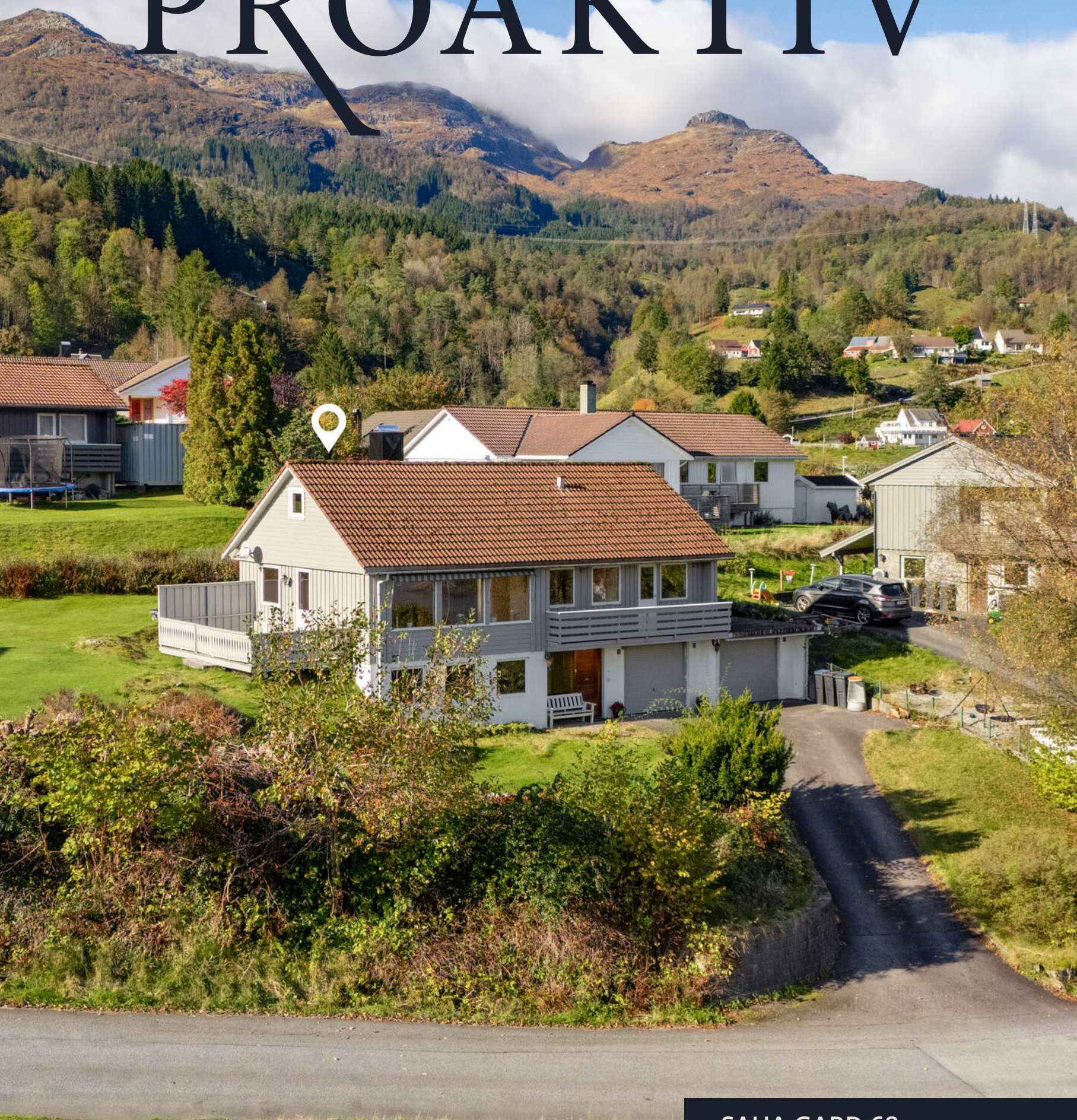


PROAKTIV



SAUA GARD 68





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SAUDA

Her kan boligdrømmen realiseres! Spennende renoveringsobjekt med stor tomt, panoramautsikt og to garasjer!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 18, bnr. 96, i Sauda kommune

Prisantydning: 1.500.000,-

Omkostninger: 57.750,-

Totalpris: 1.557.750,-

Kommunale avgifter: 15.489,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 5/3

BRA: 222 m²

BRA-i: 176 m²

BRA-e: 46 m²

TBA: 21 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt: 1122.5 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	56	58
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
64	65	68	91
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
98	100	105	116
Originale tegninger	Eiendomsgrenser	Kommuneplankart	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmegler:
Thea Langeland Solheim

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



SAUDA

Kommune: Sauda / Område: Sauda

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet med nærhet til natur og sjø.

Eiendommen i Saua Gard 68 ligger i et rolig og familievennlig boligområde i naturskjønne omgivelser. Her kan du nyte en nydelig utsikt til sjø og yrende båtliv. Her får du en beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til både Sauda sentrum og et bredt utvalg av fritidsaktiviteter.

Fra eiendommen er det kort vei til hverdagens fasiliteter, med barnehager, skoler og arbeidsplasser i nærområdet. Risvoll barneskole ligger litt over én kilometer unna, mens Sauda sentrum nås på få minutters kjøring.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Saua gard Linje 150	3 min 🚶 0.2 km
✈ Bergen Flesland	93.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Sauda PostNord	5 min 🚶 3.7 km
Kiwi Sauda	6 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Apotek 1 Sauda	6 min 🚶
🍷 Sauda Vinmonopol	6 min 🚶

SPORT

⚽ Risvoll skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1.1 km
⚽ Saudahallen - flerbrukshall Aktivitetshall	6 min 🚶 4.3 km
🏊 Frisk & Rask Treningssenter	6 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Boligen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til Svandalen skisenter, som byr på flotte muligheter for både alpint og langrenn i naturskjønne omgivelser. Området er et eldorado for friluftsentusiaster, med gode turmuligheter året rundt – enten man ønsker aktive dager i skibakken, flotte fjellturer eller rolige naturopplevelser.

Med sin rolige beliggenhet, flotte utsikt og nærhet til både sentrum, turterreng og skianlegg, er dette en eiendom perfekt for så mange.

Bebyggelse

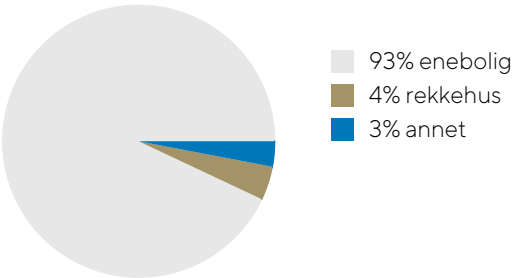
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Risvoll skule (1-7 kl.) 77 elever, 5 klasser	13 min 1.1 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 185 elever, 9 klasser	6 min 4.3 km
Sauda vidaregåande skule 374 elever	8 min 5.2 km

BARNEHAGER

Leabøen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.8 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 5 km
Brakamoen barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 6.1 km



VELKOMMEN TIL SAUA GARD 68

Vi starter utendørs – boligen har en stor tomt med opparbeidet innkjørsel, to garasjer, hage og terrasser.

Parkering

Parkering i garasje.
Oppstillingsplass på egen tomt.

Tomtestørrelse

1122,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasser og hage med plen. Eiendommen har usikre grenser ifølge matrikkelkart, og kan avvike med inntil 200 cm. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering. Deler av tomtearealet er veiareal.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Standard enebolig fra 70-tallet med inngang i kjeller. Mesteparten både utvendig og innvendig er fra byggeåret. Utvendig ble montert en ny pipehatt i 2026 og ny terrassedør og ett loftsvindu i 2025. Innvendig ble montert varmepumpe i 2019. Mollakjøkken ble montert på 90-tallet. Innredningen har liten slitasje. Det er montert nye våtromsplater i dusj-sone på bad samt malt gulvbelegg. Men bad bør renoveres pga høy alder på bla. vanntette sjikt og rør. Alt av sanitær -rør og elektrisk opplegg er fra byggeåret. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (5) stk. TG3, (19) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Rekkverk på balkong må sikres.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Gulvbelegget er over 50 år og må skiftes. Ellers vil det være fare for lekkasjer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.
• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
• Det bør etableres tilluftsløsning.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet kan fint brukes slik det er. Det er ikke behov for fullstendig renovering.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet kan fint brukes slik det er. Det er ikke behov for fullstendig renovering. Våtrommet kan fint brukes slik det er. Det er ikke behov for fullstendig renovering.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Takplatene er montert feil veg med den olje impregnerte siden ned. Sutaksplatene er derfor ekstra utsatt for fuktighet.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Konsekvens/tiltak
• Det er 2 gamle ventilasjonshatter med blyinndekning i taket som det kan være fare for lekkasje rundt pga sin høye alder.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Stigetrinn for feiler må monteres.
Alt av takrenner og beslag, gjennomføringer unntatt pipehatten er fra byggeåret.
Antatt levetid er oppbrukt og det er potensielt fare for lekkasjer.
Pipehatten ble skiftet i år pga lekkasjer rundt pipen.
Det nærmer seg tid for utskiftning av hele taket inkl. takrenner og beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres.
Det ble avdekket fuktskader i gulv rundt pipen. Det ble i år montert pipehatt som stopper lekkasjen. Det ble avdekket at sutaksplatene var montert med feil side ned/opp. De var montert med den impregnerte siden ned. Da holder ikke platene så godt på vannet. Den andre siden av platene er glatte og ikke impregnert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
Stående kledning med over/underligger og liggende trekledning i hver gavl samt under stuevinduer. (Standard 70-talls kledning) Det ble avdekket en del fukt og råteskader i nedre del av nesten alle bord i hver brystvegg. Dette vat forsøkt skjult med ett utenpåliggende beslag. Oppe i hver gavl ble det også avdekket noe råte. Men hele boligen var godt malt.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre

tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Antatt levetid vinduer er 40-50 år. Tid for utskiftning nærmer seg.

Utvendig > Ytterdører
Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendig > Overflater - gulv
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)
Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
• Det ble avdekket en del saltutslag på mutvegger i boden innenfor vaskerommet.
Utføringer i kjellerstue bør fjernes og grunn til fuktighet avklares. Saltutslag på murvegger må også sjekkes og avklares.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Terrengforhold
Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det bør monteres våtromsplater på alle vegger.
Kostnadestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
Gulvbelegget er fra byggeåret, men er nylig malt med gulvmaling. Oppbretten på belegget rundt vegger virket sprø og stiv. Tilstand på varmekabler er umulig å sjekke, men de er også fra byggeår.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Konsekvens/tiltak
• Skifte vask.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon
Konsekvens/tiltak
• Fordel å montere elektrisk avtrekksvifte i ventilen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Byggmester/Takstingeniør Handeland AS (befaringsdato: Torsdag, 1. oktober 2026)





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Loftsetasjen (foreligger ikke tegninger) inneholder gang, soverom (ikke godkjent) og et uinnredet loft.
Hovedetasjen inneholder gang, stue, kjøkken, tre soverom og et bad.
Kjelleretasjen vindfang, toalettrom, vaskerom, bod, gang, kontor og en kjellerstue (ikke godkjent)..

