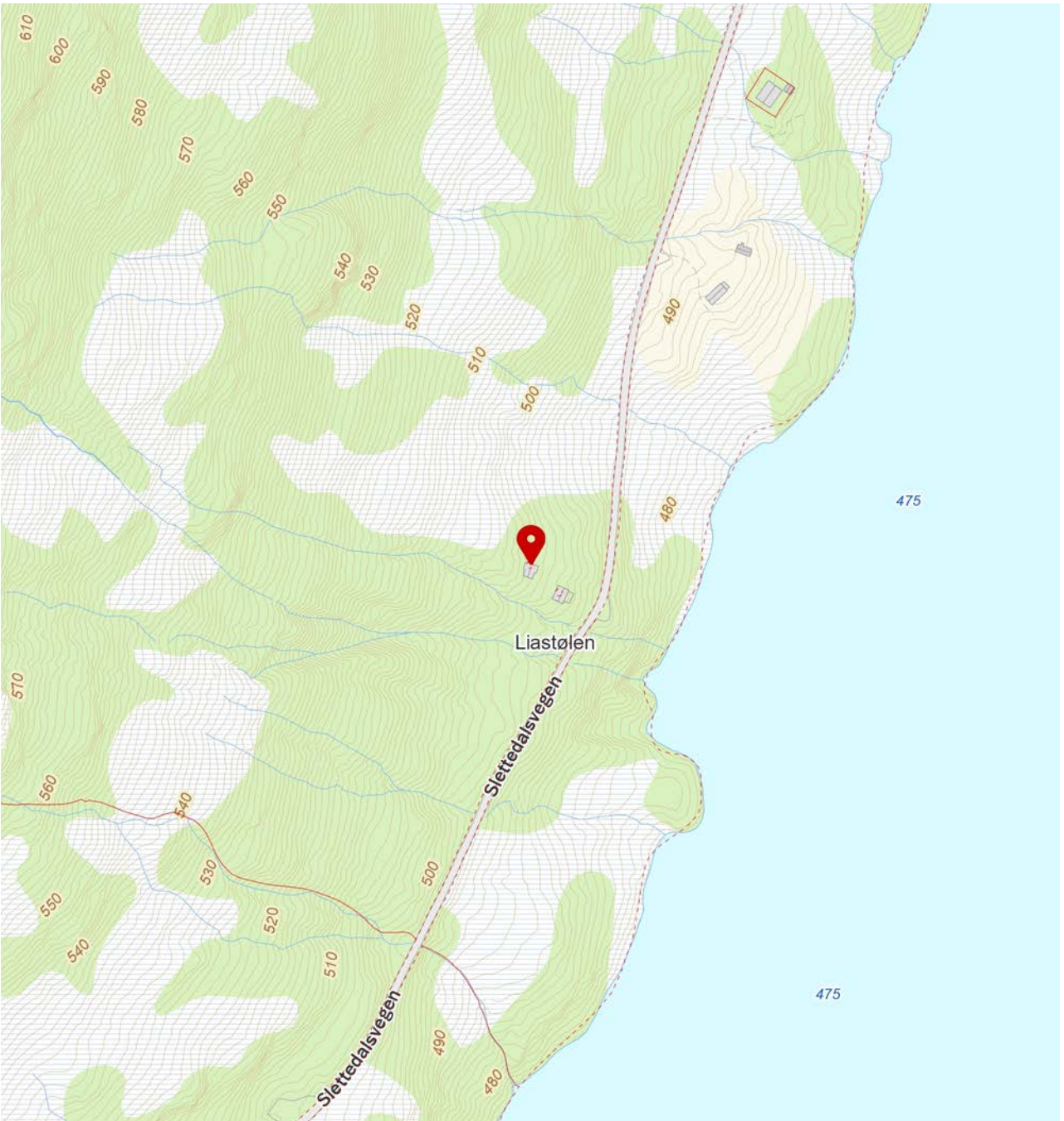
Coop Extra Sauda Post i butikk	26 min 🚗 20.7 km
Kiwi Sauda	27 min 🚗

## Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Sauda	27 min 🚗
🍷 Sauda Vinmonopol	27 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

