





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Haugane 142, 4208 SAUDASJØEN  
 SAUDA kommune  
 # gnr. 11, bnr. 11, fnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 19954-1138

Referansenummer: EM7951

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Petter Alfredsen

Vår ref: 008636



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

*Tor Petter Alfredsen*

Tor Petter Alfredsen

Uavhengig Takstingeniør

[tor.petter@takst-team.no](mailto:tor.petter@takst-team.no)

930 87 443



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på Haugane, Sauda kommune, med nær beliggenhet til Svandalen skisenter. Boligen er bygget i 2007/2008.

Boligen er oppført med hovedetasje og loft/hems, Hovedetasjen er innredet med stue/kjøkken, bad, gang, bod og to soverom.

På loft er det bad, loftstue og to soverom.

Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.

Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Boligen har renner i tre, nedløp er i metall. Det er lekkasje i renner. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket har saltaksform.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Boligen har en terrasse mot sør og en platting mot nord. Disse er i trekonstruksjon. Terrasse og platting har rekkverk i tre. Rekkverket på platting er målt til 75 cm. Rekkverk på terrasse er målt til 75 cm. Platting ved inngangsdør har et areal på ca. 19 kvm. Terrasse har et areal på ca. 76 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.

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

I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte dører. Dør mellom gang og kjøkken/stue har glassfelt. På loft er det ubehandlede tredører med profiler. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dører og karmen.

Det er sluk i bod i gang og det er opplegg til vaskemaskin i bod. Bod er ikke brukt som vaskerom på befaringsdag og er ikke vurdert som et våtrom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 10 mm fra flis foran dør til topp slukrist Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm og det er ikke synlig membran på dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er ingen ventilering på badet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom loftstue og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Stakeluke er ikke påvist. Lufting av avløpet er ut via vegg.

Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vinduer. Alle oppholdsrom har ventiler i vinduer.

Boligen har varmtvannsbereeder fra 2008 på ca. 200 liter. Fabrikat er Oso. Den er plassert i bod.

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det er monter AMS måler i 2018. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2008.

Boligen har ringmur i betong og støpt plate mot grunnen.

Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.

Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Fritidsboligen ligger i skrånet terreng.

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.

Avløpsrør og vannrør er mest sannsynlig i plast.

Disse er tilkoblet privat avløpssystem og vannsystem.

Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.

Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.

Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

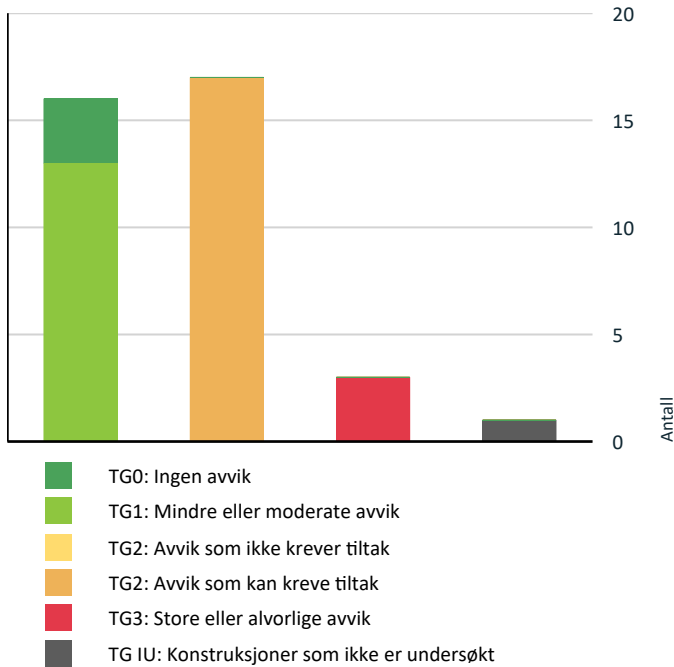
## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Har mottatt tegninger av fasader. Det er bygget en et takoverbygg ved inngangsparti. Dette viser ikke på tegninger. Det er ikke mottatt tegninger på planløsning i første etasje og på loft. Lovligheten på plan er derfor ikke sjekket.

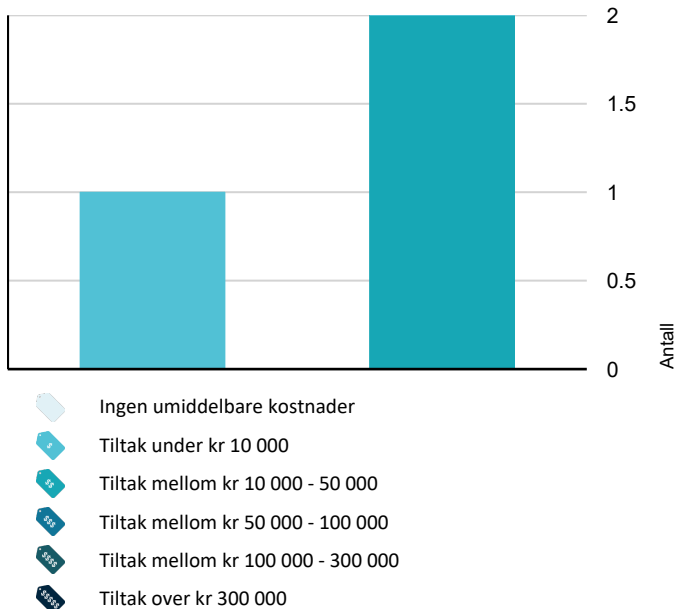
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport ble ferdigstilt i november 2025 og gjeldene forskrifter og lover i 2025 ligger til grunn for vurderingen i denne rapporten. Eier har etter ferdigstillelse av rapport byttet kledning på en vegg, byttet takrenner, byttet råteskadet kledning på rekkverk, montert beslag på vegg ved inngangsparti og satt inn nytt brannslukningsapparat. Dette er er endret i rapport i 2026

### Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

### Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

### Begrensning av rapportens omfang:

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på Boligen/leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befarings.

For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav. Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2007

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har renner i tre, nedløp er i metall. Det er lekkasje i renner.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.



# Tilstandsrapport



## TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taket har saltaksform.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.

Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil utførelse som ikke kan oppdages ved visuell befaring, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Boligen har en terrasse mot sør og en platting mot nord. Disse er i trekonstruksjon. Terrasse og platting har rekkverk i tre. Rekkverket på platting er målt til 75 cm. Rekkverk på terrasse er målt til 75 cm. Platting ved inngangsdør har et areal på ca. 19 kvm. Terrasse har et areal på ca. 76 kvm.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på terrasse i hovedetasje ble målt til 75 cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm. Krav på byggemeldingstidspunktet var 90 cm. Det mangler rekkverk noen steder. Krav i forskrift er at alle høydeforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og til 100 cm dersom man ønsker å tilfredsstille dagens forskriftskrav.

Manglende rekkverk må monteres der det er høydeforskjeller over 50 cm, for å redusere risikoen for fallulykker.

Fukt- og råteskader i konstruksjonen bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens sikkerhet og levetid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger og gulv. . Generell slitasje på overflate må påregnes.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at det er bom under fliser i gang.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser bør tas opp, gammelt lim fjernes, og flisene limes og fuges på nytt.

Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at fliser kan løsne eller sprekke ved belastning, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet.



**TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn



## INNSENDIG

### **TG 2** Overflater

# Tilstandsrapport

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.  
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Hovedetasje: Kjøkken/stue og gang.

I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 19 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og loftstue.

I loftstue ble det målt en høydeforskjell på 11 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg, og åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.

Manglende håndløper og for store åpninger medfører økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

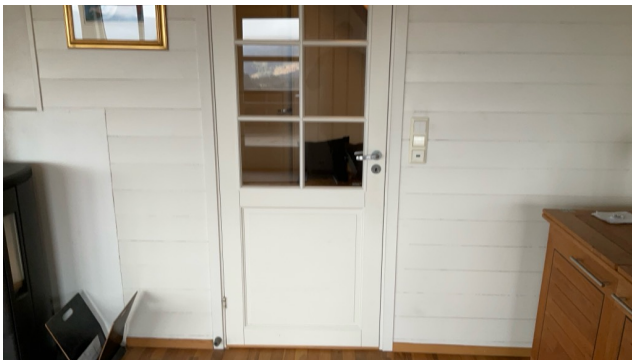
Innvendig har boligen malte dører. Dør mellom gang og kjøkken/stue har glassfelt. På loft er det ubehandlede tredører med profiler. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dører og karmner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

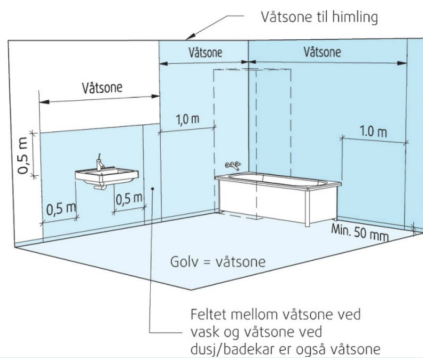
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TC 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 10 mm fra flis foran dør til topp slukrist. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.



