



Slettedalen, 4200 SAUDA



Prisantydning  
**2 190 000,-**

### SAUDA

Fritidsbolig med fantastisk utsikt -  
ytterst på et vakkert platå

BRA-i/BRA Total: 61/64 m<sup>2</sup> / Tomt: 1m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 3 / Byggeår: 2003



Velholdt hytte med en historisk eier.



Kjække terrasseområder rundt hytta!

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Slettedalen, 4200 SAUDA  
**Nåværende eier:** Åse Amalie Heggen  
**Matrikelnummer:** Gnr. 42, bnr. 97, fnr. 1 i Sauda kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260078  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Vidar Opheim  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Fritidseiendom  
**Byggeår:** 2003  
**Bra total:** 64m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 61 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 3  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 1m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet

**Parkering:** Felles parkeringsplass med 1,5 parkeringsplass per hytte.





Fritidsbolig med fantastisk utsikt - ytterst på et vakkert platå



Ligger skjernet og i god avstand til naboer.

# Økonomi

## Prisantydning

kr 2 190 000

## Omkostninger

Kr 75 240

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

## Totalt inkl. omk.

Kr 2 265 240

## Andre utgifter

Festeavgift: 4800 per år i 2026.

## Kommunale avgifter

Kr 4 644 per 2026

Dette er prognose for 2026:

Hytterenasjon kr. 1498,-

Feiing kr. 486,-

Eiendomsskatt 2660,-

## Info formuesverdi

Skatteetatens boligkalkulator beregner boligens formuesverdi til kr. 1 501 897 når boligen benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Fritidsbolig med fantastisk utsikt -  
ytterst på et vakkert platå

### Beskrivelse

- Flott beliggenhet i nydelig natur. Fantastisk utsikt over Slettedalsvatnet.
- Ligger skjermet og i god avstand til naboer.
- Ingen følelse av "byggefelt".
- Nærhet til lysløype og oppkjørte skiløyper.
- Flott turterreng - sommer som vinter.
- Selges møblert (se pkt. Innbo og løsøre).
- Inneholder Stue/kjøkken, 3 soverom, gang, bad og toalett + utvendig bod rett utenfor inngangsdøra. Hems med trappeavsats og ett rom.
- Varmekabler på vanninntak, biodo, gråvannstank og avløp fra tanken. Varmekabler også på bad og i garderoben ved inngangen.
- Gråvannstank for filtrering av avløpsvannet med borehull.
- Selges fullt møblert.
- Festetomt som kan kjøpes ut om ca 7 år. Årlig festeavgift kr. 4800,- inkluderer brøyting til parkeringsplass.

### Innhold

Inngang via terrassen og overbygget inngangsparti. Det er en snekkerbod rett utenfor inngangsdøra. Boda har belegg på gulv og en arbeidsbenk samt lagringsplass.

Gang med hvitbeiset panel på vegger og tak samt garderobe ved inngangsdøra. Varmekabler i garderobedelen av gangen.

Bad med dusjkabinett, belegg og varmekabler på gulv, vaskemaskin og servant med dobbelt underskap. Fra badet er dør inn til wc i eget rom. Her er trykktanken for borehullet, varmtvannsbereder og biodo med fire kammer som man roterer rundt for naturlig kompostering.

Soverom med to senger. En plassbygget seng og en enkel seng.

Soverom med køyseng, kommode og garderobeskap.

Soverom med to senger, garderobeskap, nattbord og hvitmalt panel på vegger og tak.

Kjøkken med keramisk koketopp med steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap som medfølger. Stor vask nedfelt i laminatbenkeplate og fliser over komfyren. Mekanisk avtrekk skjer via ventilator.

Stua har trapp opp til hems, vedovn med glassfront, sprosser på vinduer og utgang til en kjekk overbygget terrasse med fantastisk utsikt ned på Slettedalsvatnet. Stua har rundtømmerpanel på veggene. Panelovn.

Hemsen har trapp opp til avsats og dør inn til et rom med lav takhøyde. Her er det fire plass-snekrede senger med madrasser. God plass for ekstra overnattingsplasser, men ikke et godkjent soverom. Ungene liker likevel å sove her. To kott i knevegger på hver side på hemsen.