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 46 kvm
Total BRA: 113 kvm

1. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

2. etasje
BRA-i: 24 kvm
Total BRA: 24 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

2. etasje: ALH (Ikke måleverdig areal) 25 m².

2. etasje: GUA (Gulvareal) 49 m².
1. etasje: GUA (Gulvareal) 85 m².
U. etasje: GUA (Gulvareal) 113 m².

Oppvarming

Peis.
Varmekabler.
Varmepumpe.
Elektrisk.

Info energiklasse

Energiklasse D.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

VELKOMMEN HJEM !

Bilen parkeres i garasjen eller i gårdsrommet før et koselig inngangsparti ønsker deg velkommen hjem. Entreen er lys og enkel med plass til alt av klær og sko.



KJELLERETASJEN

Kjelleretasjen inneholder vindfang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, kontor og boder.





LA OSS STARTE I UNDERETASJEN

Fra entréen kommer du inn til en gang med plass til å henge fra seg yttertøy. Videre inn har du et innredet kontor og en kjellerstue/soverom (ikke godkjent).



Saua Gard 68 / Underetasje



PANOMAXSTUDIO Illustrasjonen er ikke en teknisk teanina og avvik kan forekomme



KJELLERSTUE/SOVEROM

På originale tegninger er kjellerstue/soverom oppført som hobbyrom.







La oss gå opp til hovedetasjen...



ET OPPHOLDSROM MED MULIGHETER!

I hovedetasjen har du en herlig stue med panoramautsikt. La meg vise deg ved hjelp av AI-redigerte bilder, hvordan denne boligen kan se ut etter renovering!





SPISESTUE ELLER SOFAKROK?

(AI-redigerte bilder)



DEN GODE
PLANLØSNINGEN
GIR DEG MANGE
MULIGHETER ->



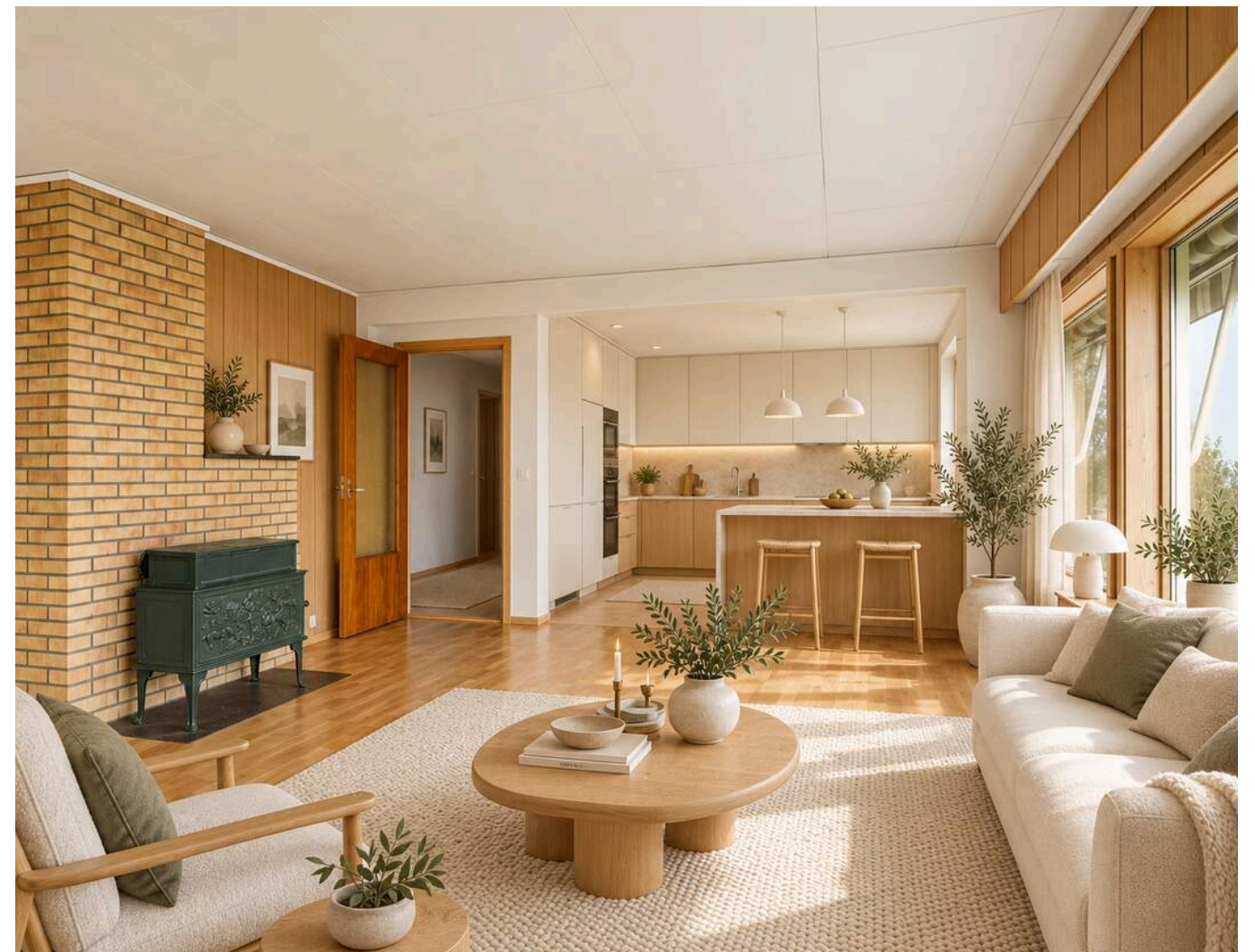
BEHOLDE LØSNINGEN MED SEPARAT KJØKKEN?

(AI-redigert bilde)



ELLER ØNSKER DU Å LAGE EN ÅPEN LØSNING?

(AI-redigert bilde)



Dette kommer til å bli
hobbykokkens favoritt hjørne.
(AI-redigert bilde)





KJØKKENET

Kjøkkenet ligger avgrenset fra stuen, noe som gjør at rommenes funksjon kommer godt frem. Vil du beholde denne planløsningen eller ønsker du åpen stue/kjøkken løsning? Valget er ditt!



BOLIGENS UTEOMRÅDE

Fra stuen har du utgang til en herlig terrasse med gode solforhold og en fantastisk utsikt over Saudafjorden.

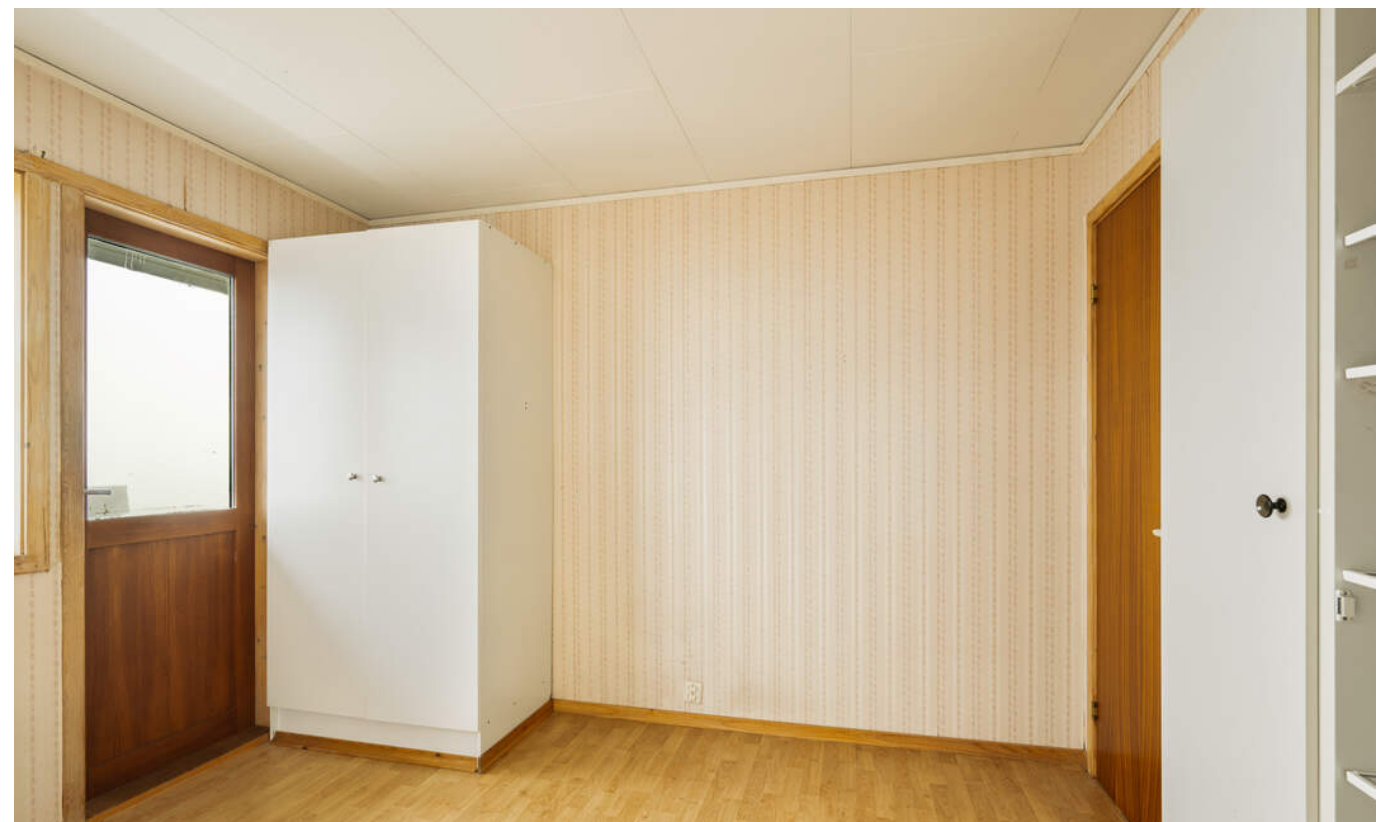




SOVEROMSFLØYEN

I soveromsfløyen finner du tre soverom og et bad.