## ETASJE > BAD

### TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.

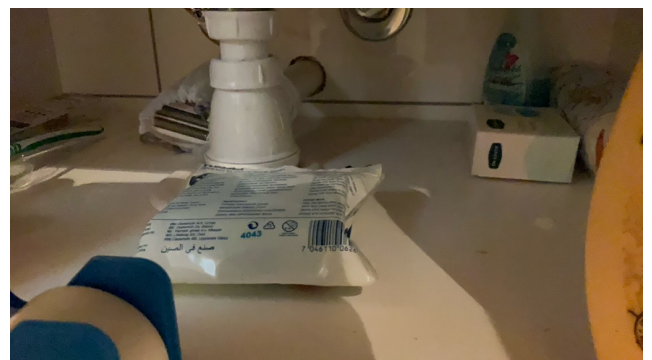
#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringene for å unngå fuktskader i vegg ved kondensering på rør eller ved en eventuell vannlekkasje.

Konsekvensen av manglende eller eldre membran er økt risiko for lekkasjer som kan skade konstruksjonen og medføre store kostnader.

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig kontroll, og nødvendige utbedringer bør utføres ved behov.



## ETASJE > BAD

### TC 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

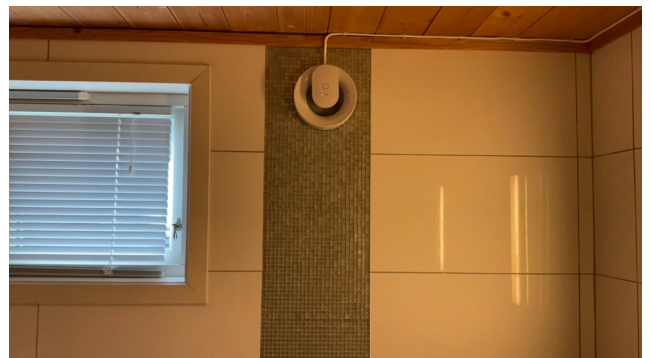
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.



ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



LOFT > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm og det er ikke synlig membran på dørterskel.

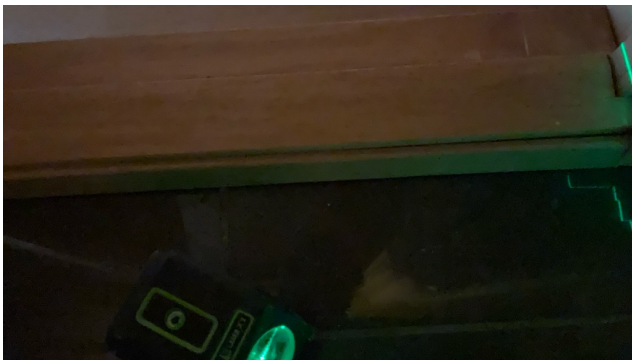
### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



LOFT > BAD

## 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering på badet.

## Vurdering av avvik:

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

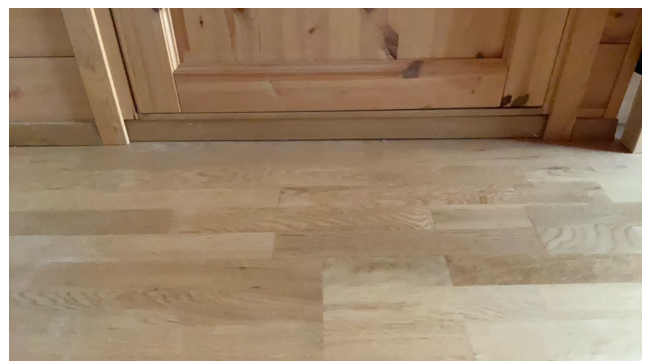
## Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og tilluft til badet, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør.

Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklime.

Kostnadsestimat: Under 10 000



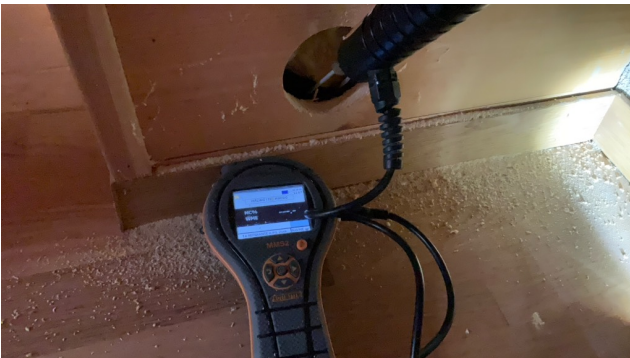
# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom loftstue og bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

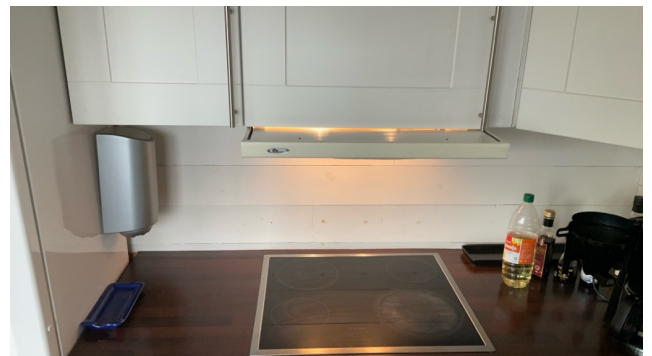
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



# Tilstandsrapport



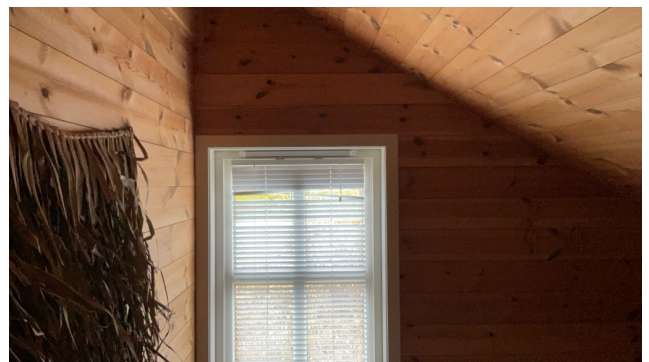
## ! TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.  
Stakeluke er ikke påvist. Lufting av avløpet er ut via vegg.  
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.



## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vinduer. Alle oppholdsrom har ventiler i vinduer.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannsbereder fra 2008 på ca. 200 liter. Fabrikat er Oso. Den er plassert i bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikkontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere direkte tilkobling av varmtvannstanken til det elektriske anlegget ved utskifting i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvensen av tilkobling via stikkontakt er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten.



# Tilstandsrapport



## ⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

*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.*

Det er sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter.  
Det er montert AMS måler i 2018. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007 Anlegget var nytt i 2007.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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



## ⚠ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Det er montert brannvarsler og brannslukkingsapparat i boligen.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2008.



### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har ringmur i betong og støpt plate mot grunnen. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn. Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.



### TG 3 Terrengforhold

Fritidsboligen ligger i skrånet terreng.

#### Vurdering av avvik:

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

Terrenget faller inn mot boligene på siden med inngangsparti

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, eventuelt suppleres med drenerings tiltak. Alternativt kan det lages ledegrøft som leder vann bort fra grunnmur

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging i grunnmur og bygningskonstruksjon, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.  
Avløpsrør og vannrør er mest sannsynlig i plast.  
Disse er tilkoblet privat avløpssystem og vannsystem.  
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.  
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.  
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

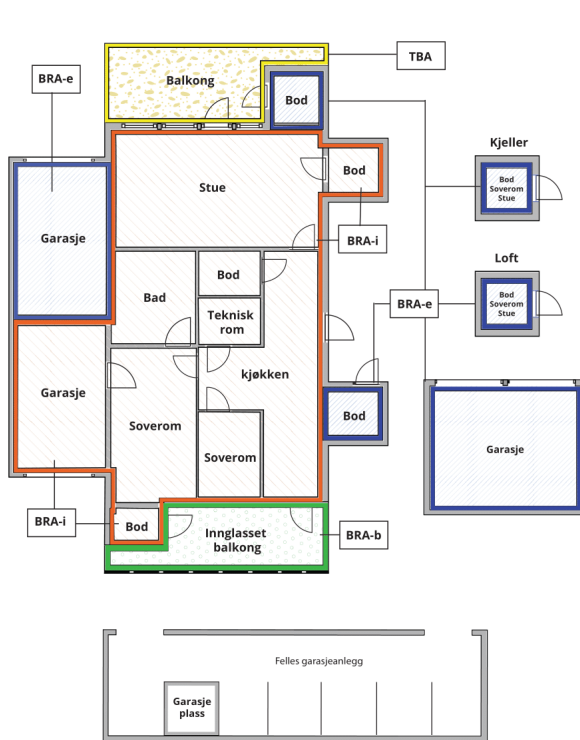
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	93			93	95
Loft	38			38	
<b>SUM</b>	<b>131</b>				<b>95</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, gang		
Loft	Soverom, soverom 2, bad, loftstue		

### Kommentar

Åpent areal (TBA) på 95 kvm er platting på 19 kvm og terrasse på 76 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Har mottatt tegninger av fasader. Det er bygget en et takoverbygg ved inngangsparti. Dette viser ikke på tegninger. Det er ikke mottatt tegninger på planløsning i første etasje og på loft. Lovligheten på plan er derfor ikke sjekket.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	125	3

### Kommentar

Fritidsbolig

P-rom første etasje: Kjøkken/stue, to soverom, gang og bad.

S-rom første etasje: Bod.

P-rom loft: To soverom, bad og loftstue.