### Standard

- Varmekabler på vanninntak, biodo, gråvannstank og avløp fra tanken. Varmekabler også på bad og i garderoben ved inngangen.
- Hele hytta har heltre furugulv.
- Gråvannstank for filtrering av avløpsvannet med borehull som står på bortfester sin

tomt etter avtale. Det er ikke tinglyst en slik rett, men er etablert i samråd med bortfester og er ihht reguleringen.

- Kompostbinge rett utenfor terrassen komposterer avfall til møll som tømmes ut på tomta.

- Om badet skriver takstmannen: "Badet i fritidsbolig har vært brukt i 23 år og det er ingen synlige skader som følge av avvik". For avvik - se tilstandsrapport.

- Fritidsbolig har i all hovedsak skjult elektrisk anlegg.

### **Bygningsinformasjon**

Bolig satt opp på søyler, Oppsatt med bindingsverk og ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med shingel på tak. Fritidsboligen er satt opp på støpte søyler og fundamentert direkte på fjell. Renner og beslag er utført i aluminium.

Hemsen er inntegnet på de godkjente tegningene som et åpent rom. Dvs at delingen av hemsen inn i to rom ikke er omsøkt godkjent.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik. Av TG2 avvik frekommer følgende:

3.1 Vinduer og ytterdører. TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Vinduer og ytterdører i tre fra 2003 vurderes med tilstandsgrad hovedsakelig på grunn av alder, da elementene har passert halvparten av normal forventet levetid. Det er ikke registrert konkrete skader i de inspiserede områdene, men treverkets alder innebærer økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning i utsatte detaljer som nedre karm og terskler. TG settes derfor ut fra risiko og forventet levetid, ikke på grunn av observerte avvik.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen). TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Taket fremstår i bra stand, men bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, og renner/tetthet er ikke kontrollert. Pipe er kun befart fra bakkenivå. TG settes derfor primært på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet, ikke på grunn av observerte skader.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling. TG2 – Avvik som kan kreve tiltak: Baderommet har trepanel og vindu i våtsone, noe som gir økt fuktrisiko. Dusjkabinett reduserer belastningen, og det ble ikke registrert synlige skader. Ventilasjonen er enkel, men funksjonell. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende med normal risiko for alder og materialvalg.

7.1.2 Bad Overflate gulv. TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Løst belegg uten oppbrett, belegg lagt oppå eldre belegg og manglende fall mot sluk gir økt risiko for fukt, selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. TG2 – Avvik som kan kreve tiltak: Vann- og

avløpsrør i plast, avløp til grovvannstank og vanntilførsel fra borehull fremstår som i bra stand i de synlige områdene. Bio toalett er installert og vurderes som en vanlig og funksjonell løsning for fritidsbolig. Installasjonene vurderes som tilfredsstillende med normal risiko knyttet til alder, frost og skjulte rørføringer.

10.2 Varmtvannsbereder TG2 – Avvik som kan kreve tiltak: Varmtvannsbereder fra 2003 er i drift, men har passert normal forventet levetid og vurderes som en eldre installasjon med økt risiko for lekkasje. Utskifting anbefales på sikt.

### Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 64 m<sup>2</sup>

TBA: 53 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, 3 soverom, gang, bad og toalett.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Ikke målbare arealer

Det er i tillegg til oppmålt areal en hems med trappeavsats og ett rom. Denne har ikke målbart areal.

### Antall bad

1

### Hvitevarer

Medfølger. Det gis fra selger ingen garanti.

### Innbo og løsøre

Hjørneskap i stua, sofa, salongbord, stort heltre spisebord med stoler, TV benk, noen ekstra stoler, utemøbler og senger. Snøfreser følger også med.

### Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 11.04.2005. Ferdigattesten hadde en anmerking der det står at ansvarshavende for rørleggingsarbeidene måtte snarest tilbakemelde til bygningsmyndighetene at renseanlegget/ alle rørleggerarbeidene er utført og driftsatt ihht tillatelsen og gjelden regleverk. Dette ble i følge selger utført. Kommunen har ikke kopi av ferdigattesten, men selger har den.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.04.2005.

### Adgang til utleie

Dette er en selveiende fritidsbolig som kan leies ut i sin helhet.