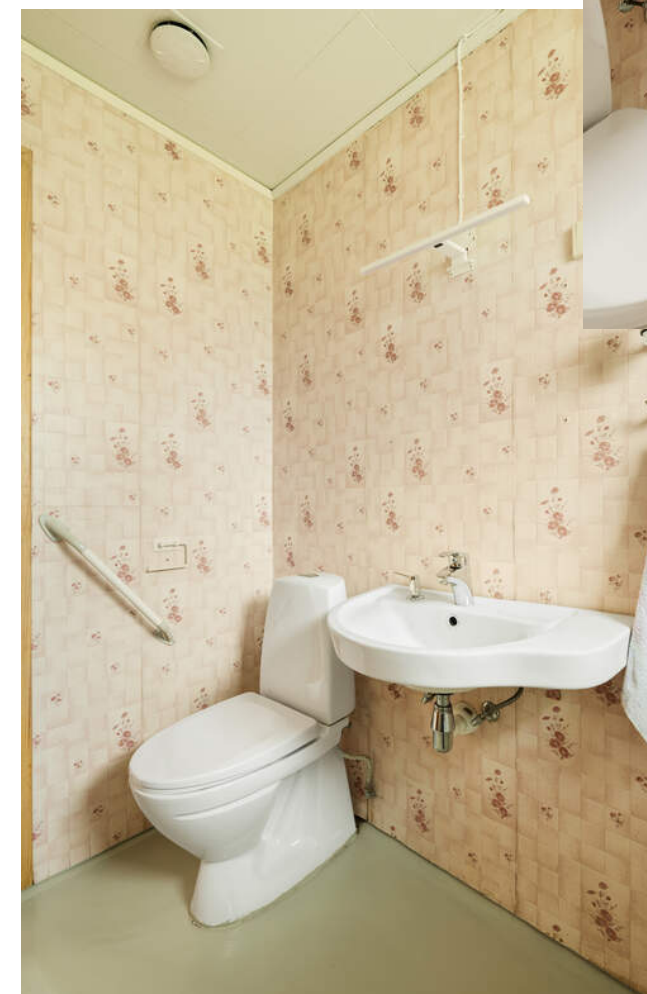






BAD

badet er innredet med gulvstående
toalett, vask og dusjhjørne.



LOFTSETASJEN

I loftsetasjen har du en gang,
et soverom (ikke godkjent)
og et uinnredet loftsrom.







AI-redigert solnedgang.



PLANTEGNINGER



PANOMAXSTUDIO

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 122,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasser og hage med plen.

Eiendommen har usikre grenser ifølge matrikkelkart, og kan avvike med inntil 200 cm. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering. Deler av tomtarealet er veiareal.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 4 624,47 kr
Eiendomsskatt: 2 998,00 kr
Feiing: 348,00 kr
Renovasjon: 3 956,00 kr
Vann: 3 562,46 kr
Sum: 15 488,93 kr

Kommunale avgifter

15.489,- for 2025

Eiendomsskatt

2.998,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Ikke beregnet etter ny modell:

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaftenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis. Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen selges uten ytterligere utvask.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger byggetegninger for enebolig m/garasje, datert 04.12.1972.

Det foreligger byggetegninger for ny garasje, datert 29.04.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltakene.

Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobbyrom til soverom/kjellerstue i kjeller ikke er omsøkt/byggemeldt. Det foreligger ikke plantegninger for loft, men arealet står benevnt med "klær" på snittegning. Innredning av loftsetasjen til varig opphold med gang og soverom, er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse for forannevnte foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

Kjerneinformasjon

et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

15.03.1974 - Dokumentnr: 1255 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1135 Gnr:18 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommuneplankart og reguleringsplankart ligger vedlagt, og at kommuneplan kan sendes på forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sauda kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 500 000,00 (Prisantydning)

1 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
37 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

38 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
57 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 538 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 557 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen selges som den står uten ytterligere utvask og med resterende inventar.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at komfyr og kjøleskap vil bli fjernet. Verktøy og maskiner i garasje, vil ikke medfølge salget. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Bjerg Lunds bo.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,70 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 40 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 0, Kommunale opplysninger kr 4 000, Kredittkostnad kr 2 000, Markedspakke kr 14 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 0, Oppgjørshonorar kr 6 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900, Visning kr 2 500 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 82 700. Sum utlegg og andre utgifter kr. 841 Totalt kostnadsoverslag kr. 83 541.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopppdrag.

Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Saua gard 68	Saua gard 68	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Madtsen, Wenche Lund

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen informasjon - er dødsbo.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25496823

Egenerklæringsskjema

Name

Wenche Lund Madtsen

Date _____

2026-09-30

Identification

 Wenche Lund Madtsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport



 Enebolig



Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN



SAUDA kommune



gnr. 18, bnr. 96



Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 01.10.2026

Rapportdato: 05.10.2026

Oppdragsnr.: 20159-1573

Eiendomsverdi ref nr: LJ8282

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Hege Lund
Madsen



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 er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningsakkyskyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Car John Handelman

Ivar Johannes Handeland

Uavhengig Takstingeniør

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 2 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepterer det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverkløven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 3 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 4 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Beskrivelse av eiendommen

Standard enebolig fra 70-tallet med inngang i kjeller.
Mesteparten både utvendig og innvendig er fra byggeåret.
Utvendig ble montert en ny pipehatt i 2026 og ny terrassedør og ett loftsvindu i 2025.
Innvendig ble montert varmepumpe i 2019.
Mollakjøkken ble montert på 90-tallet. Innredningen har liten slitasje.
Det er montert nye våtromsplater i dusj-sone på bad samt malt gulvbelegg. Men bad bør renoveres pga høy alder på bla. vanntette sjikt og rør.
Alt av sanitær -rør og elektrisk opplegg er fra byggeåret.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

Det er H-panner fra byggeåret. Disse pannene produseres ikke lenger. Ved brekkasje er det derfor vanskelig å skifte.
Sutaksplater er montert feil veg med den olje impregnerte siden ned.
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.
Takrenner er fra byggeåret. Antatt levetid er oppbrukt. På taket er det 2 stk ventilasjons- hatter fra byggeår som har stor risiko for lekkasje pga sin høye alder. Det er ikke montert feietrinn eller snøfangere. Det ble montert heldekkende pipehattbeslag i 2026 pga lekkasjer rundt pipen. Inne på loftet er det store synlige fuktmerker på gulvplatene rundt pipen på loftet.

På loftet er det innredet ett soverom og gang. Resten er ett stort uinnredet loftsrom med sponplategulv som er isolert, men ingenting i tak.
Det ble avdekket fuktskader i gulv rundt pipen. Det ble i år montert pipehatt som stopper lekkasjen. Det ble avdekket at sutaksplatene var montert med feil side ned/opp. De var montert med den impregnerte siden ned. Da holder ikke platene så godt på vannet. Den andre siden av platene er glatte og ikke impregnert.

Stående kledning med over/underligger og liggende trekledning i hver gavl samt under stuevinduer. (Standard 70-talls kledning)Det ble avdekket en del fukt og råteskader i nedre del av nesten alle bord i hver brystvegg .
Beslag er feil montert utenpå overliggerene slik at vann vil samle seg opp bak beslaget og føre til fukt og råte.
Oppe i hver gavl ble det avdekket noe råte. Men hele boligen var godt malt.

Alle vinduer unntatt 1 stk på loft er fra byggeåret.
2-3 stk er punktert, sideglass inngang har det flere sprekker, vindu på toalett har enkelt glass.
Hoveddør og balkongdør i teak fra byggeår. Tid for utskiftning nærmer seg.

Det er skiftet en balkongdør i 2025.

Det er en standard 70-tall luftbalkong utenfor soverommet.
Gulv er tekkt med beslag fra byggeår og rekkverk i tre. Rekkverk er noe løst og litt farlig og bør sikres.
Terrasse er bygd på 80/90-tallet i tre. Høyde rekkverk ble målt til 80 cm, som er 10 cm for lavt iht. datidens forskrift.

INNVEDIG

Det er laminatgulv på kjøkken med normal elde og slitasje.
Ingen andre gulv er vurdert pga det ikke er krav til det i forskriften.
Det er ikke utført radonmålinger i senere tid.

Pusset lecapipe med feieluke i kjeller.
Vedovn i stuen, en gammel Jøtul, med ok avstand til brennbart .
Det er metallplate under og brannmur av teglstein bak.
Pipen er forblendet med teglstein gjennom tak på loft , men pusset og malt resten ned til kjeller.

Det ble målt høy fuktighet på ca 29 % i utforet trevegg i kjellerstuen mot terrassen.

Repostrapp fra underetasje til 1.etg. med rekkverk, men uten håndrekke vegg. Avstand mellom spiler ble målt til ca 15 cm som er 5 cm for mye.
Tretrapp opp til loft med håndrekke, men uten rekkverk.

Brune finerdører av typen Koto fra byggeåret. Dette er meget formstabile dører med svært få avvik.

VÅTROM

Våtrom › Etasje › Bad
Baderommet er fra byggeåret 1974 med unntak av nye våtromsplater i området rundt tidligere badekar som nå er dusj.
Toalett og vask er også skiftet en gang i senere tid og er ok.
Gulvbelegget er fra byggeår, men nylig malt. Våtromstapeten er fra byggeåret.
Veggen rundt tidligere badekar har blitt ett dusjområde med nye våtromsplater. I dette området er det ett vindu som ikke har fuktbestandige karmen.
Ellers er det tapet fra byggeår som har en del sprekker.
Ved bruk av dusj renner vannet ut over hele gulvet.
Gulvbelegget er fra byggeåret og antatt levetid på 25 år er oppbrukt.
Toalett og vask er skiftet i senere tid. Badekaret er fjernet og erstattet med ett dusjhjørne. Dvs det blir dusjet rett på nye våtromsplater.
Blandebatteri er det samme som ble brukt til bad.
Det er ventil i tak og vegg.
Det ble boret hull i vegg på soverommet bak våtsone for bad/dusj.
Utførte fuktmåling viste at det var helt tørt inne i veggen.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskekjeller med gulv og vegger i betong.
'Inneholder ett blått vaskekar fra byggeåret. Det er utenpåliggene vannrør av stiv kobber og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet har fall til en gammel rusten sluk.
Det er malte murvegger og trepanel i tak.
Det er ok fall til sluk på ca 1:100.
Det er ubehandlet betonggulv som ikke trenger membran.
Det er vaskekum i plast fra byggeåret og opplegg for vaskemaskin.

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Beskrivelse av eiendommen

Det er ventil i mur.
Vannrør er montert utenpå muren og er synlig for alle.

KJØKKEN

Mollakjøkken med profilerte fronter av eik og laminat benkeplate.
Hvitevarer er løse og ikke sjekket.

SPELALROM

Toalettrom i kjeller med vegger av betong og trepanel, gulv med beleg på betonggulv.
Det er hull i laminatgulvet etter skifte av toalett.
Inneholder en liten porselensvask og ett toalett som er skiftet.
Rommet har ingen ventilasjon bortsett fra åpning av ett vindu med enkelt glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er stort sett vannrør fra byggeår. Vanntilførsel til kjøkken har myke kobberrør fra 90-tallet.
Avløpsrør er plastrør fra byggeår.
Ventilasjon i boligen via ventiler
Det er montert varmepumpe i stuen i 2019
VV-tank montert i kott under trapp i 2014.
Elektrisk anlegg fra byggeåret med originale poreselensikringer.
Det er ett brannslukningsapparat . Røykvarslere er ikke seriekoblet mellom etasjer iht. krav.