, 4200 SAUDA

Dato for energimerking

14.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-295773

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

172426778

Gårdsnummer

42

Bruksnummer

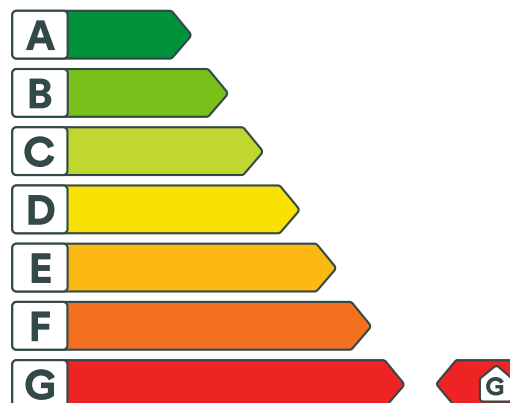
39

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

1942

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

45,0 m<sup>2</sup>

Oppvarmet bruksareal

45,0 m<sup>2</sup>

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

584,37 kWh/m<sup>2</sup>

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

510,89 kWh/m<sup>2</sup>

Totalt levert pr. år

22 990 kWh



, 4200 SAUDA



## Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## , 4200 SAUDA



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

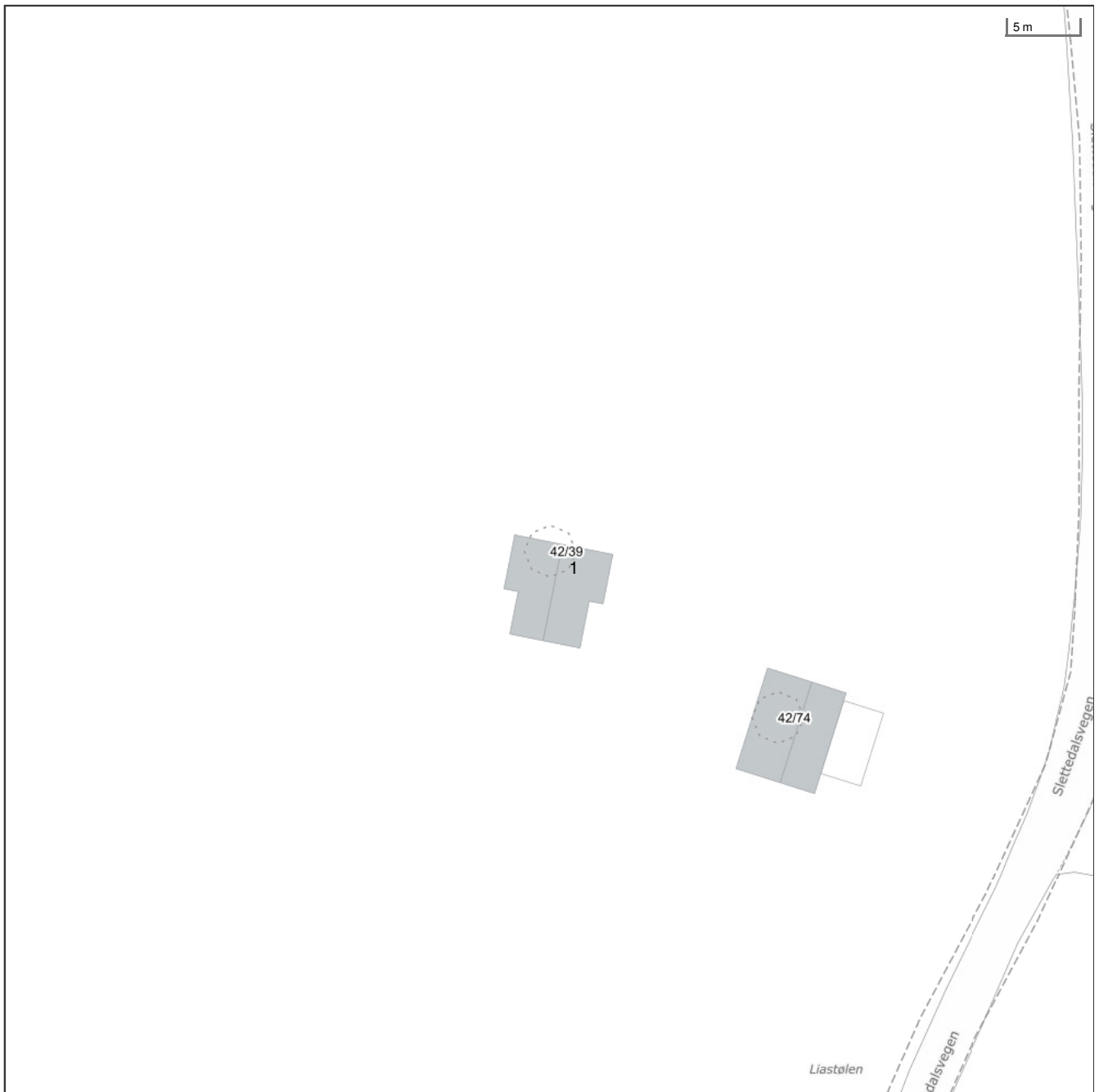
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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