### Oppvarming

Vedovn i stue. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har skrevet at hytta ble bygget i 2024, men mente 2004.

Selger kjenner forøvrig ikke til noen mangler ved eiendommen.

# Området

## Tomt/beskaffenhet

Punktfeste. Grenser er ikke avklart. Det er målebrev med punktfeste (altså uten avmerkede grenser eller størrelse).

Eierne var den første til å velge tomt da dette lille hyttefeltet på 5 tomter ble lagt ut for salg. Ligger svært fint til i enden av et platå med en fantastisk utsikt ned på vannet.

I vest er det en båndleggingsgrense mot utbygging/regulering ihht kommuneplanen. Siden dette er et punktfeste er det uklart om båndleggingen ligger innenfor eller utenfor grensa til eiendommen. Grensa for båndleggingen går et godt stykke fra hytteveggen. Ut fra kart kan det se ut som noe i nærheten av 20 meter.

## Tomtetype

Eiet

## Tomfestørrelse

1 kvm

## Vei/vann/kloakk

Slettedalsvegen er privat vei. Privat vann.

## Beliggenhet

Hytte med topp beliggenhet i Slettedalen, i enden av platå med vidstrakt og en helt fantastisk utsikt! Kun ca. 30min fra Sauda sentrum. Eierne var den første til å velge tomt i dette lille åpne hyttefeltet med kun 5 hytter. Uvanlig god avstand mellom hyttene. Området byr på utallige turmuligheter for små og store, året rundt; mange kilometer preparerte skiløyper (lysløype ca. 2,5km) og ulike turmål/nuter. Svært barnevennlig med fint terreng rundt hytta. Slettedalen byr på uttallige turmuligheter hele året, om en vil på korte eller lange utflukter til en av nutene i nærheten.

Slettedalsvatnet med muligheter for bading, fiske og båt/kano er rett nedenfor hytta.

Slettedalen ligger i et naturskjønt, lunt og solrikt området omkranset av fjell som strekker seg opp i 1400-1500 meters høyde. Stedet er snørikt og har langrennsanlegg med 2 stk lysløyper som nærmeste nabo. Hytten ligger åpent og fritt med flott utsikt nedover dalen og ikke minst ut over hele Slettedalsvannet. Slettedalsvatnet er det om vinteren preparert rundløype rundt vannet på ca 15 km. som passer godt for barn og eldre. Skiskyttebane i området.

## Adkomst

Fra Sauda følger man Riksvei 520 mot Hellandsbygd. Når man kommer til der veien deler seg til høyre ned mot Hellandsbygd følger man veien rett frem/mot venstre og inn Slettedalen (skiltet). Når man kommer til første del av lysløypa og idrettsanlegget med en veldig stor parkeringsplass tar man en 180 graders sving og kjører 100m tilbake den veien man kom og tar så opp til høyre opp brøytet vei. På toppen er det parkering på høyre side og man går herfra til hytta på ca 3 minutter sommerstid og ca 6 minutter vinterstid. Følg stien på høyre side av parkeringsplassen oppover langs oppsiden av skråningen. Følg etablert god sti bortover forbi en mørkebrun hytte med svart tak. Når man nærmer seg denne mørkebrune hytta så ser man denne røde hytta soom neste og siste hytte i feltet. Flagg på flaggstang er også gjenkjennelig på eiendommen i tillegg til den røde hytta. Hytta er også merket med "Til Salgs" skilt fra Eiendomsmegler A.

**Regulering**

Regulert til fritidsbolig. Det er regulert at det er 1,5 parkeringsplasser per hytte og at parkeringsplassene skal brøytes.

Det foreligger reguleringsplan. Id 2004002. Navn Hyttefelt på gnr. 42 bnr. 97 i Slettedalen.



### Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Festekontrakten ble inngått 01.07.2003. Festetid 80 år. Det er lovpålagt mulighet for å kjøpe ut tomta den 07.07.2033 (om ca 7 år). Festeavgiften er per i dag på kr. 4800 per år og konsumprisindeksreguleres. Det skal betales innen 31.01 hvert år. I forbindelse med signering av avtalen ble det også innbetalt en andel kr. 60 000 for anlegging av vei og parkering for tomtefeltet. Festeavtalen gir veirett og parkering. Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader på veien. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter å ta hensyn til hytteeierne slik at det ikke blir snauhogd. Fester kan også i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

Etter avtale med grunneier (skrevet i festekontrakten) har eiendommen fått disponere to parkeringsplasser (mot normalt 1).