TOMTEFORHOLD

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det var ikke mulig å se at det var gravd ned dreneringsplast rundt grunnmuren.
Takrenner er koblet til drems.
Grunnmuren er av lettklinker-blokker.
Det har vært tilfeller hvor grunnmurer har smuldret pga feilproduksjon i noe partier lettklinker fra 70/80-tallet. Dette er omtrent helt umulig å avdekke uten å rive/fjerne alt av utforing og utvendig dremsmasser/plast. Det tas derfor alltid forbehold om skjulte feil og mangler i slike murer.
I denne boligen er store deler av muren synlig og det som er synlig ser bra ut.
Det er forstøtningsmur langs oppkjørsel og bak boligen.
Terreng er noe skrått

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Hobbyrom er innredet som kjellerstue med større vindu.

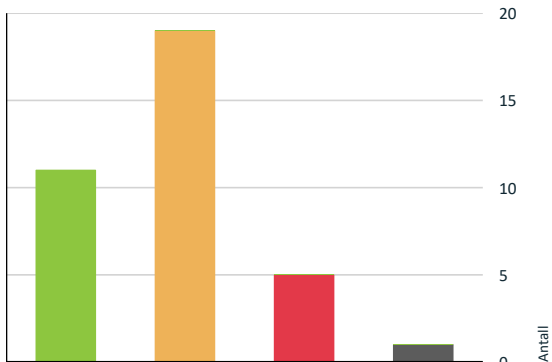
Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Sammendrag av boligens tilstand

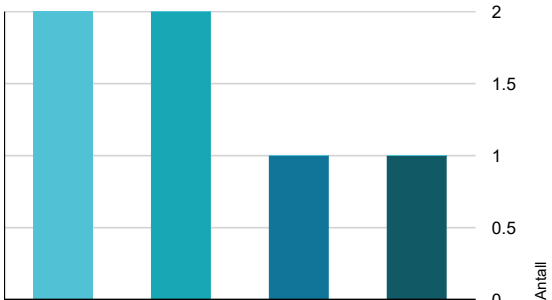
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Utvendig > Ytterdører
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 7 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Sammendrag av boligens tilstand

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
- Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 8 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1974

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1991	Garasje	Tilbygg ekstra garasje
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er H-panner fra byggeåret. Disse pannene produseres ikke lenger. Ved brekkasje er det derfor vanskelig å skifte. Sutaksplater er montert feil veg med den olje impregnerte siden ned. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Vurdering av avvik:

- Undertak (oljeimpregnet trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Takplatene er montert feil veg med den olje impregnerte siden ned. Sutaksplatene er derfor ekstra utsatt for fuktighet.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er fra byggeåret. Antatt levetid er oppbrukt. På taket er det 2 stk ventilasjons- hatter fra byggeår som har stor risiko for lekkasje pga sin høye alder. Det er ikke montert feietrinn eller snøfangere. Det ble montert heldekkende pipehattbeslag i 2026 pga lekkasjer rundt pipen. Inne på loftet er det store synlige fuktmerker på gulvplatene rundt pipen på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det er 2 gamle ventilasjonshatter med blyinndekning i taket som det kan være fare for lekkasje rundt pga sin høye alder.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feiler må monteres.

Alt av takrenner og beslag, gjennomføringer unntatt pipehatten er fra byggeåret.

Antatt levetid er oppbrukt og det er potensielt fare for lekkasjer.

Pipehatten ble skiftet i år pga lekkasjer rundt pipen.

Det nærmer seg tid for utskiftning av hele taket inkl. takrenner og beslag.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er innredet ett soverom og gang. Resten er ett stort uinnredet loftsrom med sponplategulv som er isolert, men ingenting i tak. Det ble avdekket fuktskader i gulv rundt pipen. Det ble i år montert pipehatt som stopper lekkasjen. Det ble avdekket at sutaksplatene var montert med feil side ned/opp. De var montert med den impregnerte siden ned. Da holder ikke platene så godt på vannet. Den andre siden av platene er glatte og ikke impregnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Fuktskader rundt pipe på gulvet.

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 9 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Skaden må utbedres.

Det ble avdekket fuktskader i gulv rundt pipen. Det ble i år montert pipehatt som stopper lekkasjen. Det ble avdekket at sutaksplatene var montert med feil side ned/opp. De var montert med den impregnerte siden ned. Da holder ikke platene så godt på vannet. Den andre siden av platene er glatte og ikke impregnet.



Fuktskader i gulv



Sutaksplater montert med oppsiden ned (feil veg)

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående kledning med over/underligger og liggende trekledning i hver gavli samt under stuevinduer. (Standard 70-talls kledning) Det ble avdekket en del fukt og råteskader i nedre del av nesten alle bord i hver brystvegg .

Beslag er feil montert utenpå overliggerene slik at vann vil samle seg opp bak beslaget og føre til fukt og råte. Oppe i hver gavli ble det avdekket noe råte. Men hele boligen var godt malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Stående kledning med over/underligger og liggende trekledning i hver gavli samt under stuevinduer. (Standard 70-talls kledning) Det ble avdekket en del fukt og råteskader i nedre del av nesten alle bord i hver brystvegg. Dette var forsøkt skjult med ett utenpåliggende beslag. Oppe i hver gavli ble det også avdekket noe råte. Men hele boligen var godt malt.



Beslag langs hele nedre kanten.



Utenpåliggende beslag

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Alle vinduer unntatt 1 stk på loft er fra byggeåret. 2-3 stk er punktert, sideglass inngang har det flere sprekker, vindu på toalett har enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 10 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Antatt levetid vinduer er 40-50 år.
Tid for utskiftning nærmer seg.

Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør og balkongdør i teak fra byggeår. Tid for utskiftning nærmer seg.
Det er skiftet en balkongdør i 2025.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en standard 70-tall luftebalkong utenfor soverommet. Gulv er tekket med beslag fra byggeår og rekkverk i tre. Dette er løst og litt farlig og bør sikres.
Terrasse er bygd på 80/90-tallet i tre. Høyde rekkverk ble målt til 80 cm, som er 10 cm for lavt iht. datidens forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Rekkverk på balkong må sikres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminatgulv på kjøkken med normal elde og slitasje.
Ingen andre gulv er vurdert pga det ikke er krav til det i forskriften.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset lecapipe med feiluke i kjeller.
Vedovn i stuen, en gammel løtul, med ok avstand til brennbart .
Det er metallplate under og brannmur av teglstein bak.
Pipen er forblendet med teglstein gjennom tak på loft , men pusset og malt resten ned til kjeller.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble målt høy fuktighet på ca 29 % i utforet trevegg i kjellerstuen mot terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det ble avdekket en del saltutslag på mutvegger i boden innenfor vaskerommet.

Utføringer i kjellerstue bør fjernes og grunn til fuktighet avklares.
Saltutslag på murvegger må også sjekkes og avklares.



Målt høy fuktighet i kjellerstue.



Saltutslag/fukt på mur i bod innenfor vaskerom.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Repostrapp fra underetasje til 1.etg. med rekkverk, men uten håndrekke vegg. Avstand mellom spiler ble målt til ca 15 cm som er 5 cm for mye.
Tretrapp opp til loft med håndrekke, men uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- På loft mangler retur- rekkverk. Der kan det være stor fare for fall.

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

Det bør monteres håndrekke på trapp fra kjeller til 1.etg.
Det bør monteres rekkverk og retur-rekkverk på trapp opp til loft.

Innvendige dører

Beskrivelse

Brune finerdører av typen Koto fra byggeåret. Dette er meget formstabile dører med svært få avvik.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret 1974 med unntak av nye våtromsplater i området rundt tidligere badekar som nå er dusj.
Toalett og vask er også skiftet en gang i senere tid og er ok.
Gulvbelegget er fra byggeår, men nylig malt. Våtromstapeten er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggen rundt tidligere badekar har blitt ett dusjområde med nye våtromsplater. I dette området er det ett vindu som ikke har fuktbestandige karmen. Ellers er det tapet fra byggeår som har en del sprekker.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Tapeten har begynt å løsne flere steder m spesielt i nedre kant.
- Det bør monteres våtromsplater på alle vegger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres våtromsplater på alle vegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Ved bruk av dusj renner vannet ut over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Gulvbelegget er fra byggeåret, men er nylig malt med gulvmaling. Oppbretten på belegget rundt vegger virket sprø og stiv. Tilstand på varmekabler er umulig å sjekke, men de er også fra byggeår.



Vann flyter ut over hele gulvet ved dusjing.

ETASJE > BAD

TO 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget er fra byggeåret og antatt levetid på 25 år er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Gulvbelegget er over 50 år og må skiftes. Ellers vil det være fare for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk av plast fra byggeåret



Gulvbelegg er malt. Men det er oppkantene mot vegg som er mest utsatt for sprekker og lekkasje.

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett og vask er skiftet i senere tid. Badekaret er fjernet og erstattet med ett dusjhjørne. Dvs det blir dusjet rett på nye våtromsplater. Blandebatteri er det samme som ble brukt til bad.

ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i tak og vegg.

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 13 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Det er kun lufteventil i yttervegg
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg på soverommet bak våtsone for bad/dusj. tførte fuktmåling viste at det er helt tørt inne i veggen.



Hulltaking med fuktmåling, helt tørt.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med gulv og vegger i betong. Inneholder ett blått vaskekar fra byggeåret. Det er utenpåliggende vannrør av stiv kobber og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har fall til en gammel rusten sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet kan fint brukes slik det er. Det er ikke behov for fullstendig renovering.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet kan fint brukes slik det er. Det er ikke behov for fullstendig renovering.

Våtrommet kan fint brukes slik det er. Det er ikke behov for fullstendig renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte murvegger og trepanel i tak.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er ok fall til sluk på ca 1:100.

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ubehandlet betonggulv som ikke trenger membran.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er vaskekum i plast fra byggeåret og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Gammel vask bør gjerne skiftes pga høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Skifte vask.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventil i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Fordel å montere elektrisk avtrekksvifte i ventilen.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vannrør er montert utenpå muren og er synlig for alle.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Alt av vannførende rør er synlige. Derfor vil en lekkasje være synlig den dagen det skjer i motsetning til en utført vegg med plater og fliser.

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 14 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

Hulltaking kan ikke utføres fordi det er ingenting å bore hull i.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mollakjøkken med profilerte fronter av eik og laminat benkeplate.



Toalett er skiftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er stort sett vannrør fra byggeår. Vanntilførsel til kjøkken har myke kobberrør fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

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

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

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plastrør fra byggeår.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via ventiler

1 TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stuen i 2019

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

VV-tank montert i kott under trapp i 2014.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret med originale poreselensikringer.