S-rom loft: Ingen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Oddvar Hanasand	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	11	11	71	0	545.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Haugane 142

### Hjemmelshaver

Hanasand Oddvar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger på Haugane, Sauda kommune.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat felles anlegg. Vannforsyningen kommer fra felles borehu

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg via private stikkledninger. Ukjent om det er renseanlegg på avløpsanlegget.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass og terrasse.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revkirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revkirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til sameiets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

## Skattetakst og formuesverdi

### År

2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	13.10.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	09.01.2007	Kun Fasadetegniner er fremvist	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.02.2007		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	14.01.2026	Eier har bytte råten kledning, satt inn brannsløkningsapparat, montert beslag
3	14.01.2026	Har endret på klednin, brannsløkker og renner
4	26.01.2026	Endringer iht. e-post fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EM7951>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Haugane 144, 4208 SAUDASJØEN

13 Oct 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugane 144	Haugane 144	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

18

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

## Informasjon om selger

---

Selger

Hanasand, Oddvar

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

satt inn vifte

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sauda Installasjon

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Det er et felles opplegg for hele hyttefeltet,

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## **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 95445850**

# Egenerklærings skjema

Name

Hanasand, Oddvar

Date

2025-10-13

Identification

 **bankID** Hanasand, Oddvar



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hanasand, Oddvar

13/10-2025  
15:26:02

BANKID

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

## Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	TOMT 70	Beregnet areal	381
Etablert dato	25.07.2006	Historisk oppgitt areal	380,9
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	22.06.2020 29.06.2020	J 27/2018		11/1 (-613,3), 11/15 (613,3) 11/11, 11/11/1, 11/11/2, 11/11/3, 11/11/4, 11/11/5, 11/11/6, 11/11/7, 11/11/8, 11/11/9, 11/11/10, 11/11/11, 11/11/12, 11/11/13, 11/11/14, 11/11/15, 11/11/16, 11/11/17, 11/11/18, 11/11/19, 11/11/20, 11/11/21, 11/11/22, 11/11/23, 11/11/24, 11/11/25, 11/11/26, 11/11/27, 11/11/28, 11/11/29, 11/11/30, 11/11/31, 11/11/32, 11/11/33, 11/11/34, 11/11/35, 11/11/36, 11/11/37, 11/11/38, 11/11/39, 11/11/40, 11/11/41, 11/11/42, 11/11/43, 11/11/44, 11/11/45, 11/11/46, 11/11/47, 11/11/48, 11/11/49, 11/11/50, 11/11/51, 11/11/52, 11/11/53, 11/11/54, 11/11/55, 11/11/56, 11/11/57, 11/11/58, 11/11/59, 11/11/60, 11/11/61, 11/11/62, 11/11/63, 11/11/64, 11/11/65, 11/11/66, 11/11/67, 11/11/68, 11/11/69, 11/11/70, 11/11/71, 11/11/72, 11/11/73, 11/11/74, 11/11/75, 11/11/76, 11/11/77, 11/11/78, 11/11/79, 11/11/80, 11/11/81, 11/11/82, 11/11/83, 11/11/84, 11/11/85, 11/11/86, 11/11/87, 11/11/88, 11/11/89, 11/11/91, 11/11/92, 11/16
Etablering av feste Etablering av feste	25.07.2006			11/11 (-380,9), 11/11/70 (380,9)

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6612777.99	345396.21	0	Ja	381	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGANE HYTTER AS S986524053	Fester (F) 1/1	Siriskjeret 11 4014 4014 STAVANGER	
HANASAND ODDVAR F180757*****	Framfester (F1) 1/1	EDVARD GRIEGS VEI 56 4023 4023 STAVANGER	Bosatt (B)
DJUV FIONA LOGIE F141275*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Siriskjeret 11 4014 4014 STAVANGER	Bosatt (B)

## Adresse

**Vegadresse:** Haugane 144

**Adressetilleggsnavn:**

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24564118		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	23.06.2008

### 1: Bygning 24564118: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.06.2008

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	130
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.02.2007	28.02.2007
Igangsettingstillatelse	21.02.2007	31.10.2008
Ferdigattest	23.06.2008	31.10.2008

#### Bruksenheter

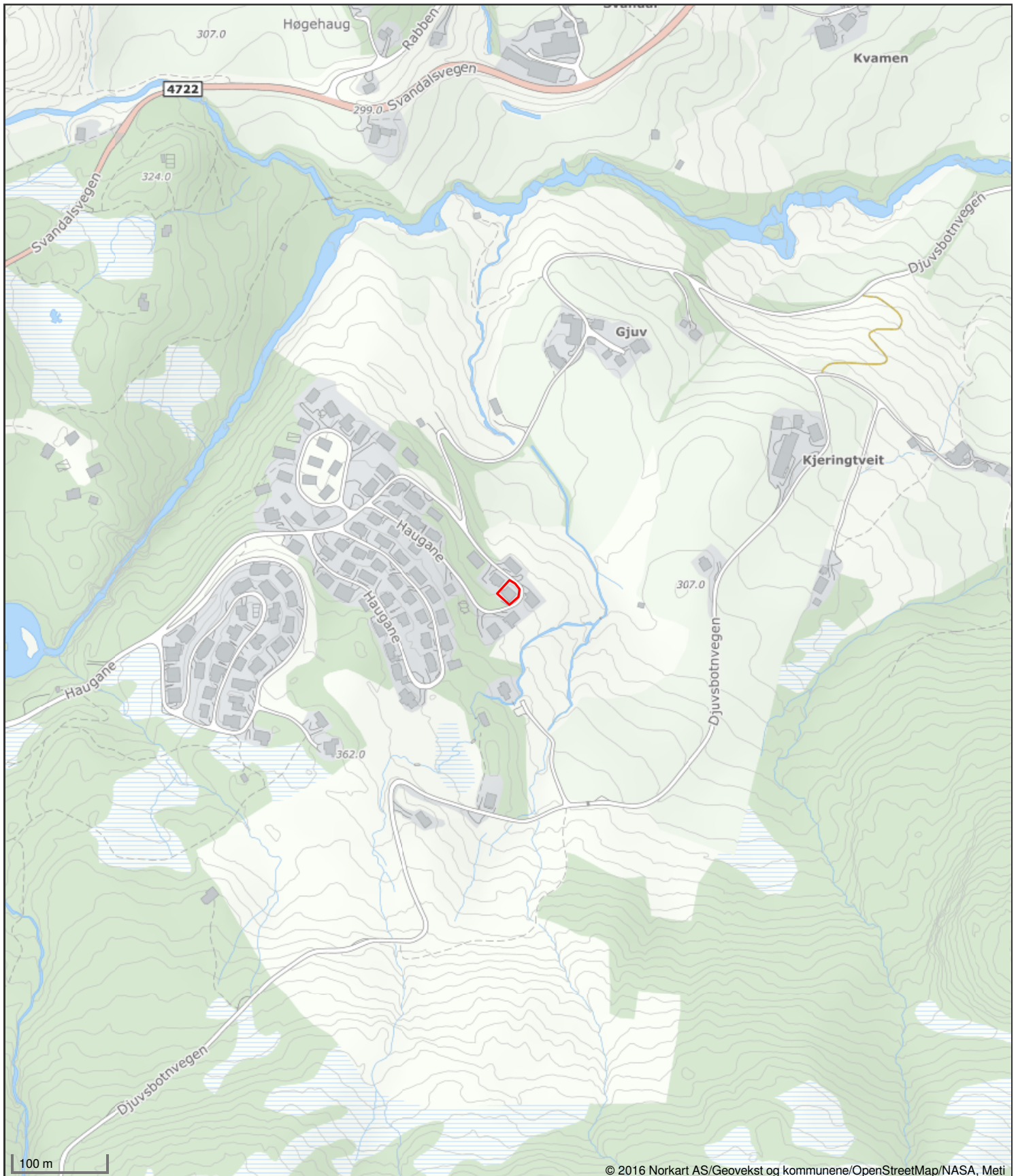
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Haugane 144	H0101	11/11/70	130	0	0	0	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	40	40	0	0	0
H01	0	0	90	90	0	0	0



# Oversiktskart for eiendom 1135 - 11/11/70/





## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

<b>Kommunenr.</b>	1135	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	11	<b>Festenr.</b>	70	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Haugane 144, 4208 SAUDASJØEN								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2018001
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sauda
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.03.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 381 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2006007
<b>Navn</b>	Fritidsbebyggelse på gnr. 11 bnr 11 (Haugane 2)
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	15.03.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/261/Reg.%20best%20-Haugane%202.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/261/Reg.%20best%20-Haugane%202.pdf</a>