Ny kjøper krever godkjenning av bortfester. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt godkjenning av bortfester til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

Dersom man ønsker å kjøpe ut festetomta til en selveiertomt når muligheten kommer opp, er det lovfestet hvordan prisen skal beregnes. Bortfester kan da velge om han vil benytte 25 ganger festeavgift eller 40% av markedsverdi for å beregne prisen.

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningskyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

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

#### **Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilskjete art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

#### **Fremgangsmåte ved budgivning**

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Vedlegg**

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

#### **Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

#### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

#### **Kontaktperson**

Vidar Opheim  
Eiendomsmegler  
vidar@em-a.no  
Tlf: 926 62 816

#### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 13.05.2026



Selges møblert (se pkt. Innbo og løsøre).



Stue med stigelepp til hems



Åpen kjøkkenløsning med god spise plass





Funksjonell løsning med fokus på utsikten



Kjøkkenen med hvitevarer som følger med



Bad med dusjkabinett og varmekabler på gulv, vaskemaskin er det også.



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Hemsen har trapp opp til avsats og dør inn til et rom med lav takhøyde.



Hems med fire plass-snekrede senger med madrasser.



Slettedalsvatnet med muligheter for bading, fiske og båt/kano er rett nedenfor hytta.



Området byr på utallige turmuligheter for små og store, året rundt; mange kilometer preparerte skiløyper (lysløype ca. 2,5km)

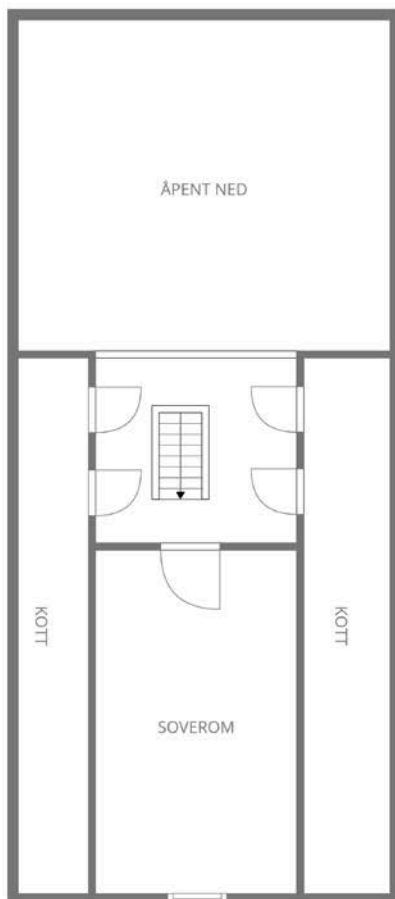


Eierne var den første til å velge tomt i dette lille åpne hyttfeltet med kun 5 hytter.



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.





Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.



## EIERSKIFTERAPPORT™

**TILSTANDSRAPPORT**

Slettedalen, 4200 SAUDA



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
6	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*



## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 97
Hjemmelshaver:	Åse Amalie Heggen
Seksjonsnr:	
Festenr:	1
Andelsnr:	
Tomt:	m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2003

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.3.2026
----------------	-----------

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.  
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.  
Normal slit og elde beskrives ikke.  
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.  
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.  
er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.  
Arealene er oppmålt innvendig (BRA)  
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.  
Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.  
Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.  
Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.  
Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.  
Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.  
Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.  
Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.  
Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Forutsetninger:

Oppdragsgiver:	Åse Amalie Heggen
----------------	-------------------

Tilstede under befaringen:	Åse Amalie Heggen
----------------------------	-------------------

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
---------------------	------------

## OM TOMTEN:

## OM BYGGEMETODEN:

Bolig satt opp på søyler, Oppsatt med bindingsverk og ytterkledning i tre.  
Saltakskonstruksjon med shingel på tak.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsbolig fremstår som i bra stand. Det registreres avvik som har behov for utbedring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**ANNET:**

Oppvarming:  
- varmekabler  
- elektrisk  
- vedovn

---

**DOKUMENTKONTROLL:****BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Fritidsbolig har panel på vegger og tak, tregulv.  
Baderom har panel på vegg og i tak. Våtromsbelegg på bulv.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	61	3		53
SUM BYGNING	61	3		53
SUM BRA	64			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Stue/kjøkken, 3 soverom, gang, bad og toalett.