Vurdering av avvik:

- Det er alltid lurt å få kontroll av gamle anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Bestilling av kontroll er helt gratis og anbefales.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ett brannslukningsapparat . Røykvarslere er ikke seriekoblet mellom etasjer iht. krav.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Det mangler brannstige utenfor soverom på loft.
- Det bør monteres en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det var ikke mulig å se at det var gravd ned dreneringsplast rundt grunnmuren.

Takrenner er koblet til drens.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.



Ikke mulig å se toppen av grunnmursplast.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lettklinker-blokker.

Det har vært tilfeller hvor grunnmurer har smuldret pga feilproduksjon i noe partier lettklinker fra 70/80-tallet. Dette er omtrent helt umulig å avdekke uten å rive/fjerne alt av utforing og utvendig drengsmasser/plast. Det tas derfor alltid forbehold om skjulte feil og mangler i slike murer.

I denne boligen er store deler av muren synlig og det som er synlig ser bra ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 15 av 23

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 16 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur langs oppkjørsel og bak boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er noe skrått

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- På loft mangler retur- rekkverk. Der kan det være stor fare for fall.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
- Det mangler brannstige utenfor soverom på loft.
- Det bør monteres en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 17 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	Standard	
	Vedlikehold	

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 18 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



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

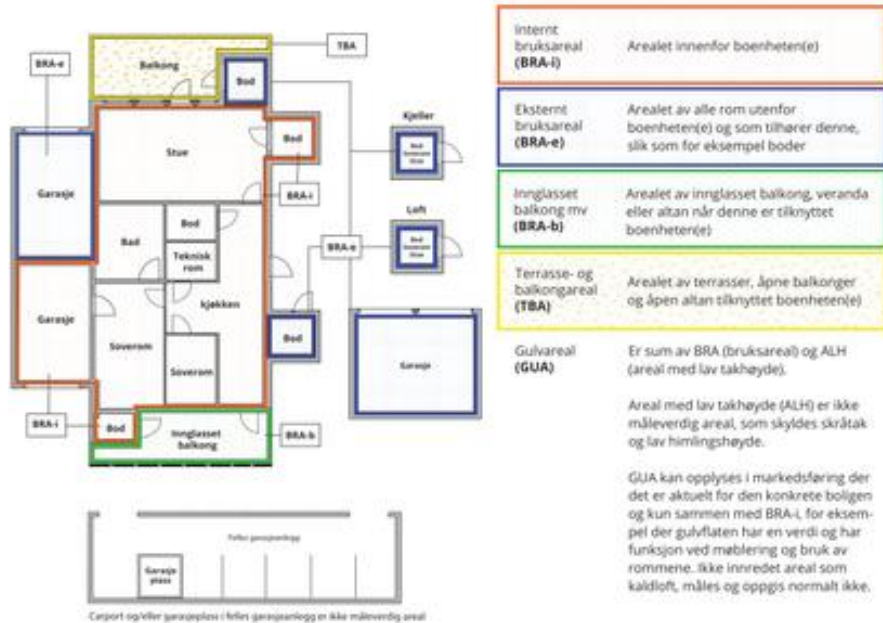
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 19 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	24			24		25	49
Etasje	85			85	21		85
Kjeller	67	46		113			113
SUM	176	46			21	25	247
SUM BRA	222						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, uinnredet loft		
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom		
Kjeller	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bod, gang, kontor, kjellerstue	Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hobbyrom er innredet som kjellerstue med større vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Skiftet terrassedør og ett vindu på loft i 2025, pipehatt i 2026, Varmepumpe i 2016/17.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det mangler brannstige ut fra soverom på loft.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Oppdragsnr.: 20159-1573

Befaringsdato: 01.10.2026

Side: 20 av 23

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	18	96		0	1122.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saua gard 68

Hjemmelshaver

Lund Bjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Saua Gard

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er noe skrå med pent opparbeidet hage.
Noe bratt oppkjørsel som er asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

1974/1840-1/45 FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR
24.04.1974 RETTIGHETSHAVER: EFP CO LTD
2017/872698-1/200 PANTEDOKUMENT
14.08.2017 21.00 BELØP: NOK 600 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
GRUNNDATA
1974/1255-1/45 REGISTRERING AV GRUNN
15.03.1974 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1135 GNR:18
BNR:1
For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN
Gnr 18 - Bnr 96
1135 SAUDA

Byggmester/Takstingeniør Handeland AS
Handelandsvegen 100
4200 SAUDA



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN	
Dato for energimerking 30.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-361830
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 172383890
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 96
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggeår 1974	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 180,0 m²	Oppvarmet bruksareal 180,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 229,68



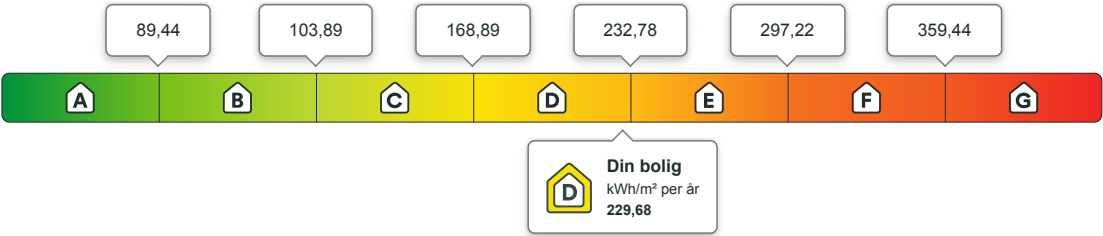
Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 052,40	205,85

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 vegg.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 9: 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 utendørs

Tiltak 10: 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 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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.

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 22: 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.

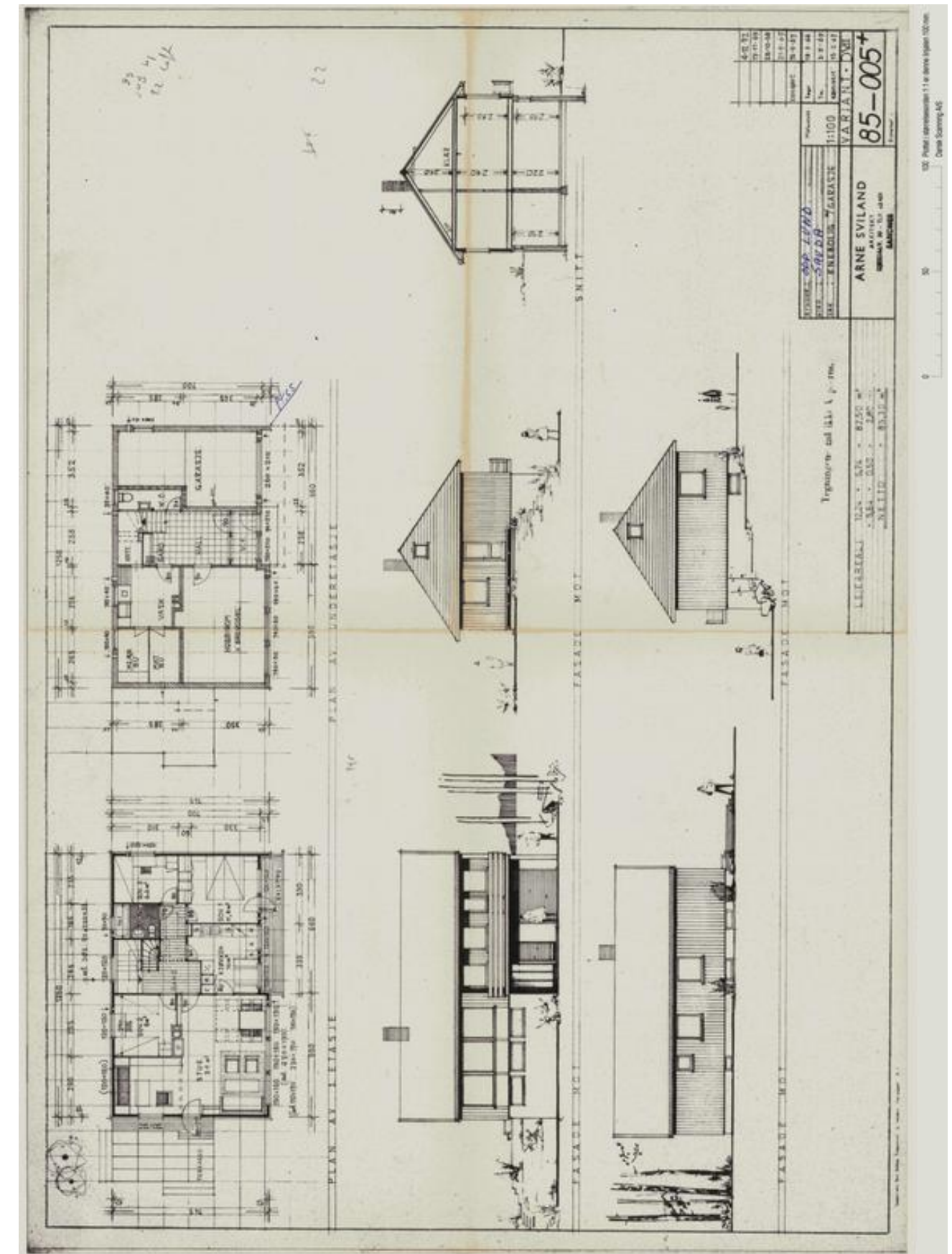
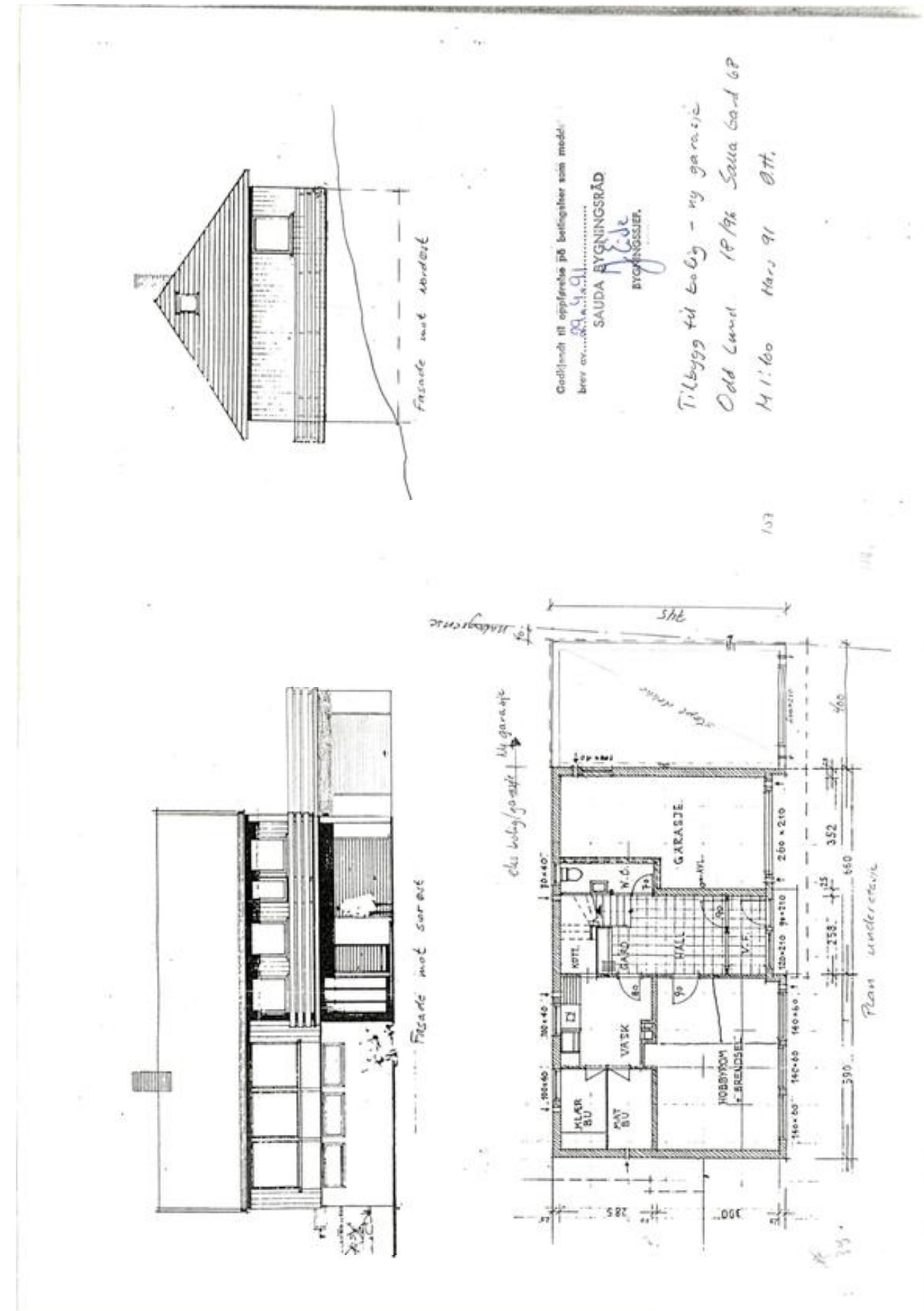
Tiltak 23: Velg hvitevarer med lavt forbruk