---



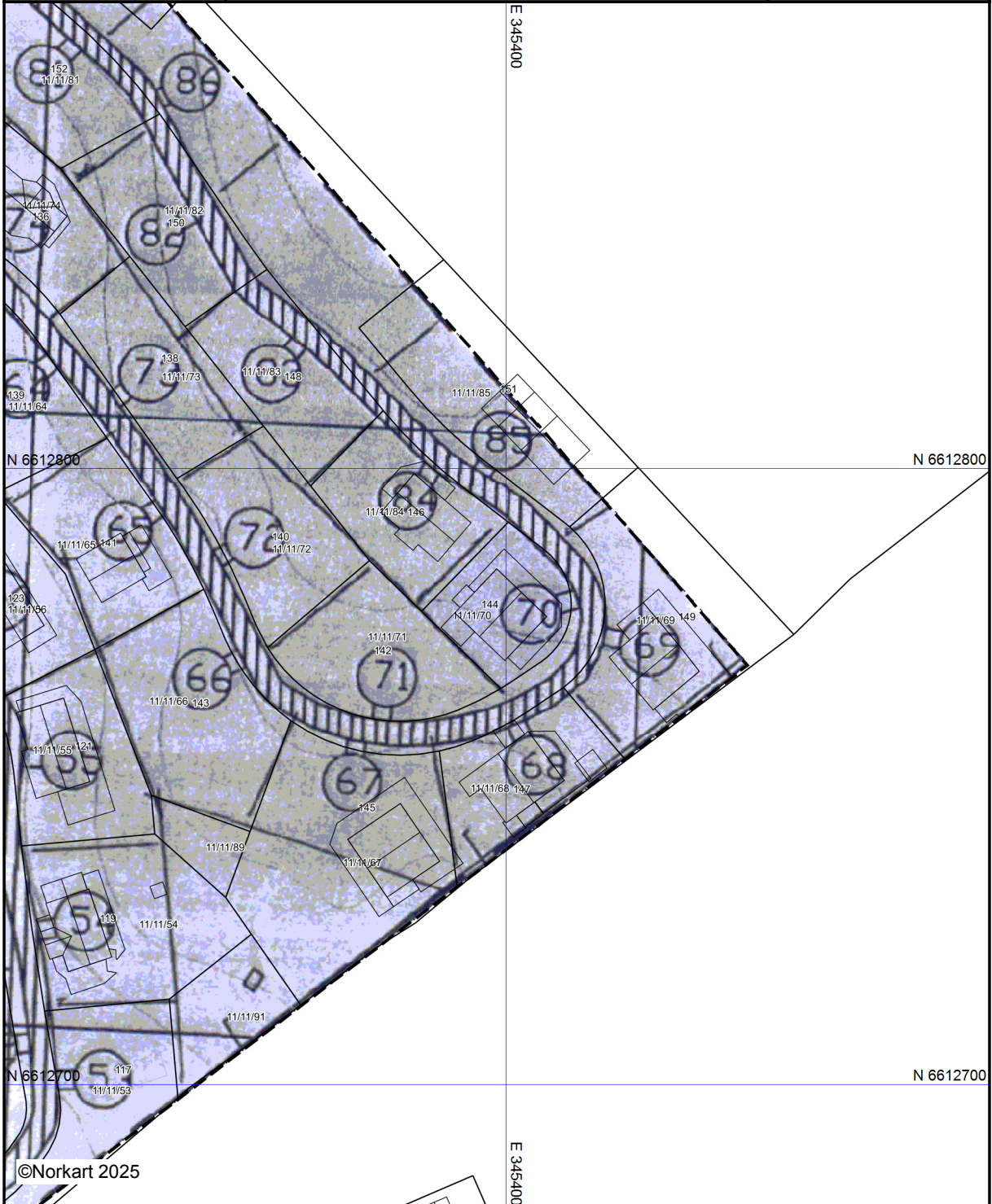
Suda kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 11/11/70  
Adresse: Haugane 144  
Utskriftsdato: 14.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

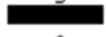


©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



# Sauda kommune

**Adresse:** Postboks 44, 4201 Sauda

**Telefon:** 52786200

Utskriftsdato: 14.10.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

<b>Kommunenr.</b>	1135	<b>Gårdsnr.</b>	11	<b>Bruksnr.</b>	11	<b>Festenr.</b>	70	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Haugane 144, 4208 SAUDASJØEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

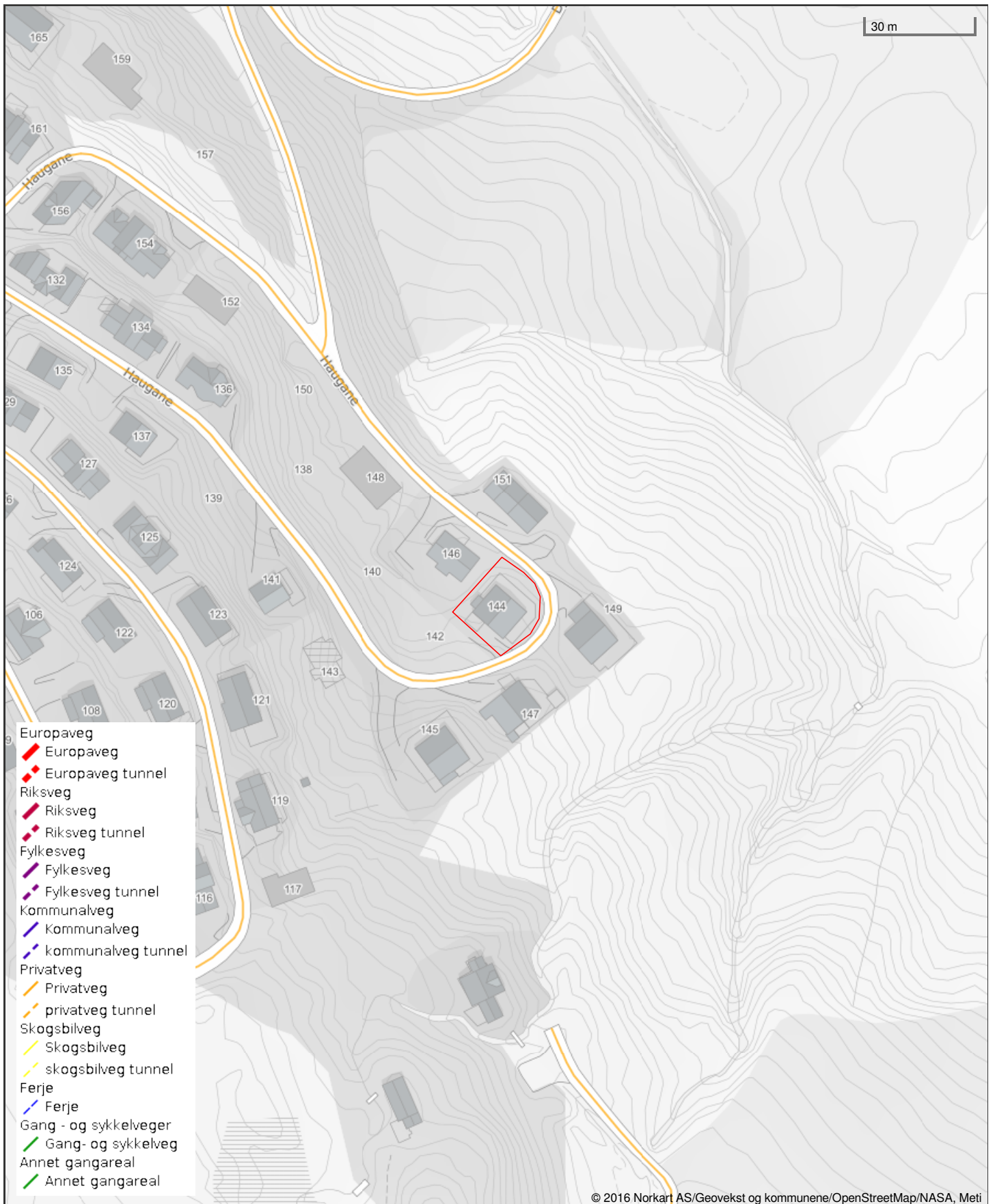
<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



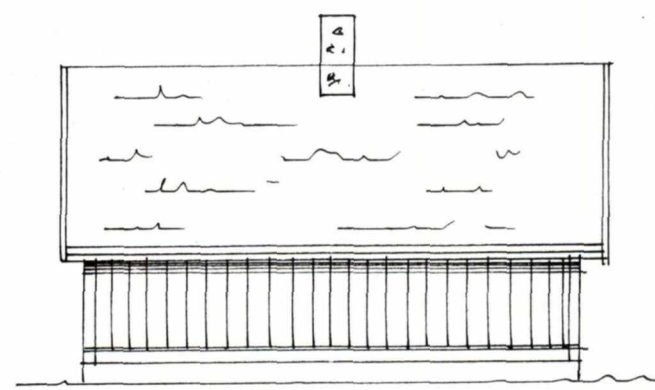
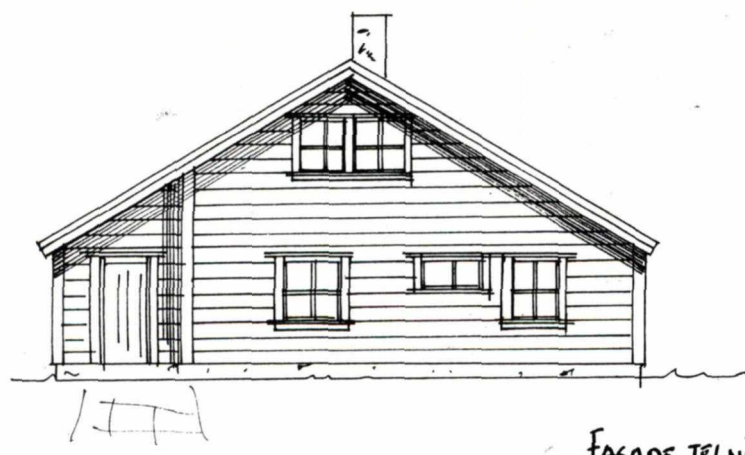
# Vegstatuskart for eiendom 1135 - 11/11/70/