---

**BRA-e:**

Utvendig bod

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er i tillegg til oppmålt areal en hems med 2. Denne har ikke målbart areal.

---

**GARASJE / UTHUS:**

---

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

23/04/2026

Harald Ingebrigtsen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen er satt opp på støpte søyler og fundamentert direkte på fjell.

**Vurdering:**

Fundamentering på fjell via støpte søyler regnes som en solid og stabil løsning med svært liten risiko for setninger. Det ble ikke registrert forhold som indikerer bevegelse eller svikt i fundamenteringen.

**Merknader:****TG 1** 1.2 Kryp kjeller**Beskrivelse:**

Boligen er satt opp på støpte søyler og har krypkjeller under. Deler av krypkjelleren lar seg ikke befare på grunn av lav høyde ned mot terreng. Kryp kjelleren vender ut mot friluft på alle sider og fremstår som luftig. Det ble ikke registrert tegn til råteskader i treverk der inspeksjon var mulig.

**Vurdering:**

Fundamentering på støpte søyler kombinert med en luftig krypkjeller gir normalt gode forhold for uttørring og reduserer risikoen for fuktproblemer. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at hele krypkjelleren ikke kan vurderes, men tilgjengelige områder fremstår tørre og uten tegn til råte eller skader. En åpen og ventilert krypkjeller er positivt, men skjulte områder innebærer alltid en viss usikkerhet.

**Merknader:****TG iu** 1.3 Terrengforhold

Terreng dekket av snø på befaringstidspunkt og følgelig ikke vurdert.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse:

Fritidsbolig fra 2003 har ytterkledning i tre. Museband er registrert der dette er undersøkt. Kledningen fremsto som godt vedlikeholdt og i god stand.

## Vurdering:

Trekledningen vurderes som jevnt over godt ivaretatt, uten tegn til råte, deformasjoner eller skader i de områdene som lot seg inspisere. Museband er etablert, noe som reduserer risiko for skadedyrinntak i luftespalten. Alderen tatt i betraktning fremstår kledningen som godt vedlikeholdt og med normal forventet levetid videre.

## Merknader:

**3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

## Beskrivelse:

Boligen har vinduer og ytterdører i tre fra byggeår 2003.

## Vurdering:

Vinduer og ytterdører av denne alderen vil normalt ha synlige tegn til slitasje, men alder alene gir ikke grunnlag for avvik dersom elementene fremstår som funksjonelle. Treverket vurderes ut fra vedlikehold, overflatebehandling og eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Basert på tilgjengelig informasjon er det ikke registrert skader eller forhold som indikerer svekket funksjon.

## Årsak:

Vinduer og dører er originale fra byggeåret  
Naturlig aldring av treverk over tid  
Tilstanden påvirkes av vedlikehold og eksponering for vær

## Risiko:

Normal risiko for slitasje og fuktpåvirkning i treverk etter mange års bruk  
Potensiell utvikling av råte i utsatte detaljer som nedre karm og terskler  
Redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere vinduer

## Konsekvens:

Mulig behov for vedlikehold eller punktvis utbedringer på sikt  
Eventuell utskifting kan bli aktuelt dersom slitasje utvikler seg  
Estetisk og funksjonell forringelse ved manglende vedlikehold

## Anbefalt tiltak;

Jevnlig overflatebehandling og kontroll av utsatte detaljer  
Følge med på karm, beslag og tetningslister  
Vurdere utskifting dersom det oppstår fukt- eller råteskader

## Merknader:

**4. Tak****TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Boligen har takkonstruksjon i tre fra byggeår. Bygningsdelen er befart fra innvendige himlinger og utvendig fra bakkenivå.