# Eiendomskart for eiendom 1135 - 42/39//



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 punktfaste	----- 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

<b>Areal</b>	9,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Fiktive grenser				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6624588,83	<b>Øst</b>	358825,36	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6624588,76	358827,14	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



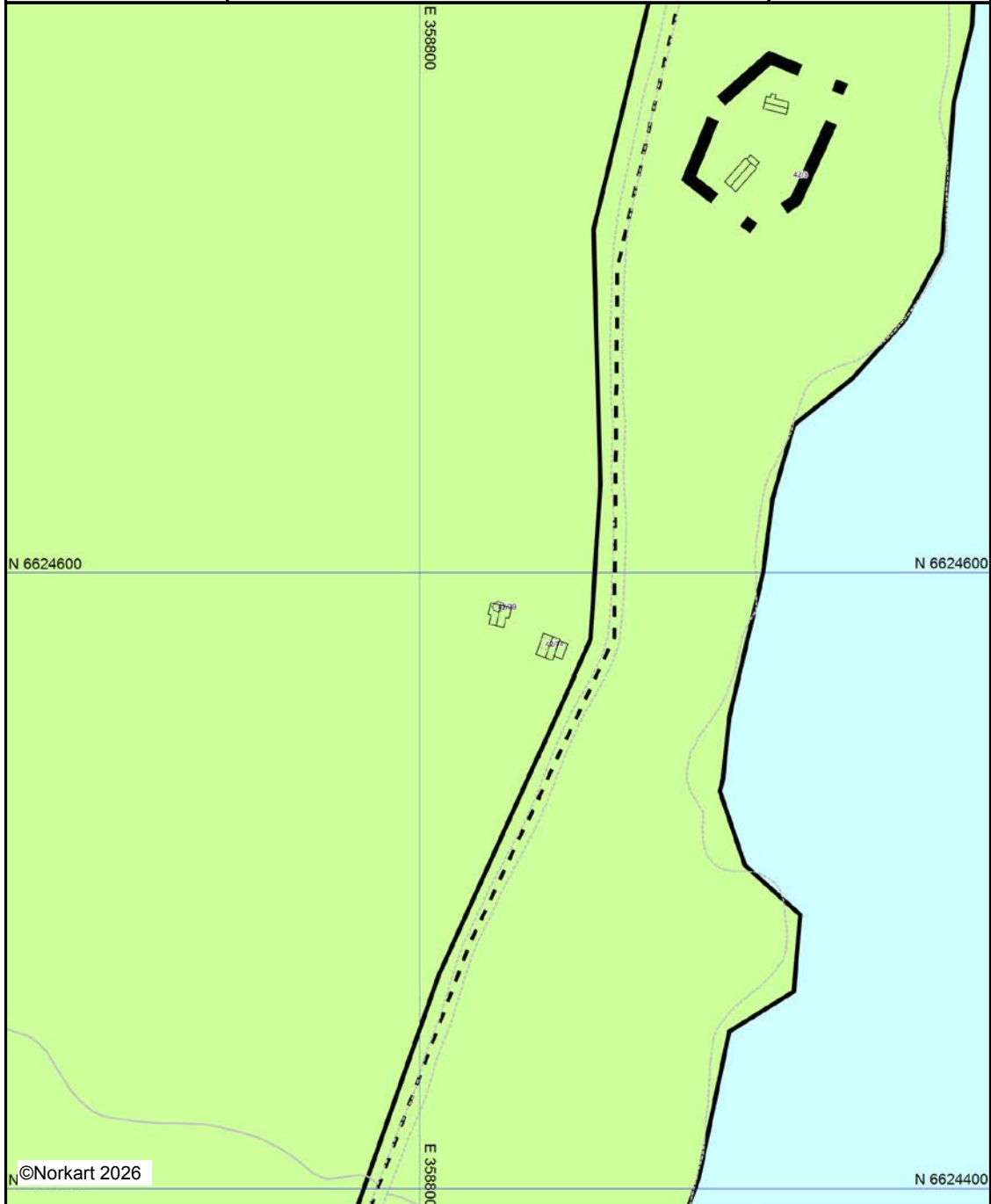
Sauda kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 42/39  
Adresse:  
Utskriftsdato: 13.04.2026  
Målestokk: 1:2000




UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

-  *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv*  
LNFR-areal - nærværende
-  *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*  
/ Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)*  
- - - Angitthensyngrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nærværende

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

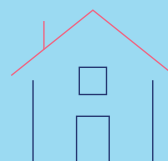
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 AVTALERETTLIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0007/26

Adresse: 1135-42/39/0/0, 4200 SAUDA, gnr. 42, bnr. 39 i  
Sauda kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 954 36 966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)