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

8 7 6 5 4

F

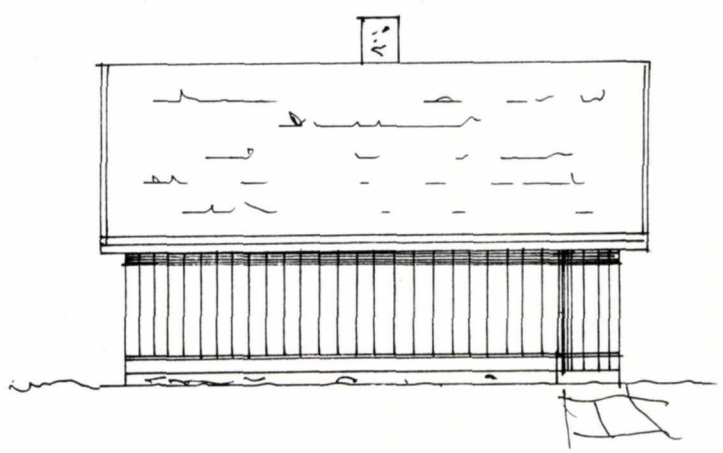
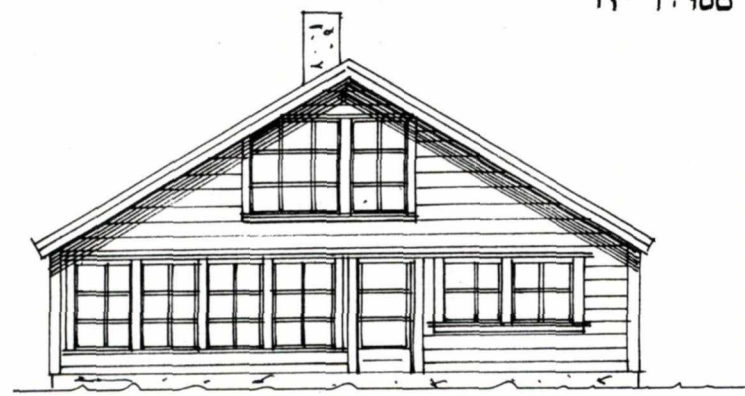


E

FASADE TEKNISKE HYTTE I SUANDELEN

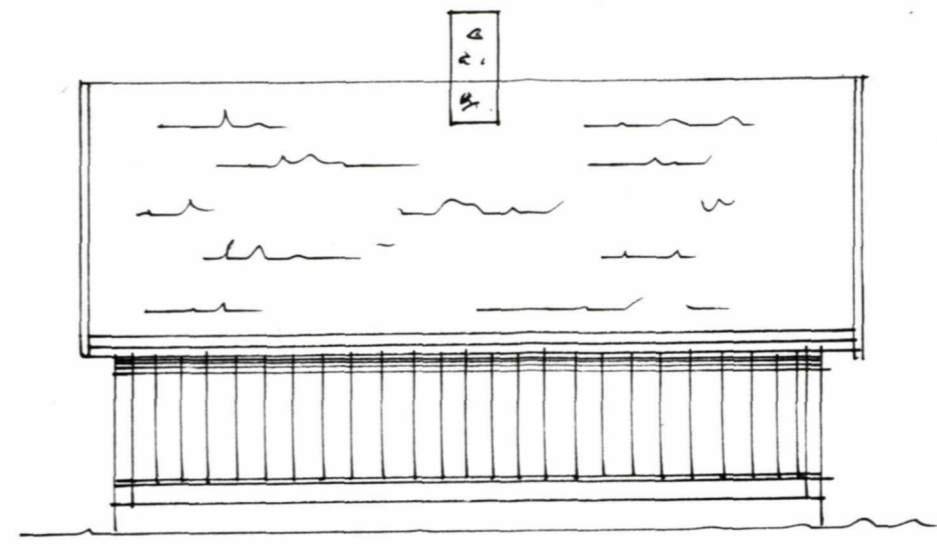
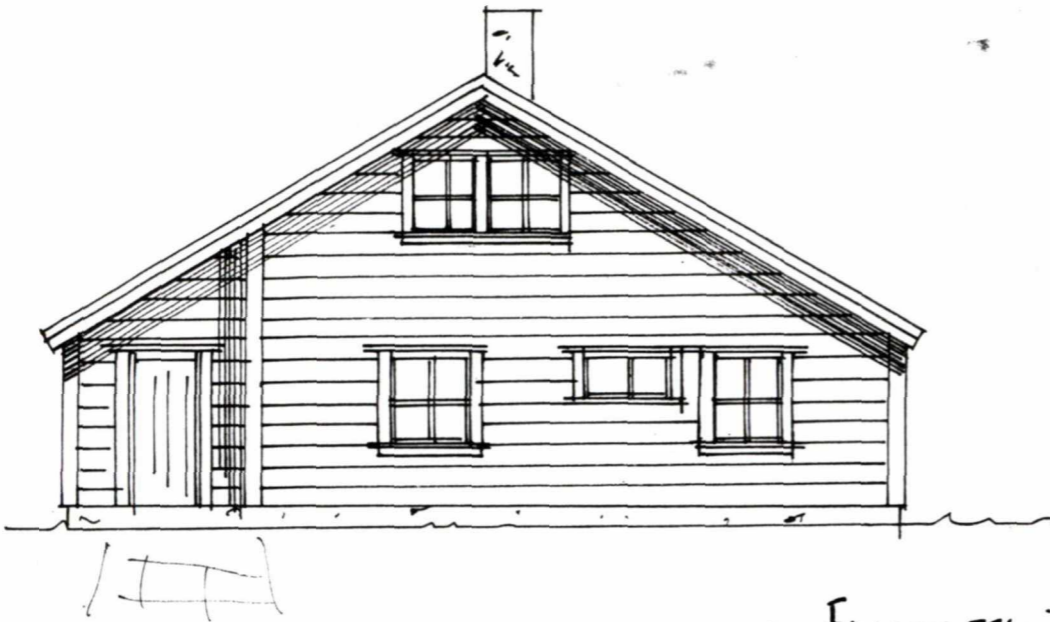
M - 1:100 DATO 07.02.07