**Vurdering:**

Det ble ikke registrert tegn til konstruksjonssvikt eller forhold som indikerer behov for tiltak. Takkonstruksjonen fremstår som stabil, og det ble ikke observert skjevheter, nedbøyninger eller andre avvik ved visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

**Merknader:****TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

**Beskrivelse:**

Taket er tekket med pappshingel. Boligen har elementpipe kledd med stein, med feieluke plassert på terrasse. Renner og beslag er utført i aluminium. Taket fremstår i bra stand ved visuell kontroll. Tetthet i renner er ikke kontrollert. Pipe er befart fra bakkenivå, og det er ikke meldt om avvik fra feier.

**Vurdering:**

Pappshingel fungerer normalt godt når den er riktig lagt og vedlikeholdt. Visuell kontroll fra bakkenivå viser ingen tegn til skader eller deformasjoner. Renner og beslag fremstår uten synlige avvik, men funksjon og tetthet er ikke kontrollert. Pipebeslag og overganger er potensielle risikopunkter, men det foreligger ingen merknader fra feiervesenet.

**Årsak:**

Naturlig aldring av pappshingel og beslag.

Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Pipebeslag og overganger kan være utsatt for slitasje over tid.

**Risiko:**

Skjulte lekkasjepunkter kan ikke utelukkes uten nærmere kontroll.

Renner kan være tette eller ha redusert funksjon uten at dette er synlig.

Overganger rundt pipe kan være utsatt for fuktinntrengning ved slitasje.

**Konsekvens:**

Mulig fuktinntrengning ved svekket tekking eller utette renner.

Punktvis skader kan utvikle seg uoppdaget dersom renner ikke fungerer som forutsatt.

Eventuelle lekkasjer rundt pipe kan gi følgeskader i undertak og himling.

**Anbefalt tiltak:**

Jevnlig kontroll av taktekking, spesielt etter kraftig vær.

Kontrollere renner og nedløp for tetthet og funksjon.

Følge med på pipebeslag og overganger.

Rengjøre renner ved behov.

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har ingen kaldloftskonstruksjon, da alle overflater er innkledd innvendig helt opp til møne. Det registreres luftespalte med fluenetting i underkledning ved takfot.

**Vurdering:**

Fravær av kaldloft gjør at inspeksjonsmulighetene er begrenset til himling og utvendig kontroll. Luftespalte med fluenetting ved takfot er positivt og bidrar til nødvendig ventilasjon av takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt eller mangler i tilgjengelige områder.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

**Beskrivelse:**

Terrassene er oppført i tre og bygget med normalt solide materialer. Det registreres ingen større svikt eller deformasjon i konstruksjonen.

**Vurdering:**

Terrassene fremstår som stabile og funksjonelle, uten tegn til konstruksjonssvikt i de områdene som lot seg inspisere. Bæresystem, dekke og rekkverk virker å være i tilfredsstillende stand. Normal slitasje må forventes basert på alder og eksponering for vær.

**Merknader:****7. Våtrom****7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har trepanel på vegger og i tak. Rommet inneholder seksjon med servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via vindu og ventil i dette. Det er registrert vindu i våtsone.

**Vurdering:**

Treverk i våtrom krever særlig oppfølging, da materialet er følsomt for fukt og ikke tilfredsstillende dagens krav til våtromskonstruksjon. Dusjkabinett reduserer belastningen på vegger og gulv, men vindu i våtsone innebærer økt risiko for fuktpåvirkning på karm og omramming. Ventilasjon via vindu og ventil er positivt, men gir ikke samme forutsigbare luftutskifting som mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert synlige skader i de beskrevne flatene.

**Risiko:**

Fuktpåvirkning på trepanel over tid  
Økt risiko for råte og slitasje rundt vindu i våtsone  
Ventilasjon avhenger av bruk og kan være utilstrekkelig ved høy belastning  
Skjulte skader kan ikke utelukkes uten inngrep

**Konsekvens:**

Mulig behov for punktvis utbedringer eller utskifting av treverk ved fuktbelastning  
Risiko for skadeutvikling rundt vindu og i overgangssoner  
Redusert levetid på overflater sammenlignet med moderne våtromsløsninger

**Anbefalt tiltak:**

Jevnlig kontroll av treverk, spesielt rundt vindu og utsatte detaljer  
Sikre god ventilasjon under og etter bruk  
Kontrollere vindu og karm for fuktmerker  
Vurdere oppgradering ved fremtidig modernisering

**Merknader:**

Badet i fritidsbolig har vært brukt i 23 år og det er ingen synlige skader som følge av avvik

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromsbelegg på gulv. Belegget ligger løst oppå eldre belegg som er ført ned i sluk, men det er ikke påvist oppbrett langs vegg. Gulvet er tilnærmet flatt, og fall er ikke i henhold til dagens krav.