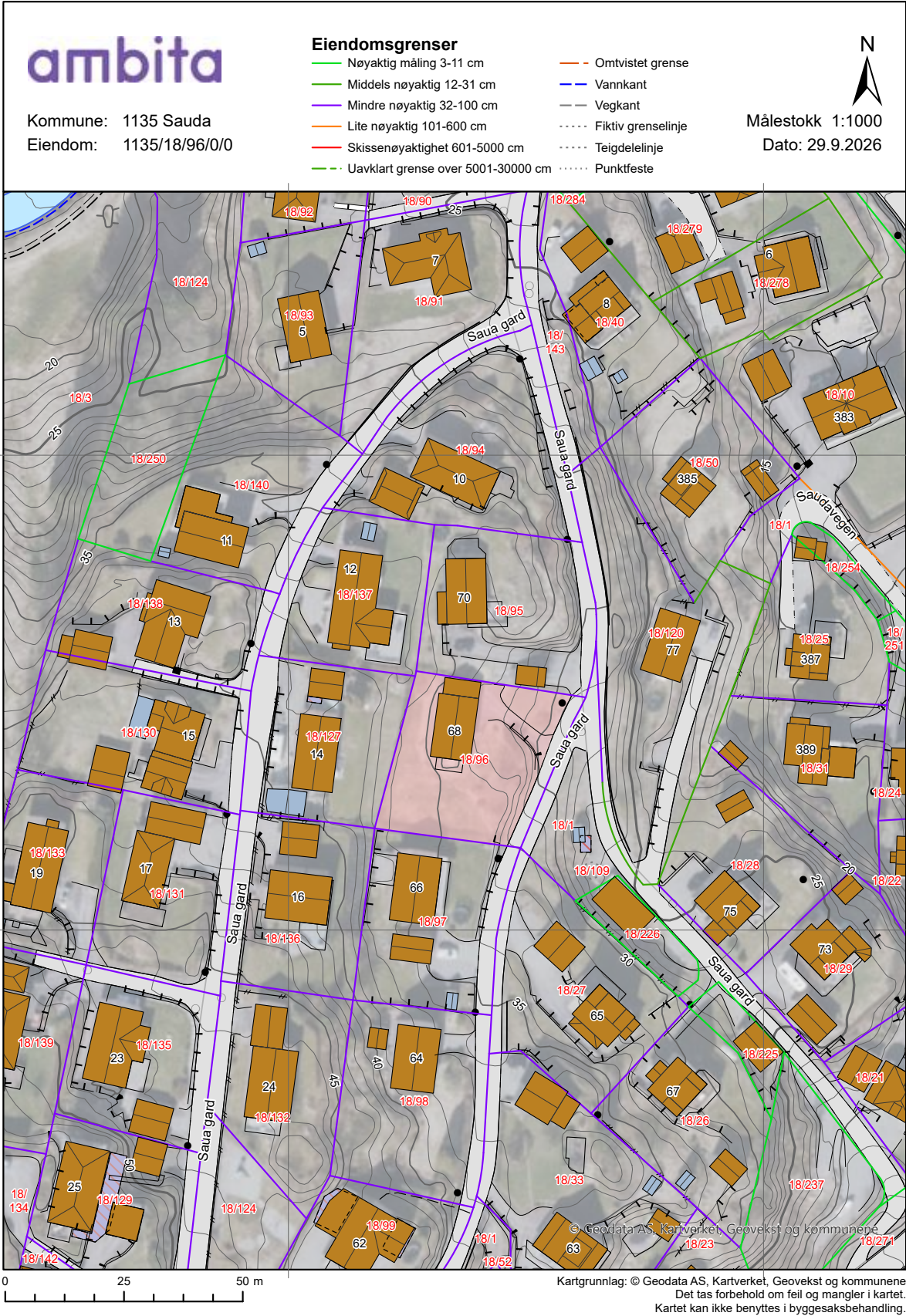
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tiltak 24: 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.

Originale tegninger





Tegnforklaring

Adresspunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

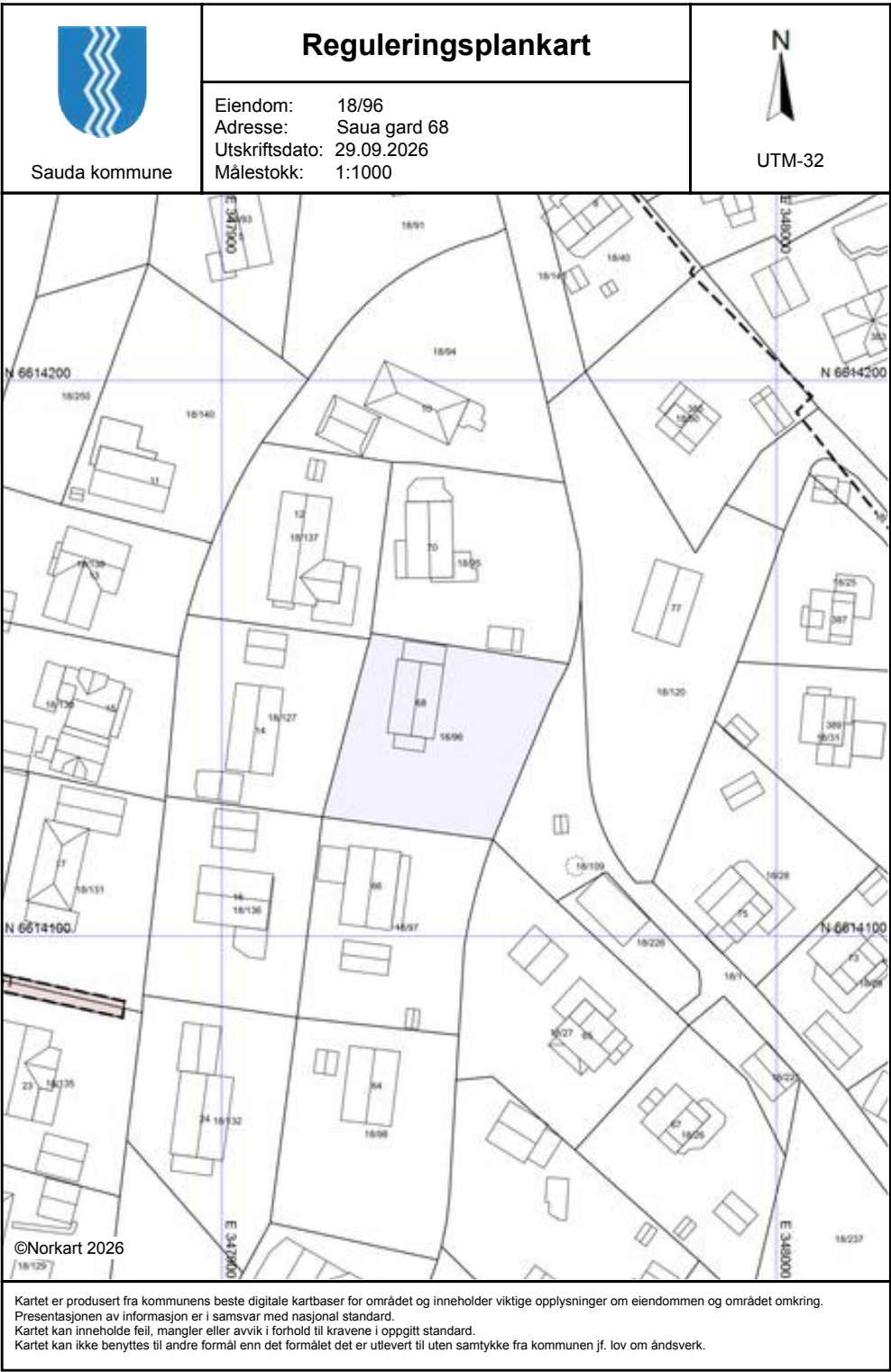
BygningTiltak, endring

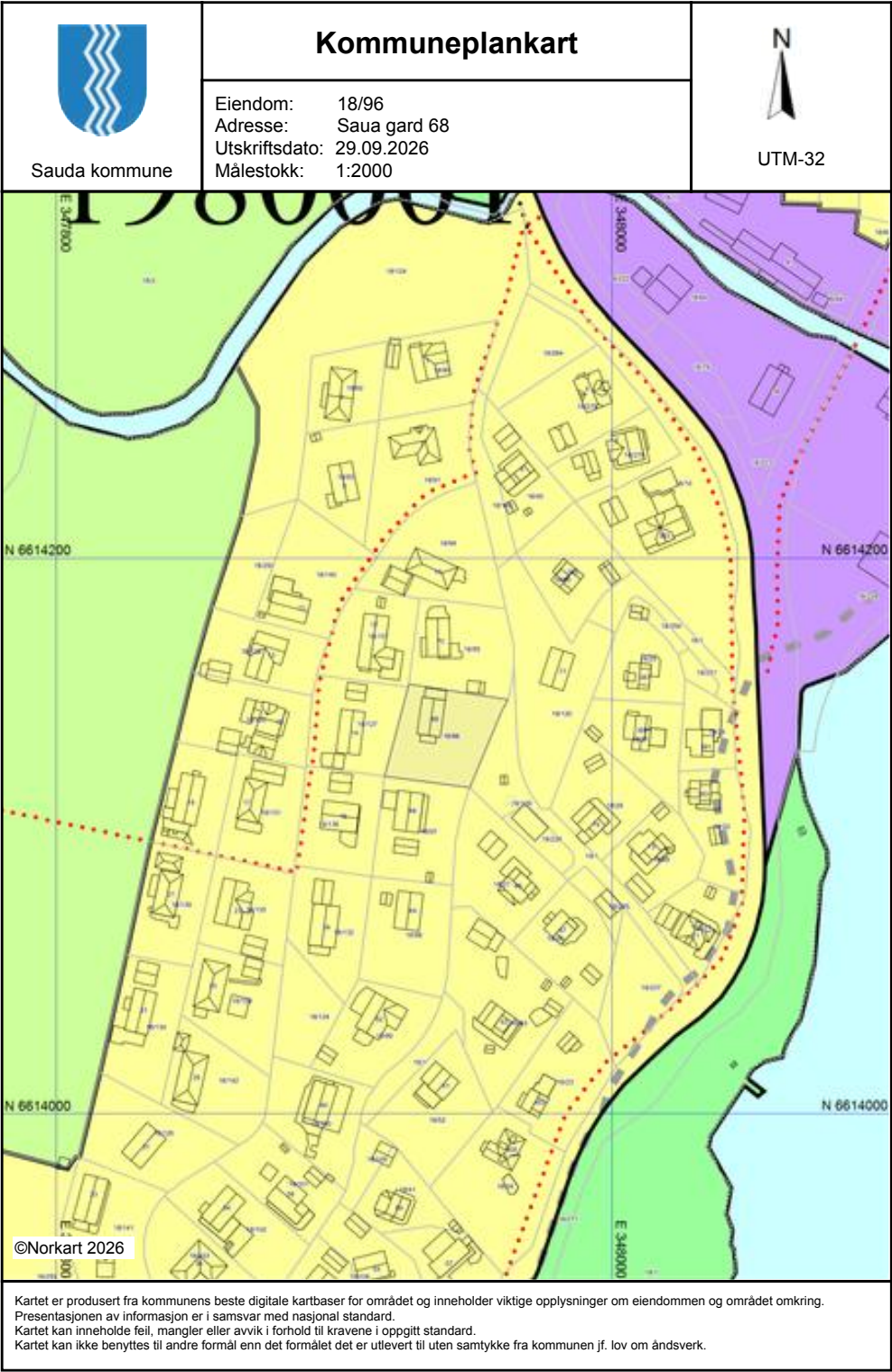
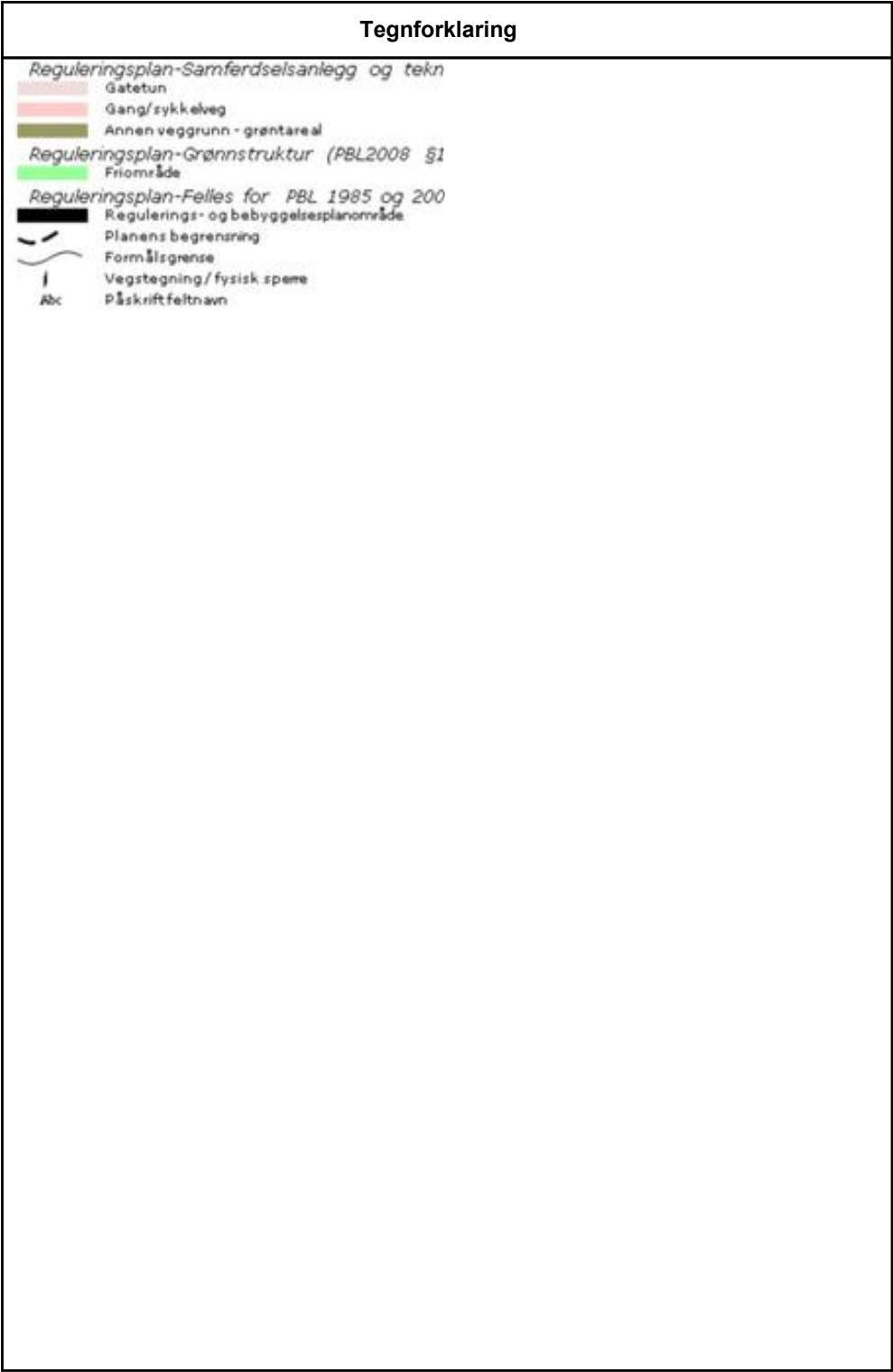
BygningTiltak, nybygg

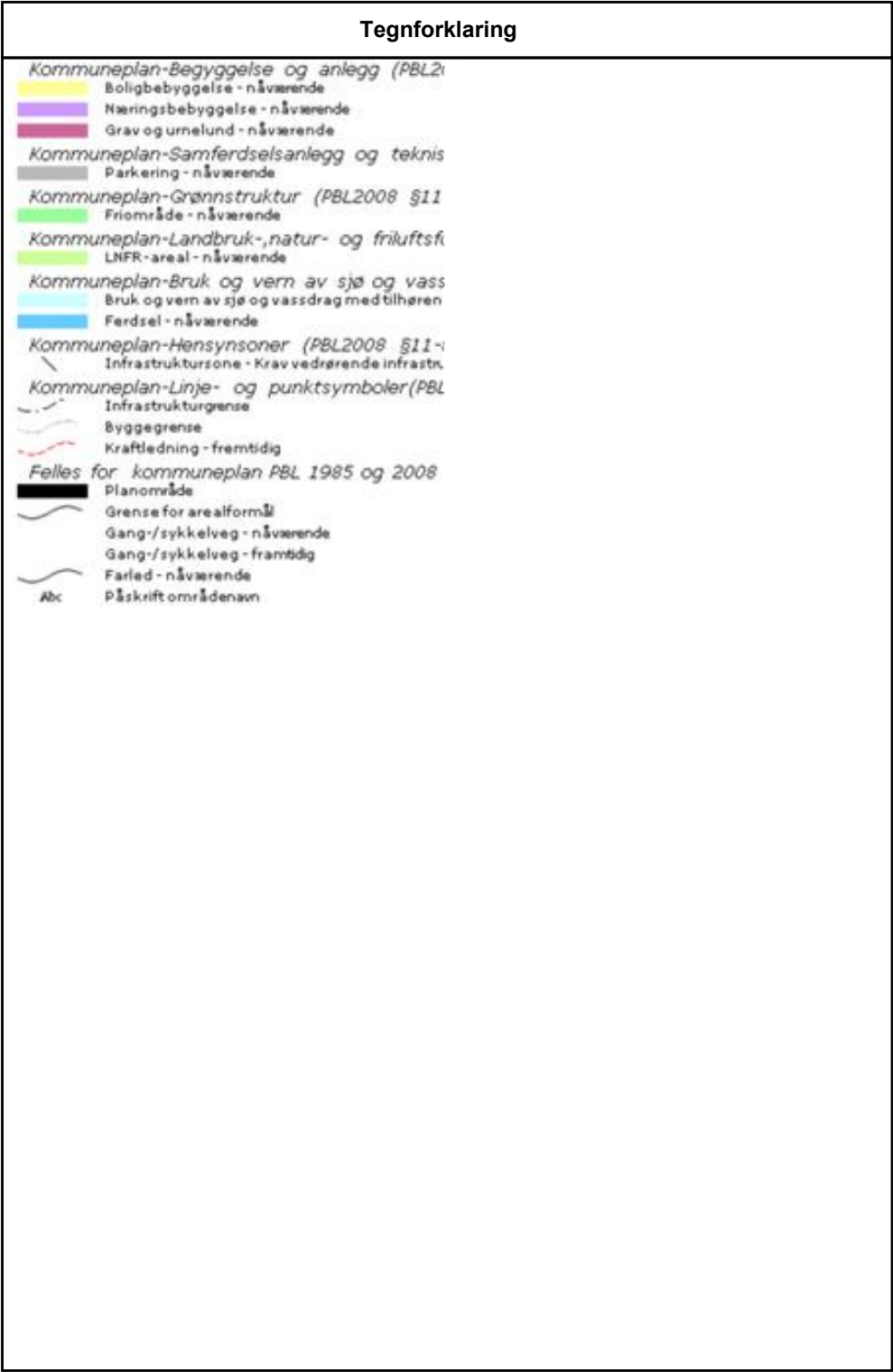
BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer







Vegstatuskart

Kommune: Sauda
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/96/0/0
Adresse: Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/09/2026





Attestert kopi av dok.nr. 1974/1255/45
Attesteringsstidspunkt 2026-09-29 13:17

Side 1 av 4

Dagbok nr. 1255 1974
Ryfylke sorenskrivarembete

15 MARS 1974

17

Løpe nr.

Pag. 1408

Målebrev

År 1974 den 19.2. ble lovlig oppmåling — kartlegging og skylddelingsforretning avholdt over gården Sauda

g.nr. 18, b.nr. 1 av skyld 3.00

i Sauda herred tilhørende Electric Furnace Products Co. Ltd.

som har solgt parsell av gården til Seg selv.

Forretningen bestyres av undertegnede i overvær av 2 vitner.

Naboene og de interesserte innvarsles etter berammelse sålydende:

Etter forlangende av herr E.F.P.Co.Ltd. blir en oppmåling — kartlegging og skylddelingsforretning å avholdes torsdagen den 19.2. dette år kl. 10.00 over en parsell av gården Sauda

g.nr. 18, b.nr. 1 i Sauda herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier herr E.F.P.Co.Ltd. samt de tilstøtende naboer for å ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eiendommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Sauda den 18.2. 1974.

Ch. Solli(sign.)
oppmålingsjef (bestyrer).

Lovlig varsel vedtokes år 1974 den 18.2. av oss undertegnede

O.T. Gusdal(sign.)

Ved forretningen møtte:

For E.F.P.Co.Ltd.: A. Bjerke.



Attestert kopi av dok.nr. 1974/1255/45
Attesteringsstidspunkt 2026-09-29 13:17

Side 2 av 4

Grensebeskrivelse:

Skiftelinjen begynner i parsellens nordøstre hjørne i P5. Går herfra 6,26 m. i litt sørvestlig retning etter midtlinje av veg A til KP 5, videre i samme retning 20.44 m. etter midtlinje av veg A til KP 6, videre i samme retning 7,98 m. etter midtlinje av veg A til P 6. Går herfra 31,20 m. i vestlig retning i skifte med tomt nr. 18 til P-34 bolt. Går herfra 34,47 m. i nord litt østlig retning til P33-kross i fjell. Går herfra 35,30 m. i østlig retning i skifte med tomt nr. 16 tilbake til utgangspunktet.

Parsellen ligger i tettbygd strøk.

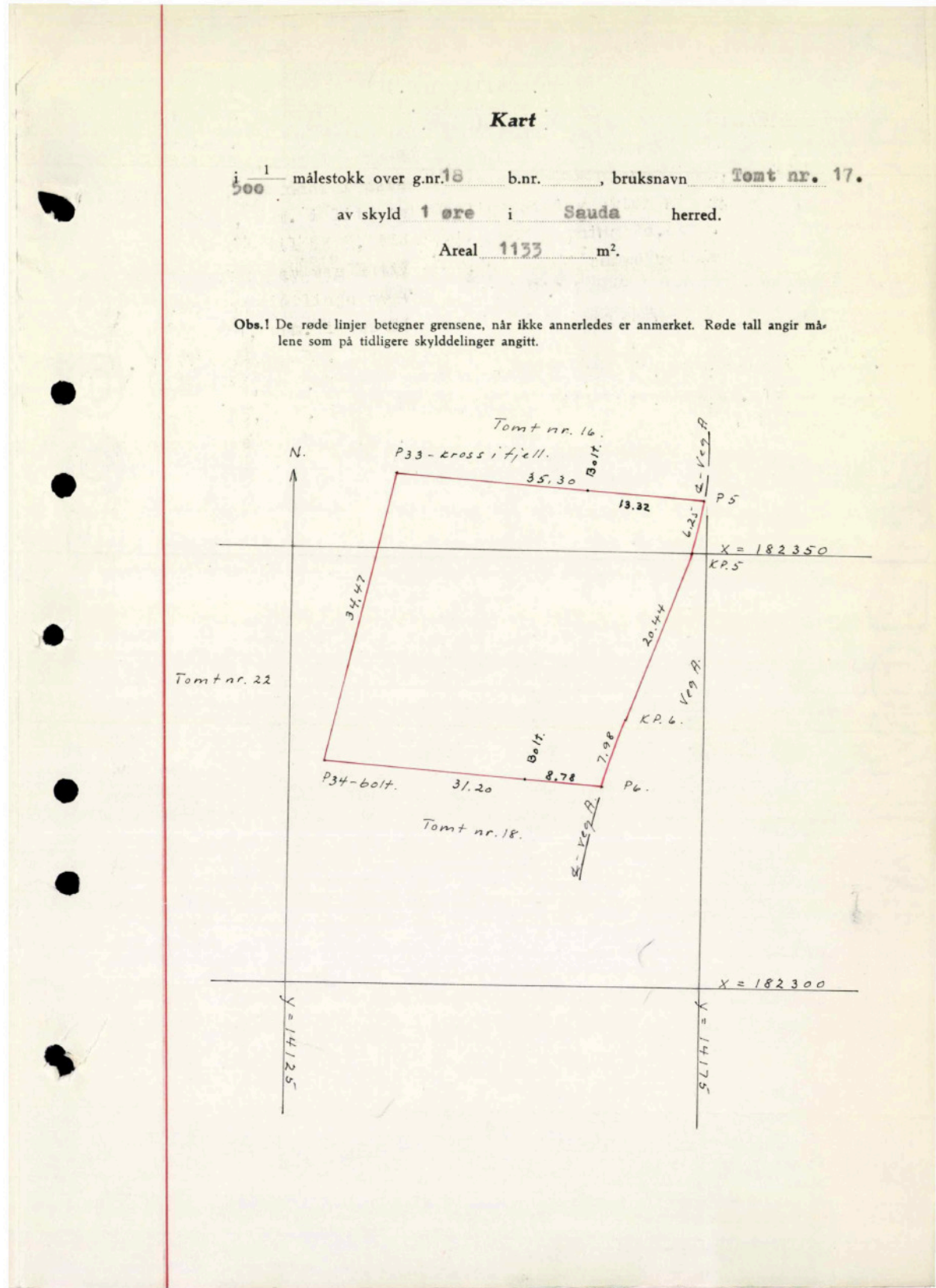
Koordinatfortegnelse.

P	Y	X
5	14171.96	182355.81
KP 5	170.30	349.78
KP 6	163.45	330.52
6	160.61	323.06
33	136.77	358.57
34	129.51	325.50



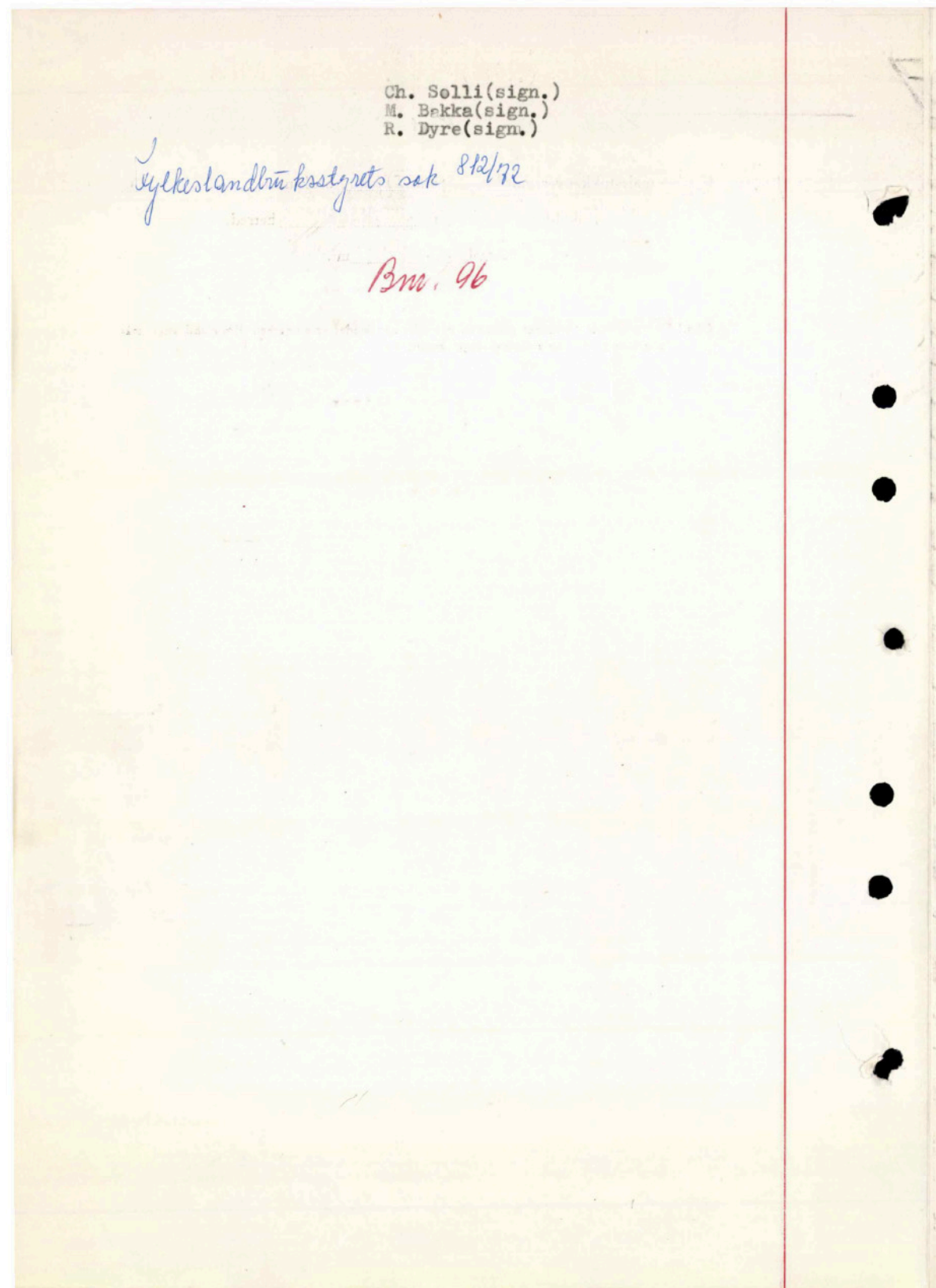
Attestert kopi av dok.nr. 1974/1255/45
Attesteringsstidspunkt 2026-09-29 13:17

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1974/1255/45
Attesteringsstidspunkt 2026-09-29 13:17

Side 4 av 4



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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.

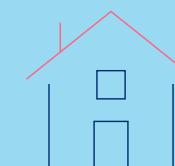
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER 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, krokhengete 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Saua gard 68, 4208 SAUDASJØEN. Gnr. 18, bnr. 96, i Sauda kommune, oppdragsnr.: 1200260167
Megler: Thea Langeland Solheim, mobil: 45481221, e-post: tls@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

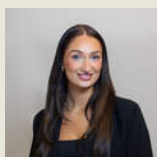
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim

Eiendomsmegler MNEF
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no