D

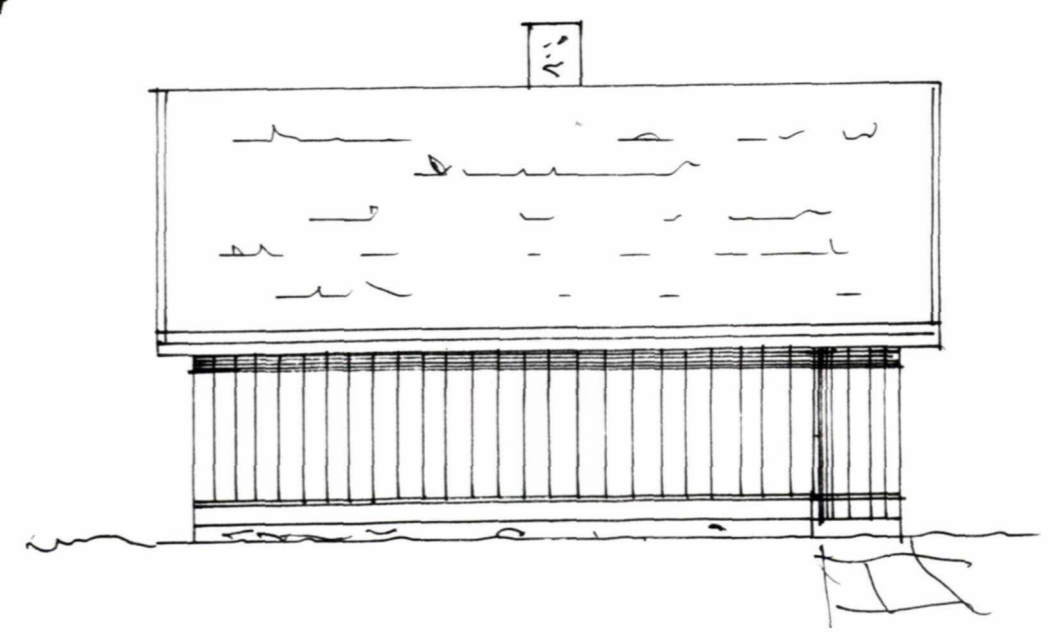


PLANTEKNISKE FOR

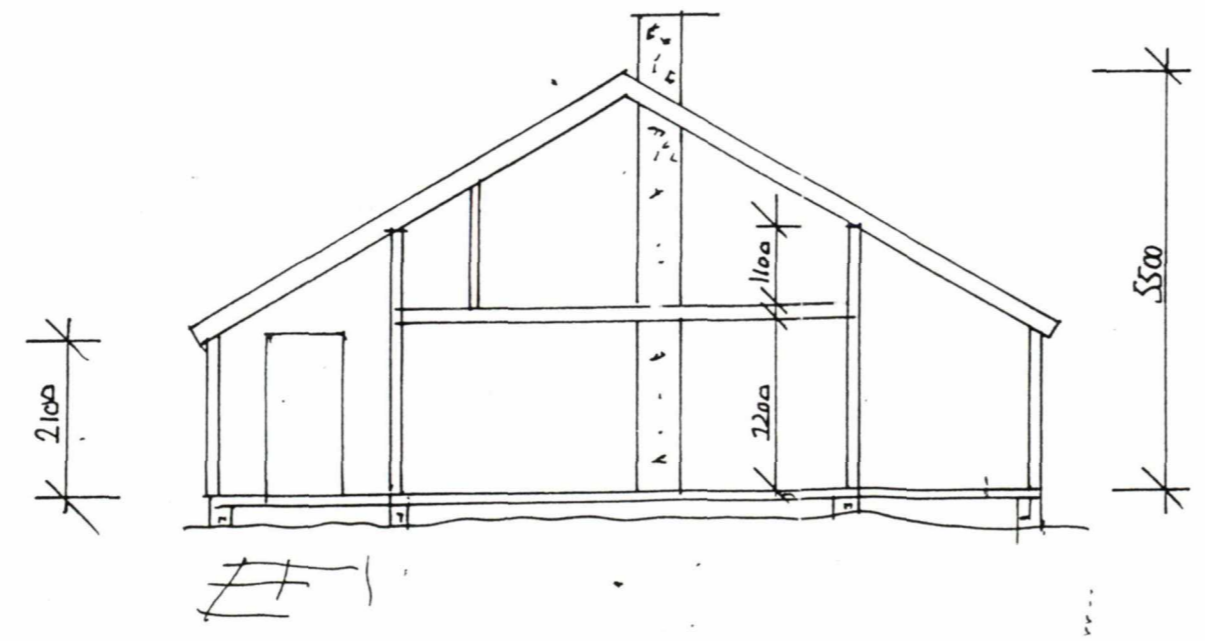
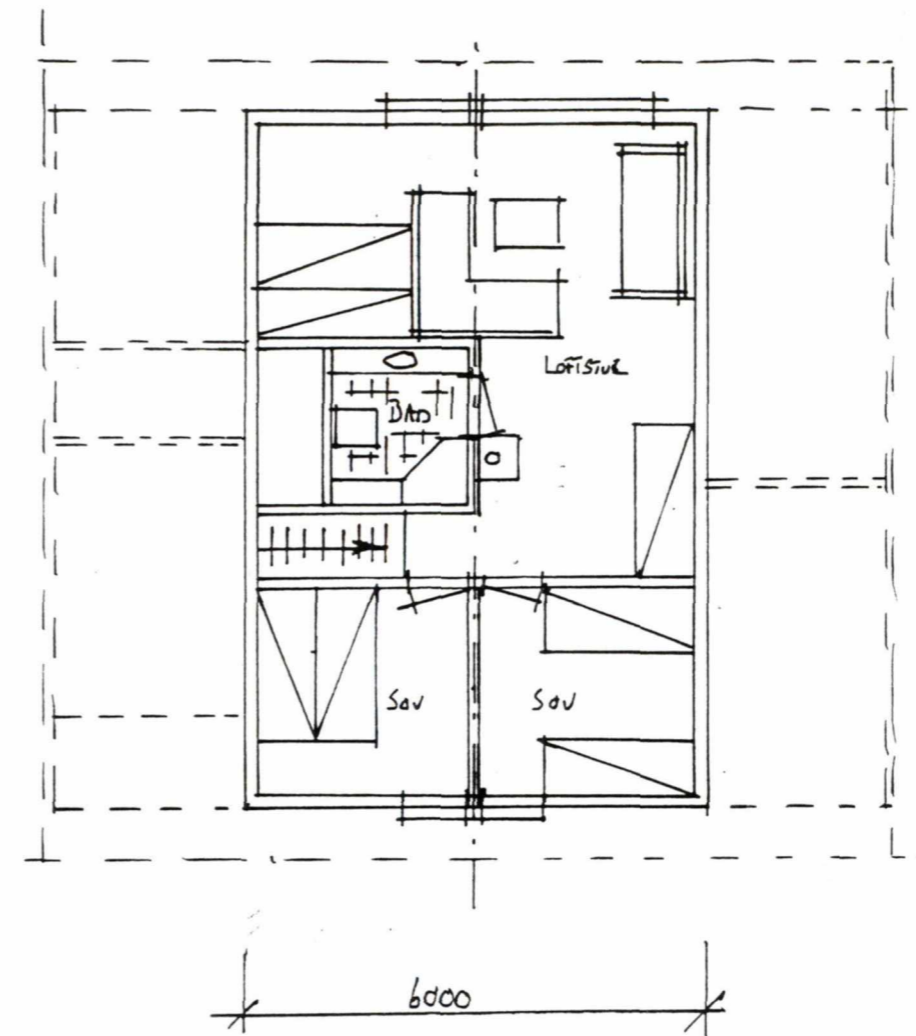
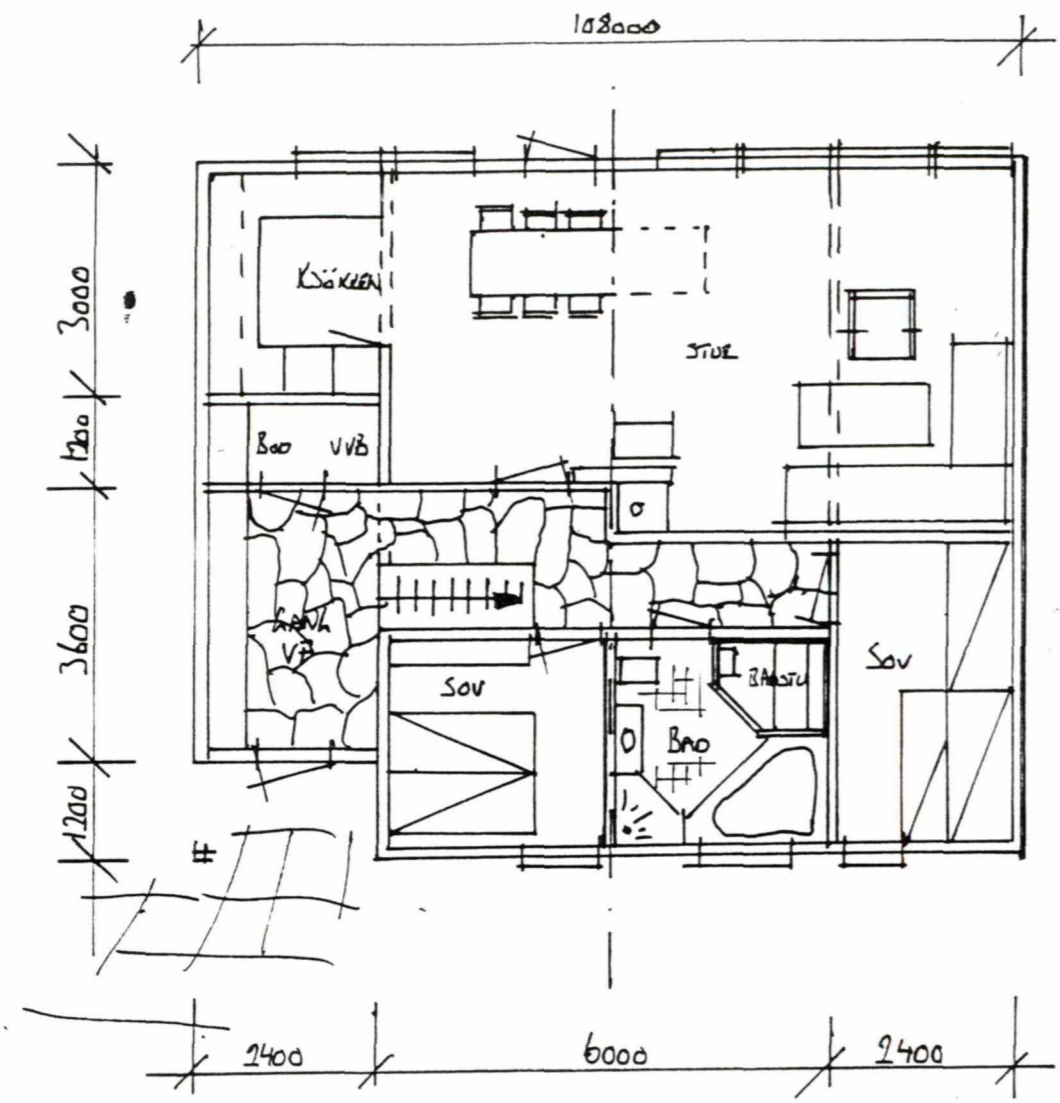
C



FASADE TEKNISKE HYTTE I SUANDELEN  
M - 1:100 DATO 07.02.07



PLANTEKNISKE FOR



IDESKISSE SUITNDALÉN  
 M 1:100 TEGW SÖZ 20.03.06  
 94,32 m<sup>2</sup> BÉBYÓ ÁRKAJ.



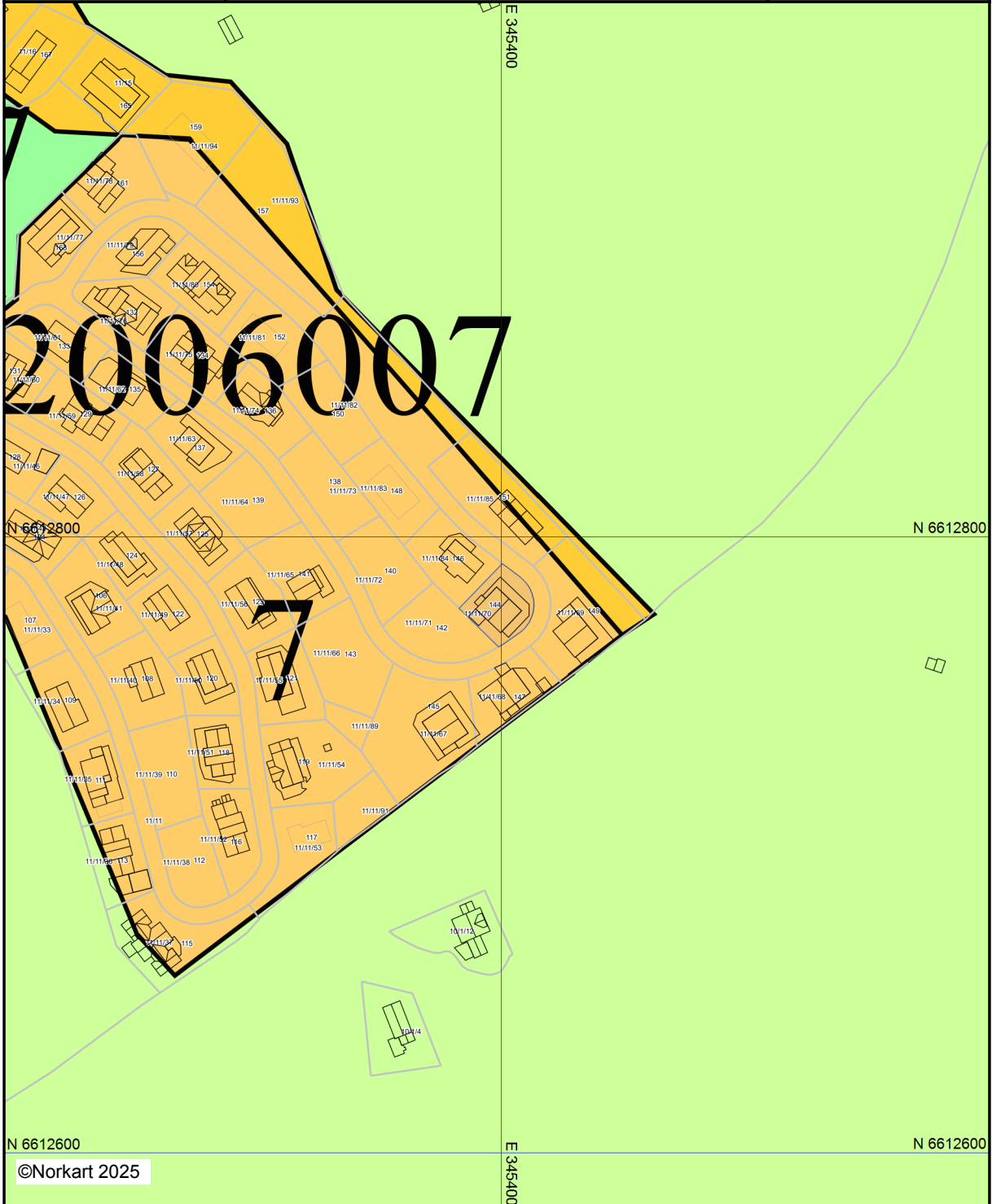
Suda kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 11/11/70  
Adresse: Haugane 144  
Utskriftsdato: 14.10.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

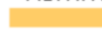


©Norkart 2025

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

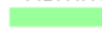
## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

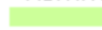
 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - fremtidig


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

 Friområde - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf.*

 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*


 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.


### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


 Infrastrukturgrense


 Kraftledning - fremtidig


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Gang-/sykkelveg - fremtidig

 Turveg/turdrag - nåværende

 Påskrift områdenavn



# Eiendomskart for eiendom 1135 - 11/11/70/



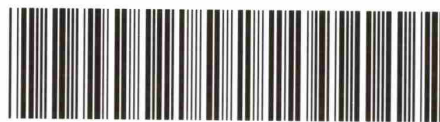
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	381,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6612777,99	<b>Øst</b> 345396,21

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6612776,85	345386,31	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,96	
2	6612791,34	345400,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,21	
3	6612786,86	345406,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,36	
4	6612768,6	345405,64	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,32	11,31
5	6612765,35	345400,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,83	
6	6612764,32	345399,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,92	


 Doknr: 3866 Tinglyst: 25.05.2007 Emb. 045  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oppl

FRAM

**Festekontrakt**

TINGLYST

25 MAI 2007

 RYFYLKE TINGRETT  
 DAGBOKNR.: **3866**

1. Eieendommen		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenumr.	Kommunenamn	11	11	70	
1135	Sauda				

Tomteverdi	Er det bygningar på eigedomen?
a	<input type="checkbox"/> 1 Ja <sup>1)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 2 Nei
Kva skal grunnen nyttast til?	
<input checked="" type="checkbox"/> B Bustad-eigedom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eigedom
<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri
<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. veg
<input type="checkbox"/> A Anna	

2. Eigedomen/eigedomane blir bortfesta av (bortfestaren)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Namn	Ideell part
986 524 053	Haugane Hytter AS	

3. Eigedomen/eigedomane blir bortfesta til (festaren)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Namn	Ideell part
18 07 57	Hanasand, Oddvar	

4. Festeavgift per år
Kr 4.000,- betalast forskuddsvis, seinast 1/10 forutgåande år.

5. Festetid
Festetida er _____ rekna frå – dato _____ år

6. Panterett for festeavgifta <sup>3)</sup>
Bortfestaren har panterett i festeretten og bygningane på tomta for inntil <b>3 -tre-</b> års forfallen festeavgift.
Panteretten til bortfestaren skal ha fyrste prioritet/prioritet etter _____

7. Tilleggstekst <sup>4)</sup>
Obs! Her skal det berre forast opplysningar som skal og kan tinglystast
<b>Festar har ikkje adgang til å oppføra meir enn ein bueining på tomta.</b>

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

8. Rettar og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (set X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input checked="" type="checkbox"/> Attest frå kommunen etter delingslova § 2-6	Datert <b>25/7-06</b>	Tomta er sidan vist på kart eller i marka.
Regulering av feste- avgift	<input type="checkbox"/> Bortfestaren kan regulere festeavgifta etter føresegnene i tomtefestelova, jf. § 15.		
	<input type="checkbox"/> Bortfestaren kan regulere festeavgifta etter følgjande føresegn som fråvik tomtefestelova § 15: <b>Festeavgifta regulerast etter konsumprisindeksen kvart år 5. år, med utgangspunkt i indeksen pr. august 2003. Regulerast første gang for året 2010.</b>		
Innløysings- rett	<input type="checkbox"/> Rett til innløyning og forlenging følgjer føresegnene i tomtefestelova fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI.		
	<input type="checkbox"/> Rett til innløyning og forlenging fråvik føresegnene i tomtefestel. kap. VI med følgjande føresegn:		
Over- draging og pant- setjing	Festaren har rett til å overdra og pantsetje festeretten. Festeretten skal pantsetjast saman med alle rettane til festaren og bygningane som er eller blir oppførde, jf. tomtefestelova § 18 og pantelova § 2-3. Dei rettane og pliktene som ligg til partane, går ved overdraging over på rettsetterfølgjarane deira. <b>NB!</b> Avgrensingar i retten til overdraging skal først opp under felt 7 på fyrste sida.		
Vilkår til føremon for pant- havarar	Så lenge det finst lån med pant i festeretten, skal: a. festekontrakten ikkje gå ut, jamvel om det er avtala kortare festetid, b. det ikkje kunne krevjast at tomta blir rydda, c. bortfestaren berre ha prioritet for inntil eitt års forfallen festeavgift, forutan retten til framtidig avgift, med prioritet føre panthavarane.		
Kostnader	Utgifter i samband med tomta og festekontrakten skal dekkjast av: <b>Festar.</b>		
	(medrekna gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell meklarprovisjon etter tariff).		
Tvistar o.a.	Eventuelle tvistar med opphav i denne festekontrakten skal avgjerast etter føresegnene i lov om tomtefeste, som gjeld fullt og heilt for denne kontrakten. Rettskrinsen som eigeidomen ligg i, blir vedteken som vernetting. Det er ein føresetnad for denne festekontrakten at festaren får konsesjon dersom bortfestaren er konsesjonspliktig.		
Andre rettar og vilkår (som ikkje skal tinglysast)	<b>I tillegg til festeavgifta kjem fellesutgifter til vegvedlikehald, vatn og kloakkanlegg etc. Dette blir organisert av Haugane Hytter AS, og utgiftene fordelt med 25% påslag. Vegetasjon, levegger, verandagelender skal ha maxhøgde på 1,5 meter.</b>		

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

9. Underskrifter	
Stad, dato	<b>Sauda 13/3 - 07</b>
Underskrifta til <b>bortfestaren</b>	Skal takast opp att med maskin eller blokkbokstavar
<i>For Haugane Hytter AS</i> <i>Øyvind Djuv</i> <i>Øyvind Djuv</i>	<b>Haugane Hytter AS</b>  <b>Øyvind Djuv</b> grunneigar
Stad, dato	<b>16/5-07</b>
Underskrifta til <b>festaren</b>	Skal takast opp att med maskin eller blokkbokstavar
<i>Oddvar Hanasand</i>	<b>Oddvar Hanasand</b>

## Oversikt felleskostnader 2024 Haugane Hytter AS

Felleskostnader 2024			
<b>Konto:</b>		<b>Sum:</b>	
	4510	kr	305 618
<b>+ Faktura Brøyting Desember 2023</b>		kr	<b>140 545</b>
	6340	kr	38 486
	6550	kr	3 269
Sum før påslag:		<b>kr</b>	<b>487 918</b>
Påslag			25 %
		<b>kr</b>	<b>121 979,58</b>
Sum:		<b>kr</b>	<b>609 898</b>
Fordeles på 110 hytter		<b>kr</b>	<b>5 545</b>

Felleskostnader pr. hytte eks. V/A

Faktura for brøyting desember 2023 tas med i 2024, da desember 2022 er med i grunnlaget for 2023. Avtalt med daglig leder pr. e-post 28.08.24, samt informert om til leder for hytteforeningen pr. e-post 24.09.24.

I tillegg kommer V/A :			
Konto: 4530		kr	109 889
Sum inkl. 25% påslag V/A		kr	137 361
Fordeles på 112 hytter		kr	1 226
<b>SUM Felleskostnader pr hytte inkl. V/A</b>		<b>kr</b>	<b>6 771</b>

sats per hytte for V/A

Alle summer er uten MVA.

OBS på at to hytter kun skal betale for V/A, derfor deles denne på 112.

Felleskostnader 2022 - 2024 :				
År		2022	2023	2024
Brøyting, salting, vegvedlikehold	kr	425 522,00	kr 492 029,00	kr 446 162,78
Vann/kloakk	kr	25 475,20	kr 95 216,00	kr 109 889,00
Lys/varme	kr	42 212,48	kr 32 325,00	kr 38 486,33
Diverse	kr	4 573,60	kr 2 001,00	kr 3 269,20
Sum	kr	497 783,28	kr 621 571,00	kr 597 807,31
+ påslag 25 %	kr	124 445,82	kr 155 392,75	kr 149 451,83
Sum til utfakturering året etter	<b>kr</b>	<b>622 229,10</b>	<b>kr 776 963,75</b>	<b>kr 747 259,14</b>

# Hovedbok

for  
Haugane Hytter AS

Side: 1

Periode / år : / 2024 - / 2024

Per	Ter	Dato	Bilag	Art	Debet	Kredit	Saldo	AK	Merknad	Avd	Motkto
<b>4520.6 Brøyting, vegvedlikehold FK</b>											
01	1	24.01.24	3002	21	140 545,00		140 545,00	21	Flere varelinjer fra Magnus Fløgstad, Fak		
01	1	24.01.24	10001	191		140 545,00	0,00		Motpostering for periodisering 1 bilag 300		
01	1	06.02.24	3005	21	108 123,00		108 123,00	21	Beredskap, brøyting, strøing mm- Januar		
01	1	29.02.24	10003	191	121 065,00		229 188,00		Autoperiodisering felles		
02	2	07.03.24	3009	21	121 065,00		350 253,00	21	Flere varelinjer fra Magnus Fløgstad, Fak		
02	2	07.03.24	10002	191		121 065,00	229 188,00		Motpostering for periodisering 2 bilag 300		
03	3	01.05.24	1010	13	3 177,60		232 365,60	1	Veigrus levert 22.04.24		20010
03	3	22.05.24	3018	21	14 280,00		246 645,60	21	Brøyting 05.04.24 fra Magnus Fløgstad, F		
04	4	18.07.24	1012	1	8 236,00		254 881,60	1	Salting veier		
05	5	01.09.24	1013	1	2 987,42		257 869,02	1	Rep.av veg og grøfterensk13.08.24		
05	5	30.09.24	1014	1	6 318,36		264 187,38	1	reperasjon av veg, 18.09.24		
05	5	27.10.24	3035	21	7 144,00		271 331,38	21	#26 - Vasket strøsand NK2-6 fra M. FLØC		
05	5	27.10.24	3035	21	3 675,00		275 006,38	0	#05 - Traktor med 16t Dumperhenger fra l		
06	6	01.11.24	1019	1	3 250,40		278 256,78	1	kantslått 22.10.24		
06	6	08.11.24	3036	21	4 336,00		282 592,78	21	Grusing og skraping av vei 21.03.24		
06	6	31.12.24	3043	21	750,00		283 342,78	21	Brøytestikk, bambus med reflex, stk fra Fr		
07	6	31.12.24	3046	191	22 275,00		305 617,78		Periodisering Brøyting - Desember 24		
Total for perioden					567 227,78	261 610,00	305 617,78				
<b>4530.6 Vann/kloakk: analyser, rørlegger FK</b>											
07	6	31.12.24	3048	191	67 389,00		67 389,00		Drift av V/A-anlegg 2024		
07	6	31.12.24	3047	191	42 500,00		109 889,00		V/A- anlegg kostnad 2024		
Total for perioden					109 889,00		109 889,00				
<b>6340.6 Lys, varme FK</b>											
01	1	09.01.24	3000	21	2 343,17		2 343,17	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
01	1	09.01.24	3001	21	1 777,18		4 120,35	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
01	1	09.02.24	3007	21	2 712,65		6 833,00	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
01	1	09.02.24	3006	21	1 728,82		8 561,82	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
02	2	07.03.24	3010	21	2 439,47		11 001,29	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
02	2	07.03.24	3011	21	1 364,24		12 365,53	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
02	2	10.04.24	3015	21	2 791,01		15 156,54	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
02	2	10.04.24	3014	21	1 433,91		16 590,45	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
03	3	07.05.24	3017	21	1 587,84		18 178,29	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
03	3	07.05.24	3016	21	1 203,79		19 382,08	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
03	3	09.06.24	3021	21	1 375,41		20 757,49	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
03	3	09.06.24	3022	21	713,78		21 471,27	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
04	4	07.07.24	3026	21	1 511,29		22 982,56	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
04	4	07.07.24	3025	21	749,04		23 731,60	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
04	4	08.08.24	3027	21	1 564,12		25 295,72	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
04	4	08.08.24	3028	21	669,73		25 965,45	21	Flere varelinjer fra Haugaland Kraft AS, F		
05	5	09.09.24	3031	21	1 519,05		27 484,50	21	Strøm- måler nr 6970631406446608		
05	5	09.09.24	3030	21	716,14		28 200,64	21	Strøm- måler nr 6970631406784229		
05	5	08.10.24	3033	21	1 174,44		29 375,08	21	Strøm- Måler 6970631406446608		
05	5	08.10.24	3034	21	777,30		30 152,38	21	Strøm- Måler 6970631406784229		
06	6	08.11.24	3037	21	2 713,07		32 865,45	21	strøm- måler 6970631406446608		
06	6	08.11.24	3038	21	983,60		33 849,05	21	strøm 6970631406784229		
06	6	08.12.24	3041	21	3 236,70		37 085,75	21	strøm- måler 6970631406446608		

# Hovedbok

for  
Haugane Hytter AS

Side: 2

Periode / år: / 2024 - / 2024

Per	Ter	Dato	Bilag	Art	Debet	Kredit	Saldo	AK	Merknad	Avd	Motkto
<b>6340.6 Lys, varme FK</b>											
06	6	08.12.24	3042	21	1 400,58		38 486,33	21	strøm- måler 6970631406784229		
Total for perioden					38 486,33		38 486,33				
<b>6550.6 Div fellesutgifter FK</b>											
05	5	01.09.24	1016	1	1 119,20		1 119,20	1	GSM Fixi SMS alarm		
06	6	19.11.24	1020	1	2 150,00		3 269,20	0	service hjertestarter		
Total for perioden					3 269,20		3 269,20				
Totalsummer					718 872,31	261 610,00					

# Haugane 142

## Offentlig transport

🚗 Sauva 6 min 🚗  
Linje 150 5.5 km

✈️ Bergen Flesland 93.5 km

## Skoler

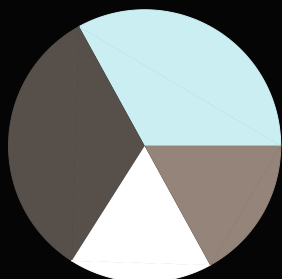
Risvoll skule (1-7 kl.) 7 min 🚗  
82 elever, 5 klasser 6.1 km

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 11 min 🚗  
179 elever, 9 klasser 9.4 km

Sauda vidaregåande skule 14 min 🚗  
374 elever 10.3 km

Sauda vgs - avd. Sand 52 min 🚗  
110 elever 60.2 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

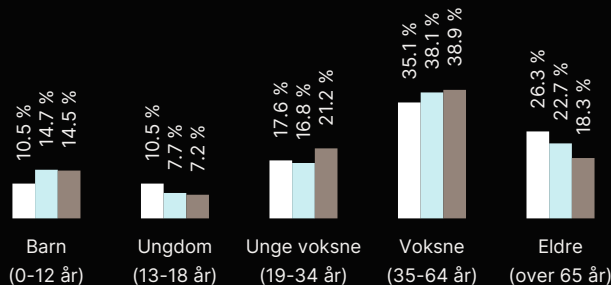


- 17% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 33% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Svandal	51	33
Kommune: Sauda	4 525	2 524
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Leabøen barnehage (1-5 år) 7 min 🚗  
45 barn 6 km

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 13 min 🚗  
76 barn 10.1 km

Brakamoen barnehage (0-5 år) 14 min 🚗  
52 barn 11.2 km

## Dagligvare

Bunnpris Sauda 10 min 🚗  
PostNord 8.8 km

Kiwi Sauda 11 min 🚗

## Sport

🏠 Risvoll skole 7 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill 6.1 km

🏠 Saudahallen - flerbrukshall 12 min 🚗  
Aktivitetshall 9.4 km

🏃 Frisk & Rask Treningssenter 11 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).