**Vurdering:**

Løst belegg uten oppbrett gir redusert tetthet og økt risiko for fuktvandring. At belegget ligger oppå et eldre belegg gjør det vanskelig å vurdere tilstanden på underliggende membran. Manglende fall mot sluk er et avvik fra dagens krav og kan føre til at vann blir stående på gulvet.

**Årsak:**

Eldre utførelse og pålegging av nytt belegg uten full rehabilitering.  
Manglende oppbrett skyldes tilpasning til eksisterende konstruksjon.  
Gulvets fall er opprinnelig utført etter eldre standard eller er svekket over tid.

**Risiko:**

Vann kan trenge inn mellom beleggslagene og gi skjulte fuktskader.  
Stående vann øker risiko for lekkasje og materialnedbrytning.  
Underliggende belegg/membran kan være svekket uten at dette er synlig.

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i gulvkonstruksjonen.  
Redusert levetid på våtrommet.  
Behov for full rehabilitering dersom skader oppstår eller avdekkes.

**Anbefalt tiltak:**

Etablere godkjent membransystem med oppbrett ved rehabilitering.  
Utbedre fall mot sluk.  
Kontrollere underliggende konstruksjon ved oppussing.

**Merknader:**

Badet i fritidsbolig har vært brukt i 23 år og det er ingen synlige skader som følge av avvik

**Ingen** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.  
Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2003  
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har prefabrikkert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, servant og blandebatteri. Det er registrert noen integrerte hvitevarer. Mekanisk avtrekk skjer via ventilator.

**Vurdering:**

Kjøkkeninnredningen fremstår som en standard løsning for byggeår og bruksområde. Laminatbenkeplate gir normalt god slitestyrke, men er sårbar for fukt i skjøter og rundt utsparinger. Integrerte hvitevarer er ikke funksjonstestet utover visuell kontroll. Mekanisk avtrekk via ventilator er positivt og bidrar til å redusere fukt og lukt i rommet. Det er ikke registrert synlige skader utover normal bruksslitasje på innredningen.

**Merknader:****9. Rom under terreng****9.1 -****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Beskrivelse:**

Fritidsboligen har vann- og avløpsrør i plast. Avløpsrør føres til grovvannstank og er synlige under boligen. Vanntilførsel skjer fra privat borehull, og det er opplyst at det er installert varmekabel i tilførselsrøret. Det som er synlig av vann- og avløpsrør fremstår som i bra stand. På toalettrom er det installert Bio?toalett.

**Vurdering:**

Plastrør vurderes som en vanlig og funksjonell løsning for fritidsboliger. Synlige avløpsrør under boligen fremstår uten lekkasjemerker eller deformasjoner. Vanntilførsel fra borehull kombinert med varmekabel gir god beskyttelse mot frost. Bio?toalett er en selvstendig løsning som reduserer belastningen på avløpssystemet og er vanlig i fritidsboliger uten full kloaktkobling. Det ble ikke registrert avvik på de delene av anlegget som var tilgjengelige ved befaring.

**Risiko:**

Normal aldring av plastrør  
Risiko for frostskafer dersom varmekabel svikter  
Avløpsrør under bolig kan være utsatt for mekanisk påvirkning  
Bio?toalett krever jevnlig vedlikehold for å fungere optimalt  
Skjulte rørføringer kan ikke vurderes uten inngrep

**Konsekvens:**

Potensiell lekkasje kan gi fukt- og luktproblemer  
Frostskafer kan føre til brudd i vannledning  
Feil på Bio?toalett kan gi driftsproblemer og lukt

**Anbefalt tiltak:**

Kontrollere funksjon på varmekabel jevnlig  
Følge med på synlige rør for tegn til lekkasje  
Sikre at avløpsrør under bolig er godt festet og beskyttet  
Vedlikeholde Bio?toalett i henhold til leverandørens anbefalinger  
Rutinemessig service på borehullspumpe og tilhørende utstyr

**Merknader:****TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra 2003 er lokalisert på toalettrom.

## Vurdering:

Berederen har oppnådd en høy alder og har passert normal forventet levetid for slike installasjoner. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre avvik ved befaring, men alder innebærer økt risiko for svikt i tank, ventiler og tilkoblinger. Det er ikke opplyst om utskiftninger eller servicehistorikk.

## Risiko:

Økt risiko for lekkasje grunnet alder  
Slitasje på sikkerhetsventil og tilkoblinger  
Potensiell skadeutvikling dersom lekkasje oppstår i rom uten sluk

## Konsekvens

Vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje  
Uforutsigbar svikt grunnet alder  
Redusert energieffektivitet sammenlignet med nyere beredere

## Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting grunnet alder og økt risiko  
Kontrollere sikkerhetsventil jevnlig

## Merknader:

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

## Merknader:

**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

## Beskrivelse:

Fritidsboligen ventileres via vinduer og ventiler integrert i disse. Det er mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken. Inneklimaet fremsto som bra, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert.

## Vurdering:

Naturlig ventilasjon via vinduer og ventiler gir grunnleggende luftutskifting, og mekanisk avtrekk fra ventilator bidrar positivt til fjerning av fukt og lukt. Løsningen er typisk for fritidsboliger og fungerer tilfredsstillende når den brukes aktivt. Det ble ikke registrert tegn til dårlig luftkvalitet eller fuktproblemer ved befaring.

## Merknader:

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

## EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2003

---

Bolig har i all hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

---

**Merknader:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.  
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det opplyses om fra dagens eier om at tegninger og ferdigattester foreligger, men er ikke fremvist på befaringstidspunkt.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak: Vinduer og ytterdører i tre fra 2003 vurderes med tilstandsgrad hovedsakelig på grunn av alder, da elementene har passert halvparten av normal forventet levetid. Det er ikke registrert konkrete skader i de inspiserte områdene, men treverkets alder innebærer økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning i utsatte detaljer som nedre karm og terskler. TG settes derfor ut fra risiko og forventet levetid, ikke på grunn av observerte avvik.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Taket fremstår i bra stand, men bygningsdelen har passert halvparten av forventet levetid, og renner/tetthet er ikke kontrollert. Pipe er kun befart fra bakkenivå. TG settes derfor primært på grunn av alder og begrenset kontrollmulighet, ikke på grunn av observerte skader.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak: Baderommet har trepanel og vindu i våtsone, noe som gir økt fuktrisiko. Dusjkabinett reduserer belastningen, og det ble ikke registrert synlige skader. Ventilasjonen er enkel, men funksjonell. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende med normal risiko for alder og materialvalg.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak. Løst belegget uten oppbrett, belegg lagt oppå eldre belegg og manglende fall mot sluk gir økt risiko for fukt, selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak: Vann- og avløpsrør i plast, avløp til grovannstank og vanntilførsel fra borehull fremstår som i bra stand i de synlige områdene. Bio toalett er installert og vurderes som en vanlig og funksjonell løsning for fritidsbolig. Installasjonene vurderes som tilfredsstillende med normal risiko knyttet til alder, frost og skjulte rørføringer.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 – Avvik som kan kreve tiltak: Varmtvannsbereder fra 2003 er i drift, men har passert normal forventet levetid og vurderes som en eldre installasjon med økt risiko for lekkasje. Utskifting anbefales på sikt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260078	
Selger 1 navn	
Åse Amalie Heggen	
Gateadresse	
Slettedalen	
Poststed	Postnr
SAUDA	4200
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Amalie Heggen	2612189bdb6f7d06f92771 54a264b984c47d83c6	19.03.2026 18:33:15 UTC	Signer authenticated by One time code

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

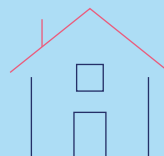
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

## SLETTEDALEN, 4200 SAUDA

Gnr. 42, Bnr. 97, Fnr. 1 i Sauda kommune.  
Oppdragsnr: 01260078 Vidar Opheim, +47 926 62 816

### UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

### FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket  
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato  
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle  
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/  
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter