

aktiv.





Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sauda

Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 490 000,-
Omkostn.: Kr 138 600,-
Total ink omk.: Kr 5 628 600,-
Selger: Maiken Skorpe Wahlman
Ove Andreas Wahlman

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 222/287 kvm
Tomtstr.: 724 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 173
Oppdragsnr.: 1402250002

Brekke - Romslig enebolig med høy standard - Attraktiv beliggenhet i enden av blindvei

Enebolig med gode kvaliteter - sjelden mulighet i Sauda/Brekke.

Enebolig og garasje ble oppført i 2013 og er lys og tidløst innredet - her kan en flytte rett inn i tidsriktig nyere familiebolig. Svært barnevennlig og fredlig beliggenhet - innerst i blindvei.

Hele tomten er godt utnyttet og med lite vedlikeholdsbehov; asfaltert innkjørsel, stor terrasse rundt huset og plen på framsiden.

Vannbåren varme (luft til vann) i hele huset samt garasje.

Romslig stue og kjøkken. Kjøkkenet har mye skap- og benkeplass. To oppvaskmaskiner. To helfliset bad. Vaskerom/bi-inngang.

2. etasje har fire soverom og stue som har blitt benyttet som soverom. Totalt 5/6 soverom.

Basseng med egen varmepumpe/oppvarming.

Lagringsplass i isolert/oppvarmet bod i garasje. I tillegg har en redskaps/sykelbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	62
Eiendomsrapport	66
Bygningstegninger	70
Ferdigattest enebolig	74
Ferdigattest garasje	75
Kommunale gebyrer	76
Eiendomskart	78
Planopplysninger	80
Kommuneplankart	82
Reguleringsplankart	84
Reguleringsbestemmelser	86
Vegstatuskart	88
Formuesverdi	89
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA - e: 53 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 287 m²

TBA: 127 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 121 m² Entré , Vaskerom , Bad , Soverom , Stue/kjøkken

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 101 m² Gang , Bad , 5 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

120 m²

2. etasje

7 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje, bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 243 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftstue er delt opp med ekstra soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

724 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, terrasse og plen.

Beliggenhet

Beliggende på Brekke, i enden av blindvei. Fredlig og barnevennlig beliggenhet.

Brekke har svært attraktiv og barnevennlig beliggenhet, nær turstier, Austarheim skole og Rustå barnehage.

Gang- og sykkelstien tar deg enten ned mot sentrum eller mot skole og barnehage.

Turstier både opp mot Rundehaugen, stien ned mot Åbøbyen/Andedammen/sentrum eller opp mot Lona/rundt Birkeland.

Adkomst

Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og noen tomannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Austarheim barneskole. Rustå barnehage

Skolekrets

Austarheim

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 2013.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.01.2025 av Ivar Johannes

Handeland for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ved ekstremvær (regn/vind) kan det dryppe i overgang yttervegg enebolig og påbygd vinterstue.

Det har blitt skiftet noen spotter og noen bør skiftes.

Det er lagt opp ladekabel til ladeboks i garasje.

Det er satt opp lettvegg for ekstra soverom i loftsstue.

Jacuzzi er defekt.

Innhold

1. etg: Entré , Vaskerom , Bad , Soverom , Stue/kjøkken. Innglasset balkong.

2. etg: Gang , Bad , 5 soverom

Standard

Enebolig med høy standard bygd i 2013. Mesteparten er fra byggeåret.

Bygget er godt malt og vedlikeholdt. Boligen har liggende trekledning med 3 lags vindu.

På taket ligger svarte betongpanner med belegg. Taket har ok snøfanger og stigtrinn.

I 2019 ble det bygd en vinterstue (uisolert).

Innvendig er det 2 stk helflisete bad, vaskerom og stort åpen kjøkkenløsning.

Hele huset har vannboren gulvvarme.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2, AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 2.etg. er det utgang til balkong over kjøkken. Gulv er bygd opp med ok lufting og fall på tett protandekke. Det er i tillegg mye terrasseplattinger rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- I forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) står det at rekkverkshøyde og åpninger skal undersøkes mot gjeldene byggeteknisk forskrift på

BEFARINGSTIDSPUNKTET. For alle andre deler av ett bygg blir undersøkt iht. gjeldene forskrift på OPPFØRINGSTIDSPUNKTET: Rekkverk ble målt til 90 cm som var ok i 2012

. Dagens forskrift er det krav til 100 cm.

Innvendig > Radon

Bygget er oppført med radonsperre. Men det bør tas radonmålinger.

Vurdering av avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk på vaskerom er godt gjemt under ett vaskeskap. Men det er tilgang i tilfelle lekkasje.

Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

Dusjnische er nedsenket og har ok lokalt fall til sluk. Gulvet er flatt utenfor og ok iht. TEK 17

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). 2 fliser innenfor dør har noe bom. (Hul lyd)

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Eier husker at fliselegger smurte membran høyt opp på veggene.

Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

- Våtzone er 1,0 meter utenfor dusj, badekar og vask. Det står ett vindu mellom badekar og dusjkabinett med foringer av mdf. (hard huntonitt) Tilstanden er helt fin etter 13 års bruk. Det burde derfor vært TG 1. Men systemet til Norsk takst sier uansett TG 2.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er en sluk under dusjkabinett og en sluk under badekaret.

Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kvikk kjøkken med hvite slette fronter. Stor, åpen og luftig barløsning hvor 6 personer kan sitte og spise. Generelt liten slitasje. (noe på hengsler i kjøleskap) Det er ett velutstyrt kjøkken med bla. 2 stk oppvaskmaskiner, 80 cm bred platetopp (nytt kretskort i 2022), stekeovn, kjøøl og fryseskap,. Antatt levetid på hvitevarer er over halvparten oppbrukt.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Dvs komfyrvakten er demontert.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Det er vannboren varme i alle gulv. (t.o.m i garasjegulvet!)

Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeåret Noen spotter i stue og loftstue er defekt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG IU:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er bare 13 år gammelt, så tilstanden bør være bra.

Innbo og løsøre

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

El-billader klar for ladeboks.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber.

Det er lagt opp nettverkskabler i mange punkt i huset.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse

Jacuzzi er defekt.

Utebasseng: Intex basseng 5.22m, 1.22m dybde (har reparerte lekkasjer). ArcticPro Eco varmepumpe, 7.2kW, Wifi.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme fra luft til vann varmpumpe, som går i hele garasje med bod og huset utenom soverom.

Egen varmpumpe til oppvarming av saltvannsbasseng.

Info strømforbruk

Estimert normalt forbruk 24-25.000 kwh i året.

Energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 28 079

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 894 288

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 577 151

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 173 i Sauda kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eneboligen datert 13.08.2013 og 24.09.2019 for garasje.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, men det er satt opp en lettvegg mellom gang/loftsstue 2.etasje.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Kommuneplanens bestemmelser gjelder. Eldre reguleringsplan er "Brekke, gnr. 33, bnr. 1".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 600 (Omkostninger totalt)

153 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 643 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 646 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- oppgjørshonorar kr 5.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.535,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 18.750,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

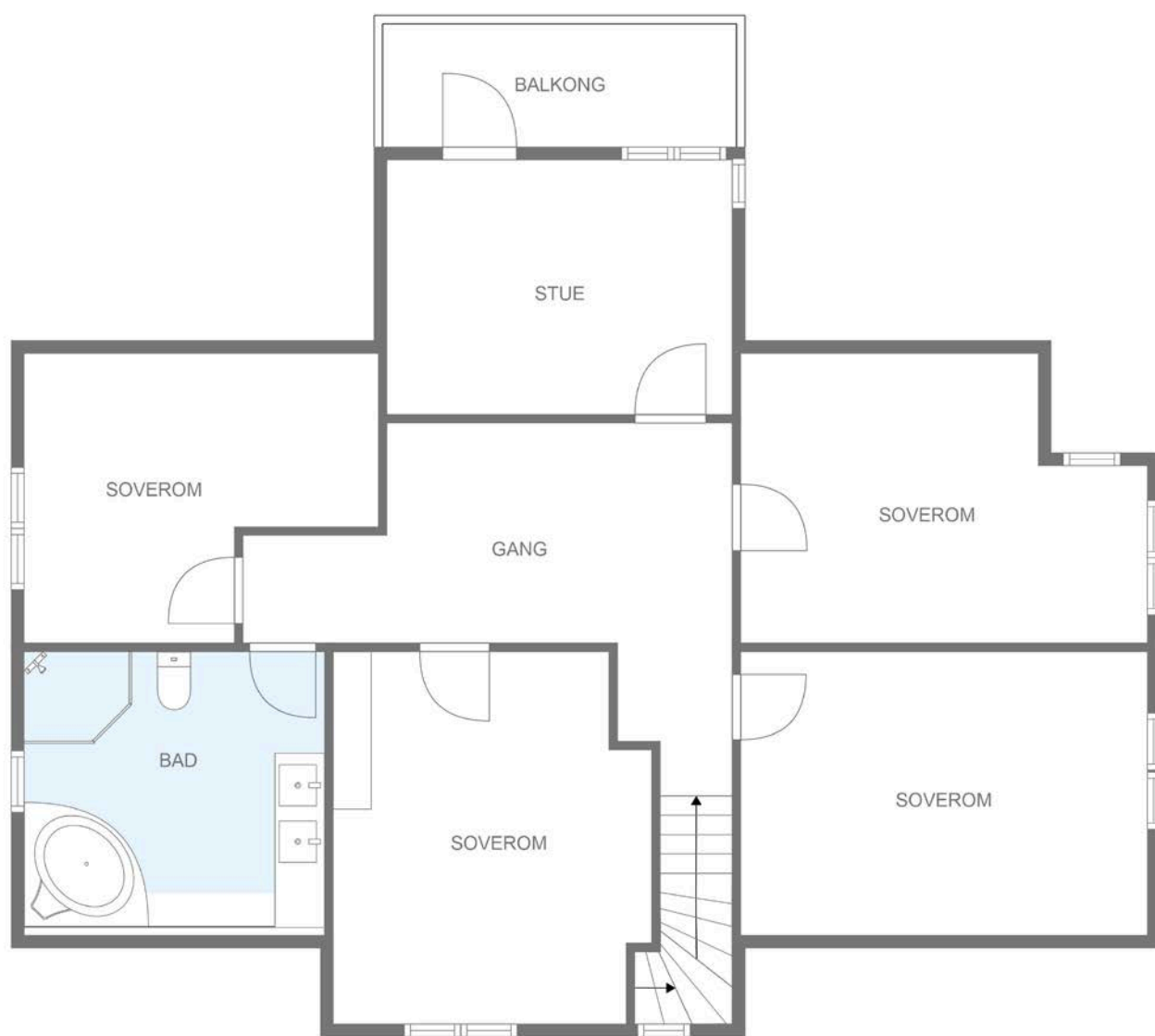
Ryfylke Eiendomsmegling AS, avdeling Sauda, Skulegata 13
4200 Sauda
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

06.02.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



























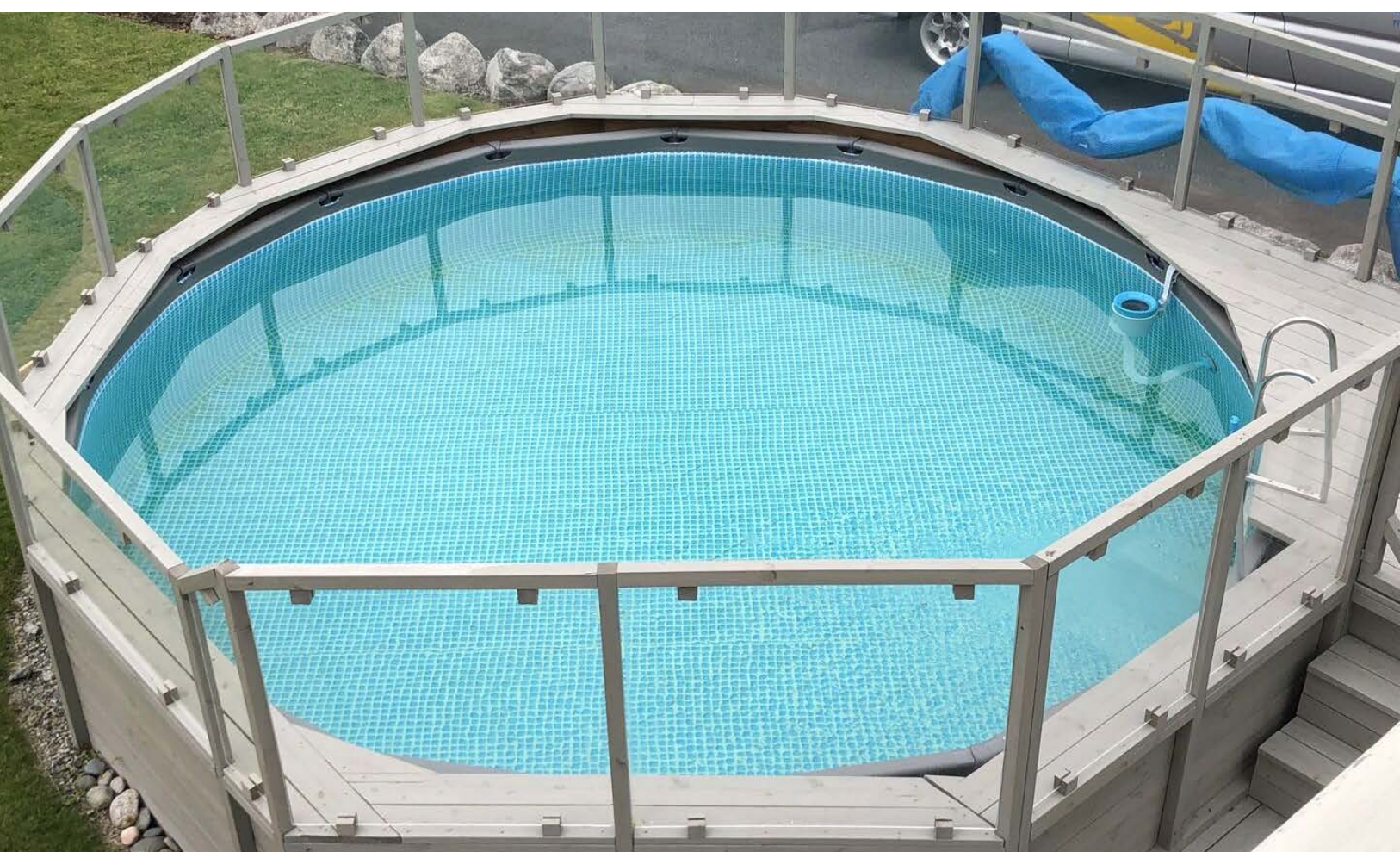












Nabolagsprofil

Brekke 41B - Nabolaget Brekke/Herheim - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sauda vgs. 23 min
Linje 150 1.7 km

Skoler

Austarheim skule (1-7 kl.) 17 min
165 elever, 10 klasser 1.3 km

Fløgstad skule (1-7 kl.) 19 min
149 elever, 8 klasser 1.4 km

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 25 min
184 elever, 9 klasser 1.9 km

Sauda vidaregåande skule 23 min
374 elever 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

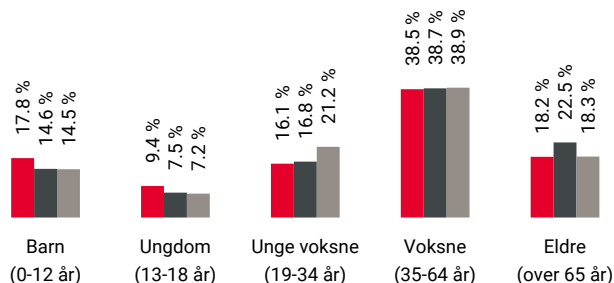
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Herheim	1 022	432
Sauda	3 470	1 932
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rustå barnehage (1-5 år) 18 min
41 barn 1.4 km

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 5 min
76 barn 2 km


Brakamoen barnehage (0-5 år) 6 min
52 barn 3.2 km


Dagligvare


Kiwi Sauda 5 min


Bunnpris Sauda 5 min
PostNord 2.5 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Gateparkering**
Lett 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 95/100

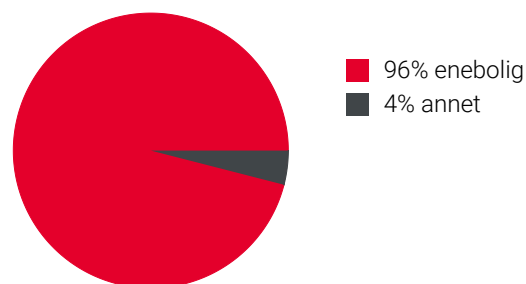
Sport

 Austerheim skole 19 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.4 km

 Fløgstad skole 20 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.5 km

 Frisk & Rask Treningssenter 6 min 

Boligmasse

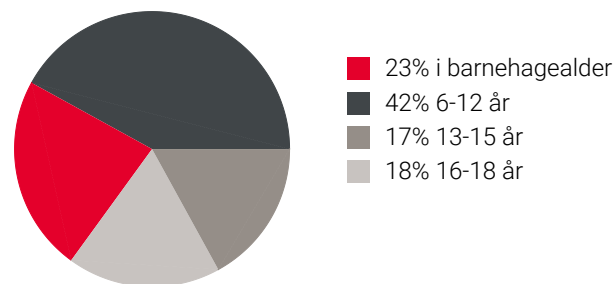


Varer/Tjenester

 Apotek 1 Sauda 5 min 

 Sauda Vinmonopol 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

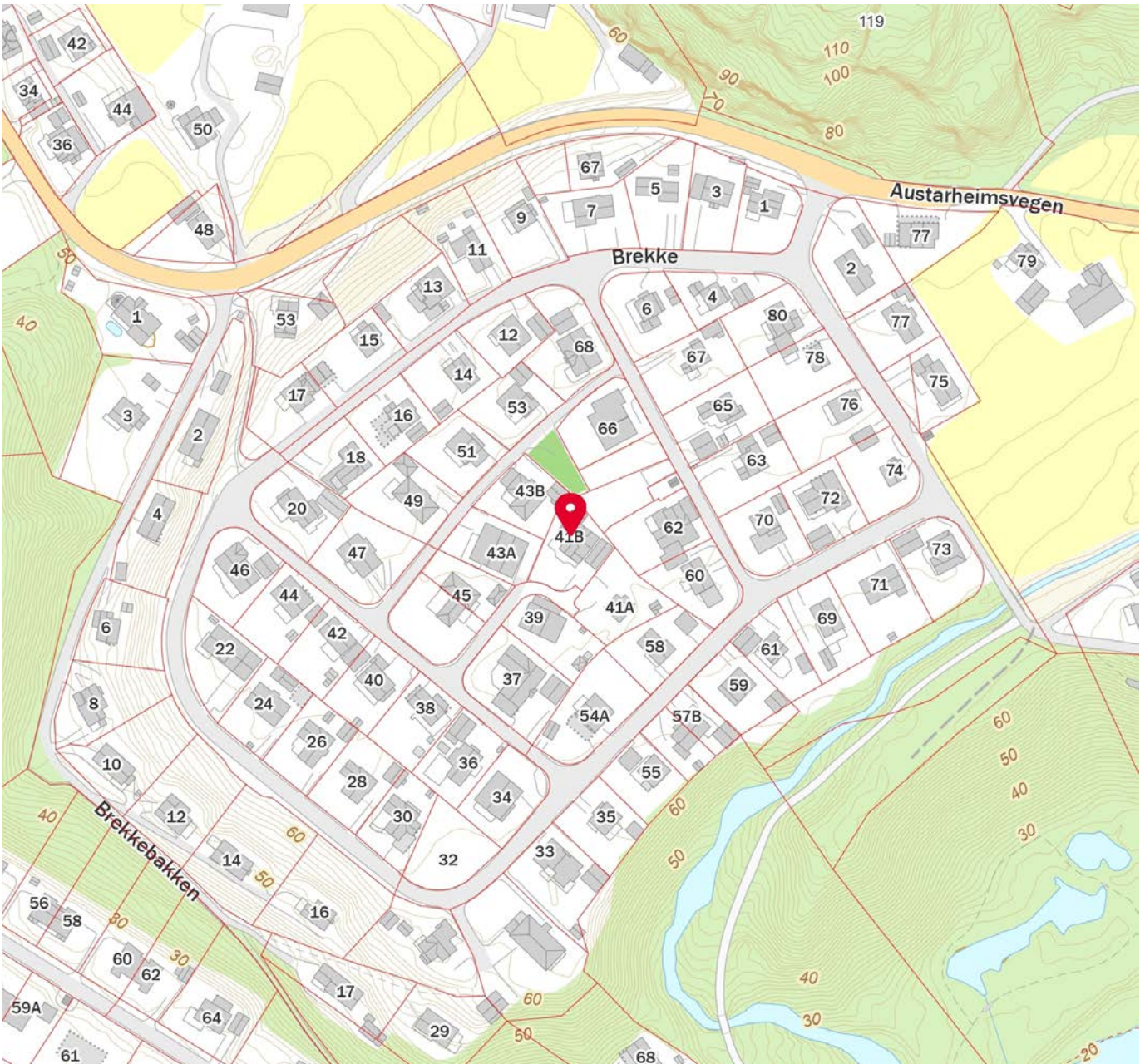
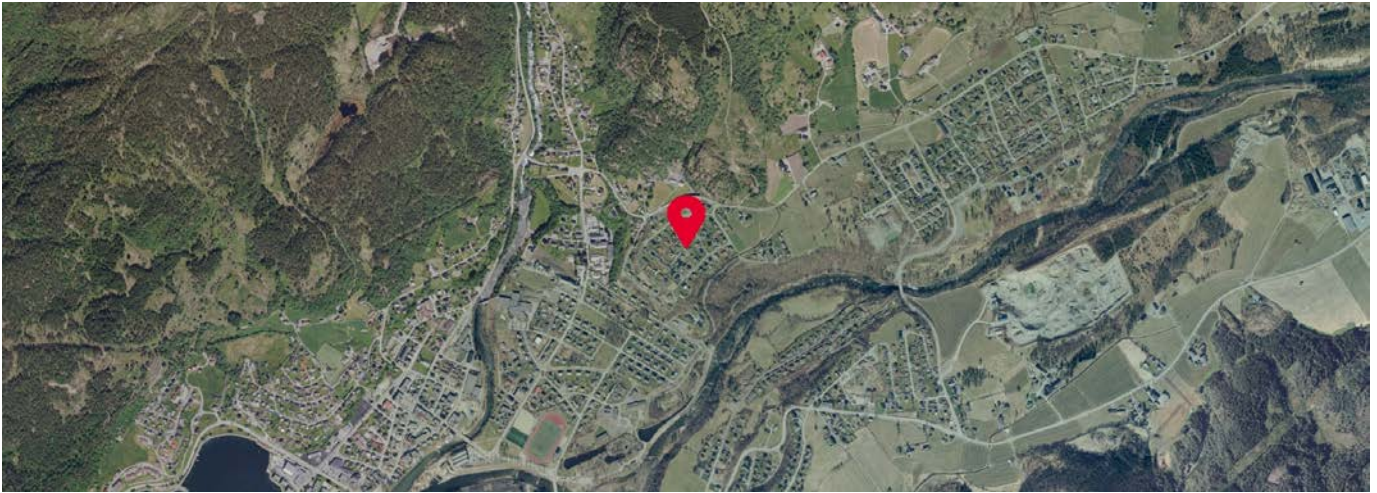


0% 44%

■ Brekke/Herheim
■ Sauda
■ Norge

Sivilstand





		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Brekke 41 B, 4200 SAUDA
 SAUDA kommune
 # gnr. 33, bnr. 173

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 14.01.2025

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 20159-1339

Referansenummer: NS1355

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Andreas



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig med høy standard bygd i 2013. Mesteparten er fra byggeåret. Bygget er godt malt og vedlikeholdt. Boligen har liggende trekledning med 3 lags vindu. På taket ligger svarte betongpanner med beleg. Taket har ok snøfanger og stigtrinn. I 2019 ble det bygd en vinterstue (uisolert) Innvendig er det 2 stk helfisete bad, vaskerom og stort åpen kjøkkenløsning. Hele huset har vannboren gulvvarme. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikeholdt samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det ligger svarte betongpanner med beleg fra byggeåret. Det var snø på befaringsdagen. Takrenner og nedløpsrør av stål Liggende dobbelt falsset kledning som er godt malt og vedlikeholdt. Nymalt sommer 2024. Har museband og ok lufting. Boligen har A-takstoler med sidekott på loft. I tillegg kvist med sperr og mønedrager. Kott ble inspisert og funnet i orden. I tillegg ble ett lite loft over takstoler inspisert via kottluke og funnet i orden. Malte 3-lags vindu , alt ok. Alle dører er hvitmalt og ok. I 2.etg. er det utgang til balkong over kjøkken. Gulv er bygd opp med ok lufting og fall på tett protandekke. Det er i tillegg mye terrasseplattinger rundt hele boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Noen sår etter hund på parketten samt noen veggmerker. Det må beregnes noen hull etter oppheng. Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom. Gulvet består av støpt betongplate på mark Bygget er oppført med radonsperr. Men det bør tas radonmålinger. Feier har vært og feiet og godkjent ildsted. Trapp til loft med ok rekkverk og håndrekke. Malte fyllingsdører fra byggeåret

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom er bygd i 2013 og skal vurderes iht. TEK 10 Malte panelplater med sokkel på vegger og malte panelplater i tak. Alt ok. Gulvet er flatt , men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp beleg ved dør. Sluk på vaskerom er godt gjemt under ett vaskeskap. Men det er tilgang i tilfelle lekkasje. Det er benk med nedfelt vask og hylle for vask/tørk. I tillegg er vv-tank og sentral for røropplegg for vannboren varme og vann. Det er balansert ventilasjon Fuktighet ble kontrollert inne i sentralskap ; alt ok.

Bad 1.etg

Bad er bygd iht. 2010 og skal vurderes iht. TEK 10 Overflater ok Dusjnise er nedsenket og har ok lokalt fall til sluk. Gulvet er flatt utenfor og ok iht. TEK 17 Eier husker at fliselegger smurte membran høyt opp på veggene. Ok utstyr Bad har balansert varme og gjenvinningsanlegg Utført fuktmåling i vegg viste bare tørre verdier

Bad 2.etg.

Bad er bygd 2013 og skal vurderes iht. TEK 10 Det er ok tilstand på overflater Gulvet er flatt , men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp dørterskel, dvs .ok iht.forskrift. Det er en sluk under dusjkabinett og en sluk under badekaret. De var vanskelig å sjekke. Innredning er ok. Det er i tillegg klessjakt ned til vaskerom. Boligen har balansert varme og gjenvinningsanlegg Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvikk kjøkken med hvite slette fronter. Stor, åpen og luftig barløsning hvor 6 personer kan sitte og spise rundt øya. Generelt liten slitasje. (noe på hengsler i kjøleskap) Det er ett velutstyrt kjøkken med bla. 2 stk oppvaskmaskiner, 80 cm bred platetopp (nytt kretskort i 2022), stekeovn, kjøll og frysenskap. Antatt levetid på hvitevarer er over halvparten oppbrukt. Avtrekk via balansert ventilasjon med ok tilluft.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør sentral er plassert på vaskerom
Event. lekkasjevann har utløp i vegg og tilgang til
sluk på gulv
Avløpsrør er ok.
Motor er plassert på høgloftet.
Temperaturmåler er defekt iflg. eier.
Eier skiftet filter 2 ganger i året.
VV-tank er på 300 liter og er plassert på
vaskerommet.
Det er vannboren varme i alle gulv. (t.o.m i
garasjeggulvet!!)
Elektrisk anlegg fra byggeåret
Det er ok seriekobling av røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er generelt gode drenerende masser på
Brekke
Det er støpt plate på mark og ikke behov for noen
annen drenering enn bortføring av takvann
Grunnmur består av støpt plate på mark
Tomten er relativt flat, men har ok fallforhold ut
fra grunnmur
Utvendige vann og avløpsledninger er ikke ikke
undersøkt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Loftstue er delt opp med ekstra soverom.

Bod

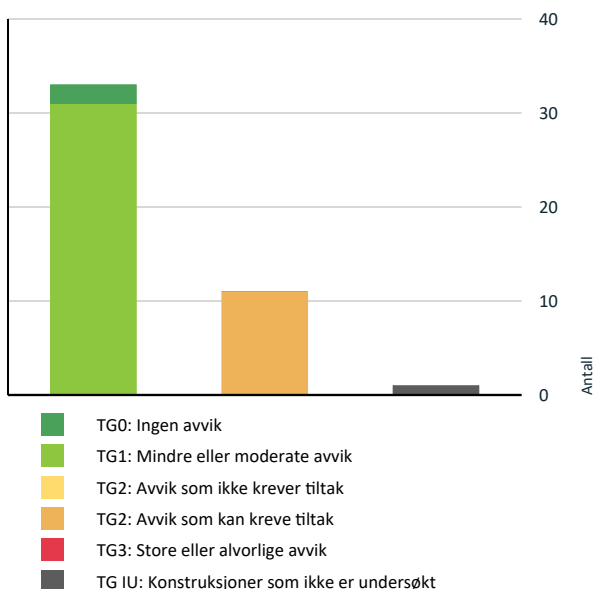
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Vinterhage	Uisolert
------	------------	----------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det ligger svarte betongpanner med belegg fra byggeåret. Det var snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er bare 13 år gammelt, så tilstanden bør være bra.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål

Veggkonstruksjon

Liggende dobbelt falset kledning som er godt malt og vedlikeholdt. Nymalt sommer 2024. Har museband og øk lufting.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har A-takstoler med sidekott på loft. I tillegg kvist med sperr og mønedrager. Kott ble inspisert og funnet i orden. I tillegg ble ett lite loft over takstoler inspisert via kottluke og funnet i orden.

Vinduer

Malte 3-lags vindu, alt ok.

Dører

Alle dører er hvitmalt og ok.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 2.etg. er det utgang til balkong over kjøkken. Gulv er bygd opp med øk lufting og fall på tett protandekke. Det er i tillegg mye terrasseplattinger rundt hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. I forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) står det at rekkverkshøyde og åpninger skal undersøkes mot gjeldene byggeteknisk forskrift på BEFARINGSTIDSPUNKTET. Dette er uvanlig. For alle andre deler av ett bygg blir undersøkt iht. gjeldene forskrift på OPPFØRINGSTIDSPUNKTET:

Rekkverk ble målt til 90 cm som var ok i 2012. Dagens forskrift er det krav til 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNSENDIG

Overflater

Noen sår etter hund på parketten samt noen veggmerker. Det må beregnes noen hull etter oppheng. Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet består av støpt betongplate på mark

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Bygget er oppført med radonsperre. Men det bør tas radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Feier har vært og feiet og godkjent ildsted.

! TG 1 Innvendige trapper

Trapp til loft med ok rekkverk og håndreke.

! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeåret

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Vaskerom er bygd i 2013 og skal vurderes iht. TEK 10

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte panelplater med sokkel på vegger og malte panelplater i tak. Alt ok.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flatt, men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp belegget ved dør.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk på vaskerom er godt gjemt under ett vaskeskap. Men det er tilgang i tilfelle lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk under vaskeskap

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er benk med nedfelt vask og hylle for vask/tørk. I tillegg er vv-tank og sentral for røropplegg for vannboren varme og vann.

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegg ble kontrollert inne i sentralskap ; alt ok.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad er pusset opp etter 2010 og skal vurderes iht. TEK 10

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater ok

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Dusjnise er nedsenket og har ok lokalt fall til sluk. Gulvet er flatt utenfor og ok iht. TEK 17

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
2 fliser innenfor dør har noe bom. (Hul lyd)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eier husker at fliselegger smurte membran høyt opp på veggene.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ok utstyr

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Bad har balansert varme og gjenvinningsanlegg

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført fuktmåling i vegg viste bare tørre verdier

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bad er bygd 2013 og skal vurderes iht. TEK 10

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er ok tilstand på overflater

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Våtsonen er 1,0 meter utenfor dusj, badekar og vask.

Det står ett vindu mellom badekar og dusjkabinett med foringer av mdf. (hard huntonitt) Tilstanden er helt fin etter 13 års bruk. Det burde derfor vart TG 1. Men systemet til Norsk takst sier uansett TG 2 !!

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flatt , men det ble målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra topp sluk til topp dørterskel, dvs .ok iht.forskrift.

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er en sluk under dusjkabinett og en sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Sluk under dusjkabinett bad 2.etg.



Sluk under badekar

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning er ok. Det er i tillegg klessjakt ned til vaskerom.

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert varme og gjenvinningsanlegg

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvikk kjøkken med hvite slette fronter. Stor, åpen og luftig barløsning hvor 6 personer kan sitte og spise øyen. Generelt liten slitasje. (noe på hengsler i kjøleskap) Det er ett velutstyrt kjøkken med bla. 2 stk oppvaskmaskiner, 80 cm bred platetopp (nytt kretskort i 20222), stekeovn, kjøll og frysenskap., Antatt levetid på hvitevarer er over halvparten oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Dvs komfyrvakten er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ok avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør sentral er plassert på vaskerom
Event. lekkasjevann har utløp i vegg og tilgang til sluk på gulv

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er ok.

TG 1 Ventilasjon

Motor er plassert på høgloftet.
Eier skiftet filter 2 ganger i året.
Temperaturmåler er defekt iflg. eier.

TG 1 Varmesentral

2 år gammel varmepumpe

TG 1 Varmtvannstank

VV-tank er på 300 liter og er plassert på vaskerommet.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannboren varme i alle gulv. (t.o.m i garasjegelvet!!)

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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.

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret
Noen spotter i stue og loftstue er defekt.

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.

2013 Byggeåret

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

El-billader er montert

Tilstandsrapport

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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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

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.

Det er ok seriekobling av røykvarslere på både strøm og batteri. 9 stk totalt !

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 generelt gode drenerende masser på Brekke

TG 1 Fuksikring og drenering

Det er støpt plate på mark og ikke behov for noen annen drenering enn bortføring av takvann

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av støpt plate på mark

TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, men har ok fallforhold ut fra grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ikke ikke undersøkt

Vurdering av avvik:

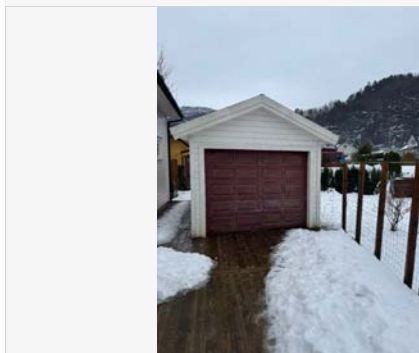
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Sykkelbod

Byggeår

2015

Kommentar

Litt usikker på byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod oppført i bindingsverk-konstruksjon som blir brukt som sykkelbod.
Boden har liggende trekledning og stålplater på taket med ok tilstand.
Inngang via en eldre leddport.



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2013

Kommentar
Ble byggemeldt i 2019

Standard

Garasjen har egen bod med inngang. Både garasje og bod er isolert og har vannboren gulvvarme.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med høy standard.

Garasjen har avdelt bod som er innredet.

Begge deler er isolert og har gulvboren vannvarme.

Stålport (345x240) m/automatisk portåpner.



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

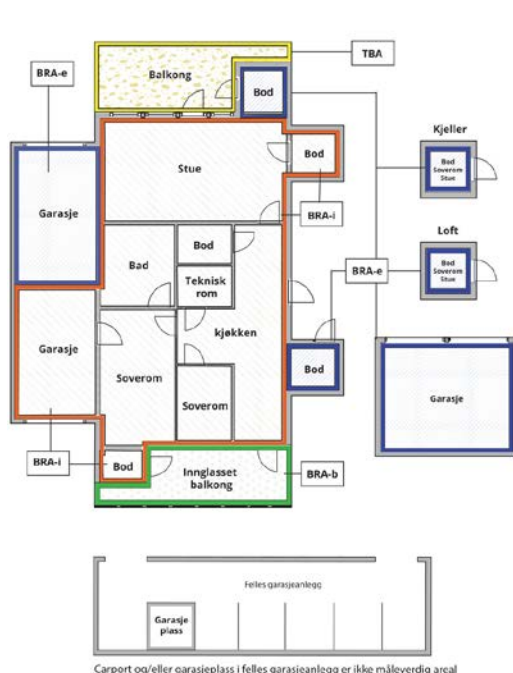
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 branncelleinndeling

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	121		12	133	120		133
Etasje 2	101			101	7	9	110
SUM	222		12		127	9	243
SUM BRA	234						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Vaskerom, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		Innglasset balkong
Etasje 2	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Loftstue er delt opp med ekstra soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje			13	13	
SUM			13		

SUM BRA	13
----------------	-----------

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	222	0
Bod	0	13
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	33	173		0	724 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brekke 41 B

Hjemmelshaver

Wahlman Maiken Skorpe, Wahlman Ove Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brekke

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
150 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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 bolig-omsetningen. 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/NS1355>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse
Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/sopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15.01.2025

Sted Sanda

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	724
Etablert dato	18.07.2008	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	11.11.2014 15.01.2015	J 37/2014		33/149 (6,4), 33/154 (-6,8) 33/116, 33/173
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.08.2014 19.01.2015	J 35/2014		33/149, 33/173, 33/174
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.07.2008 18.07.2008	J176/2007 M3565		33/1 (-534,5), 33/173 (534,5) 33/76, 33/102, 33/153, 33/154
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.07.2008 18.07.2008	J176/2007 M3565		33/76, 33/102, 33/153, 33/154, 33/173
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	13.03.2008 18.07.2008	J176/2007 M3565		33/76 (-152,4), 33/102 (-31,6), 33/173 (183,9) 33/1, 33/147, 33/153
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.03.2008 18.07.2008	J177/2007 M3566		33/1 (-746,8), 33/174 (746,8) 33/47, 33/73, 33/102, 33/173, 33/178
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	13.03.2008 18.07.2008	J177/2007 M3565		33/102 (-26,4), 33/174 (26,4) 33/73, 33/173

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616049.57	351727.92		Ja	724	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WAHLMAN MAIKEN SKORPE F030780*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BREKKE 41B 4200 4200 SAUDA	Bosatt (B)
WAHLMAN OVE ANDREAS F031080*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BREKKE 41B 4200 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brekke 41 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	401 Brekke	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	5 Austarheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300294993		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	13.08.2013
2	172398618		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	10.05.2012
3	300764299		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	24.09.2019
4	300766074		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	24.09.2019
5	172398626		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	01.04.2012

1: Bygning 300294993: Enebolig (111), Ferdigattest 13.08.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	222
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	222
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	192
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.05.2012	08.05.2012
Midlertidig brukstillatelse	27.06.2013	27.06.2013
Ferdigattest	13.08.2013	13.08.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brekke 41B	H0101	33/173	222	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	101	0	101	0	0	0
H01	1	121	0	121	0	0	0

2: Bygning 172398618: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 10.05.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	07.05.2012	08.05.2012
Bygning revet/brent	10.05.2012	08.05.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/173	-	-	-	-	-

3: Bygning 300764299: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 24.09.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	16.09.2019	16.09.2019
Ferdigattest	24.09.2019	24.09.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/173	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

4: Bygning 300766074: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 24.09.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	14,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Frittatt for søknadsplikt	24.09.2019	24.09.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/173	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14,5	14,5	0	0	0

5: Bygning 172398626: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 01.04.2012

Bygningsdata

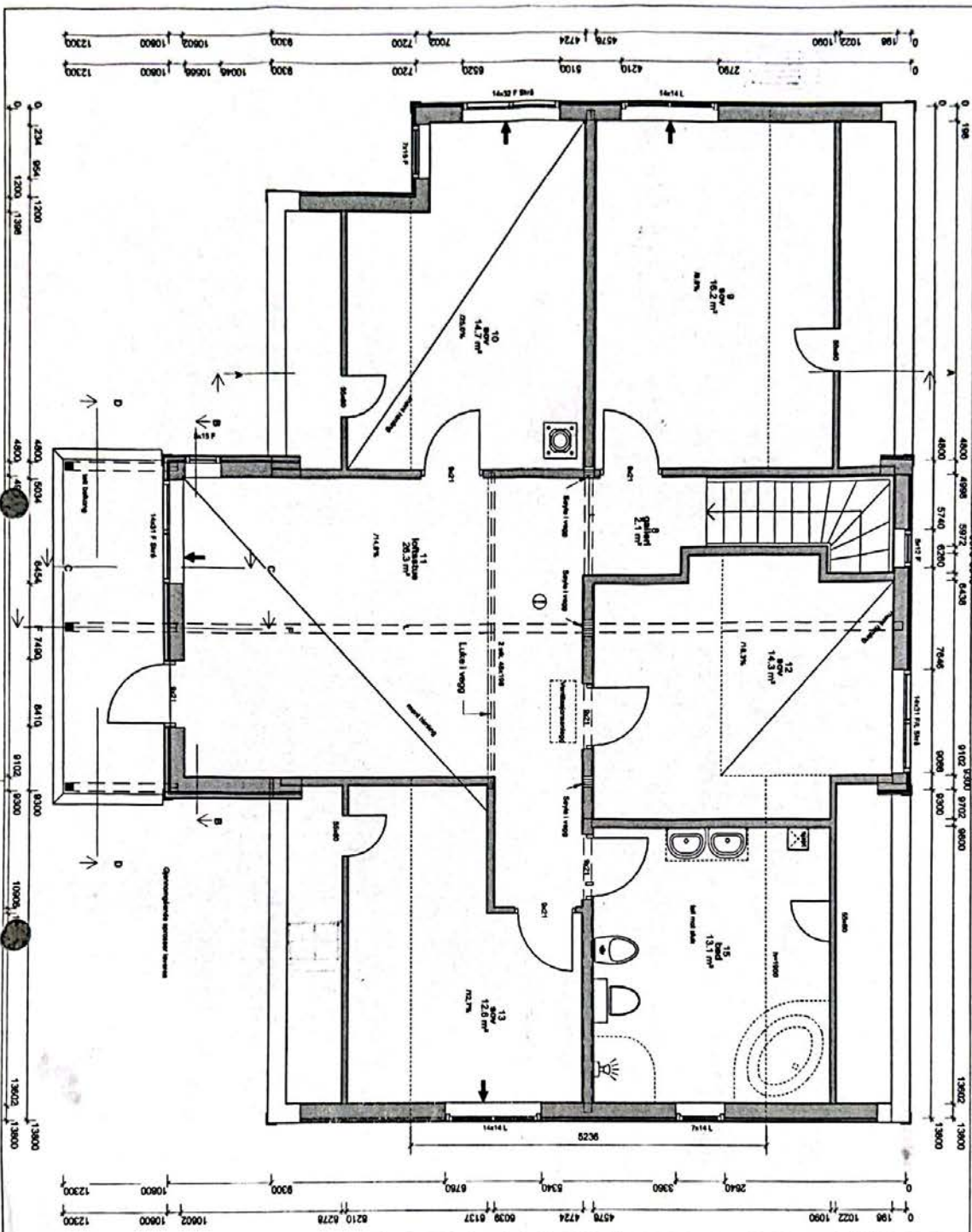
Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	07.05.2012	08.05.2012
Bygning revet/brent	01.04.2012	08.05.2012

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	33/173	-	-	-	-	-



TEGNINGSSTATUS	
Skisse	
Sluttprosjekt	
Byggesøknadsprosjekt	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	

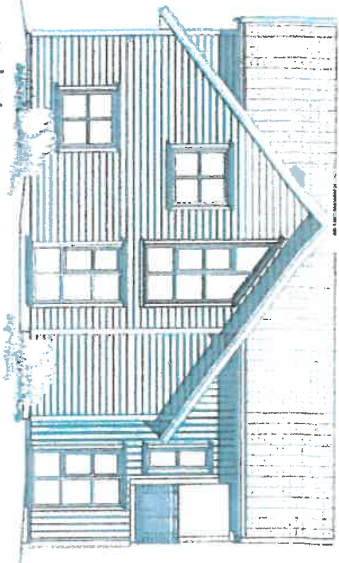
REVISJONER	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

TILTAK	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

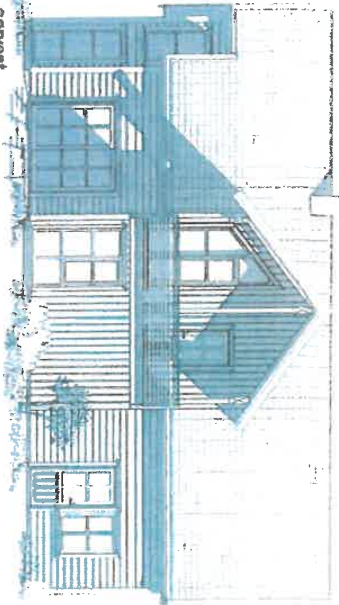
ANSV. PROSJEKTERENDE	
Prosjektleder	2013 1004
Arkitekt	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	
Byggesøknad	

TEGNING	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	

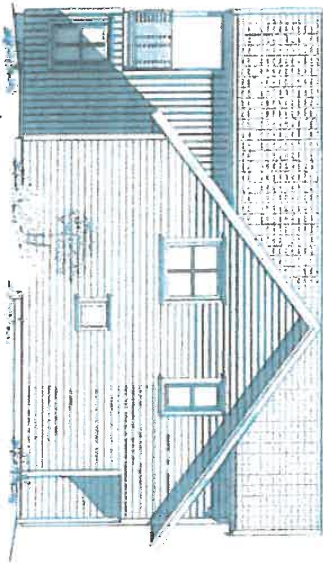




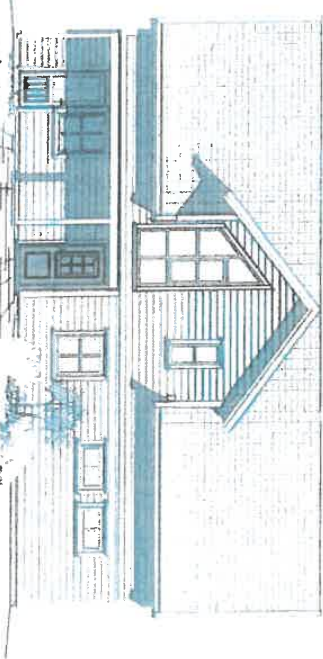
nordøst
1 : 100



sørvest
1 : 100



nordvest
1 : 100



sørøst
1 : 100

TEGNINGSSTATUS

- 1 Skisse
- 2 Salgs- og budstegning
- 3 Byggesøkningsstegning
- 4 Arealstegning
- 5 Som bygget - lagring

NB! Denne tegning er utarbeidet på grunnlag av opplysninger som er gitt av kunden. HELLVIK HUS påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler som ikke er opplyst av kunden.

REVISJONER

Revisjon	Dato	Beskrivelse	
0	12.02.12	2	1. utkast
1	03.02.12	3	1. utkast
2	03.02.12	3	1. utkast

TILTAK

Kunden Stepper & Andreass Vekstytte

Styrt nr. 23173

Styrt nr. 23173

ANSV. PROSJEKTERENDE

HELVIK HUS AS

Jernveien 120A, 4378 HEMNÅS

Tel: +47 52 92 10 00

Faks: +47 52 92 10 01

E-post: Entusiast@hellvik.no

TEGNING

Stor: 1 : 100

tegning: trend 350

tegning: 119



Hellvik Hus Sauda
Postboks 170
4201 SAUDA

Deres ref.	Vår ref./Saksbehandler	Arkivkode:	Dato:
	12/927-13/13/7992/Øydis Teig Skåre	33/173, WAHLMANN, ANDREAS og SKORPE, MAIKEN	13.08.2013

FERDIGATTEST FOR GNR.33 BNR.173 - BREKKE 41 B

Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig på gnr.33 bnr.173, mottatt 31.07.2013.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt i sak nr 055/12 den 07.05.2013.

Med hilsen
Teknisk enhet

Øydis Teig Skåre
saksbehandler



Ove Andreas Wahlman
Brekke 41 B
4200 SAUDA

Deres ref.	Vår ref./Saksbehandler 12/927-26/19/13750/Øydis Teig Skåre	Arkivkode: GNBR - 33/173, Navn - WAHLMANN, ANDREAS og SKORPE, MAIKEN	Dato: 24.09.2019
-------------------	--	---	----------------------------

FERDIGATTEST - 33/173, - OPPFØRING AV GARASJE - BREKKE 41 B

Vedtaket er fattet i medhold av delegert myndighet, k.sak 071/11, rådmannens brev av 25.05.2011, samt delegering fra kommunalsjef teknisk av 04.12.2013.

Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27 juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
JpID: 19/13750				
Ansvarlig søker: Andreas Wahlman Brekke 41 B 4200 SAUDA			Tiltakshaver: Andreas Wahlman Brekke 41 B 4200 SAUDA	
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	33	173		
Tiltakets/byggets art Garasje på gnr.33 bnr.173 – Brekke 41 B				
Dato for søknad om ferdigattest:		23.09.2019		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de				



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 20.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brekke 41B, 4200 SAUDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 978,00 kr
Eiendomsskatt	5 510,00 kr
Feiing	474,30 kr
Renovasjon	3 655,00 kr
Vann	7 938,00 kr
Sum	27 555,30 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsavgift	1 St	3 655,00 kr	1/1	0 %	3 655,00 kr	0,00 kr
Abonnement Vann	1 St	1 948,00 kr	1/1	0 %	1 948,00 kr	0,00 kr
Abonnement Kloakk	1 St	3 485,00 kr	1/1	0 %	3 485,00 kr	0,00 kr
Forbruksavg vann u/måler	1 St	5 990,00 kr	1/1	0 %	5 990,00 kr	0,00 kr
Forbruksavg kloakk u/måler	1 St	6 493,00 kr	1/1	0 %	6 493,00 kr	0,00 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	1 St	446,40 kr	1/1	0 %	446,40 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt	1515500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	6 062,00 kr	0,00 kr
Sum					28 079,40 kr	0,00 kr

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

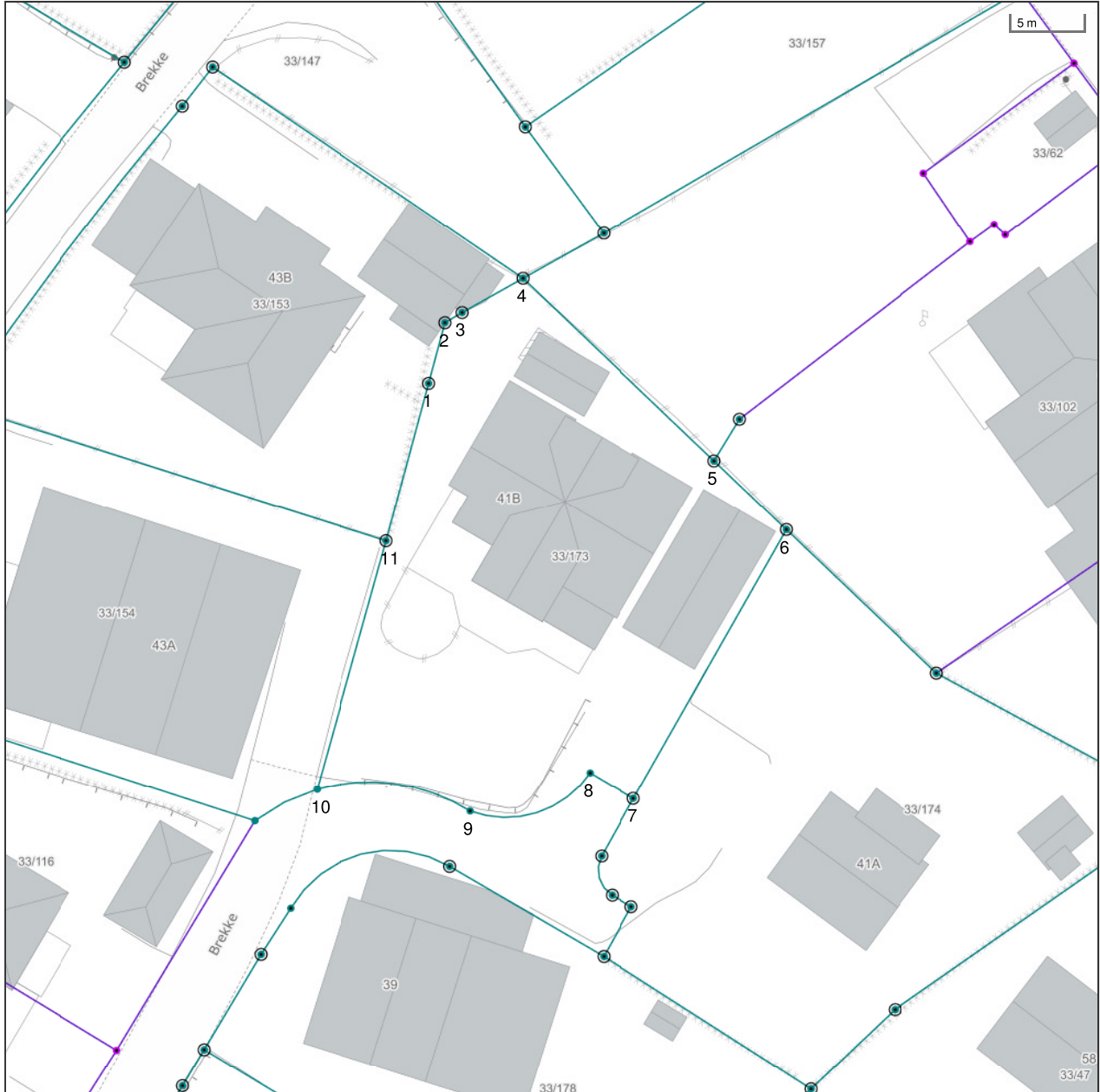
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Eiendomskart for eiendom 1135 - 33/173//



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.

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromtvistet	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrom middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrom nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrom usvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	724,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6616049,57	Øst	351727,92	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6616063,27	351720,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,25	
2	6616067,4	351722,07	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,33	
3	6616068,05	351723,28	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,37	
4	6616070,24	351727,57	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,82	
5	6616057,16	351740,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,22	
6	6616052,21	351745,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,90	
7	6616034,1	351733,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,34	
8	6616036	351730,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
9	6616033,68	351722,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,37	7,10
10	6616035,6	351711,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	11,01	13,51
11	6616052,53	351717,42	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,79	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 20.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	173	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brekke 41B, 4200 SAUDA								

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.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 724 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007006
Navn	Brekke, gnr. 33, bnr. 1
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	22.08.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/234/Vedtekter%20Brekke.pdf



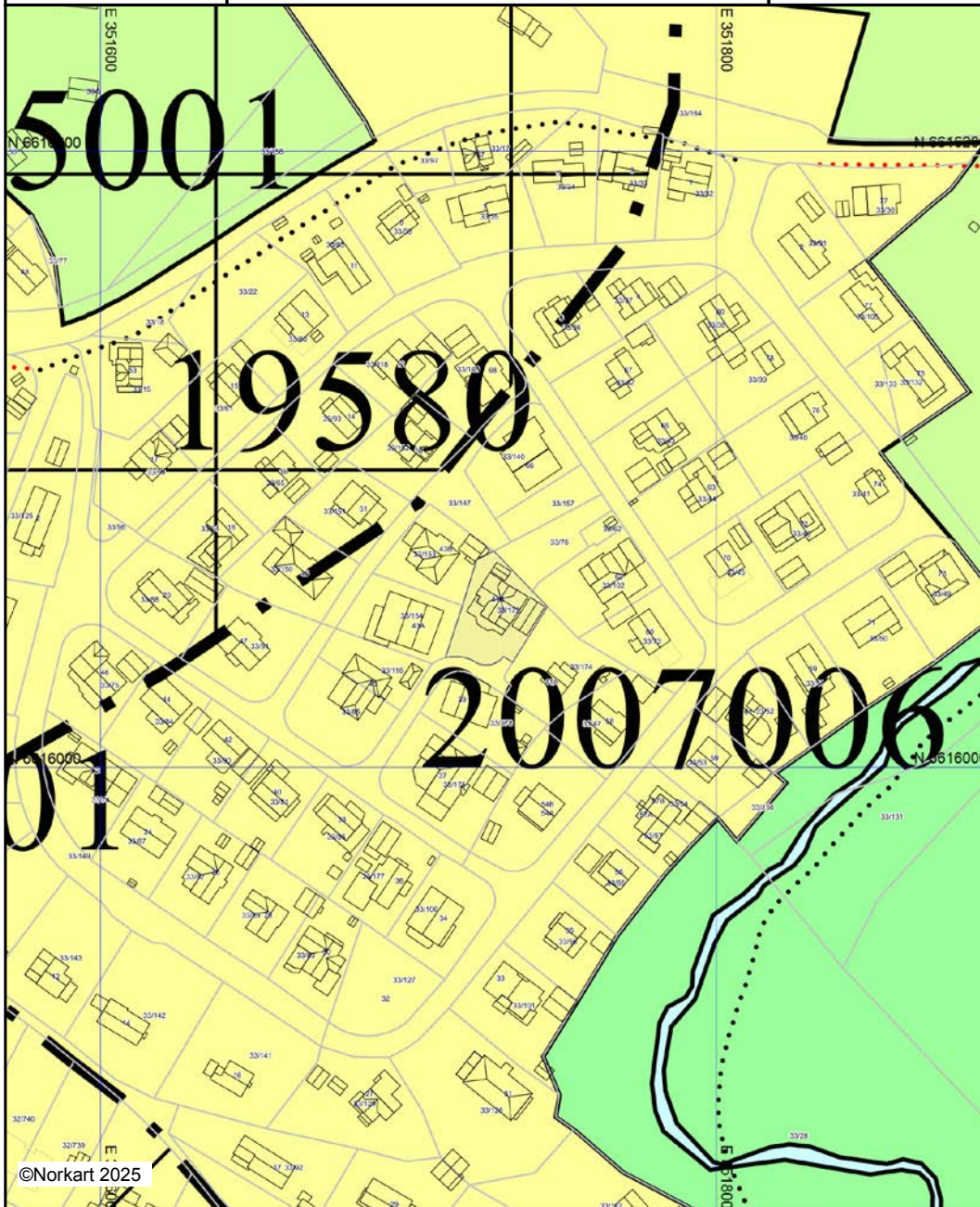
Suda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 33/173
Adresse: Brekke 41B
Utskriftsdato: 20.01.2025
Målestokk: 1:2000





UTM-32





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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende





Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende






Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linjé- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Påskrift områdenavn



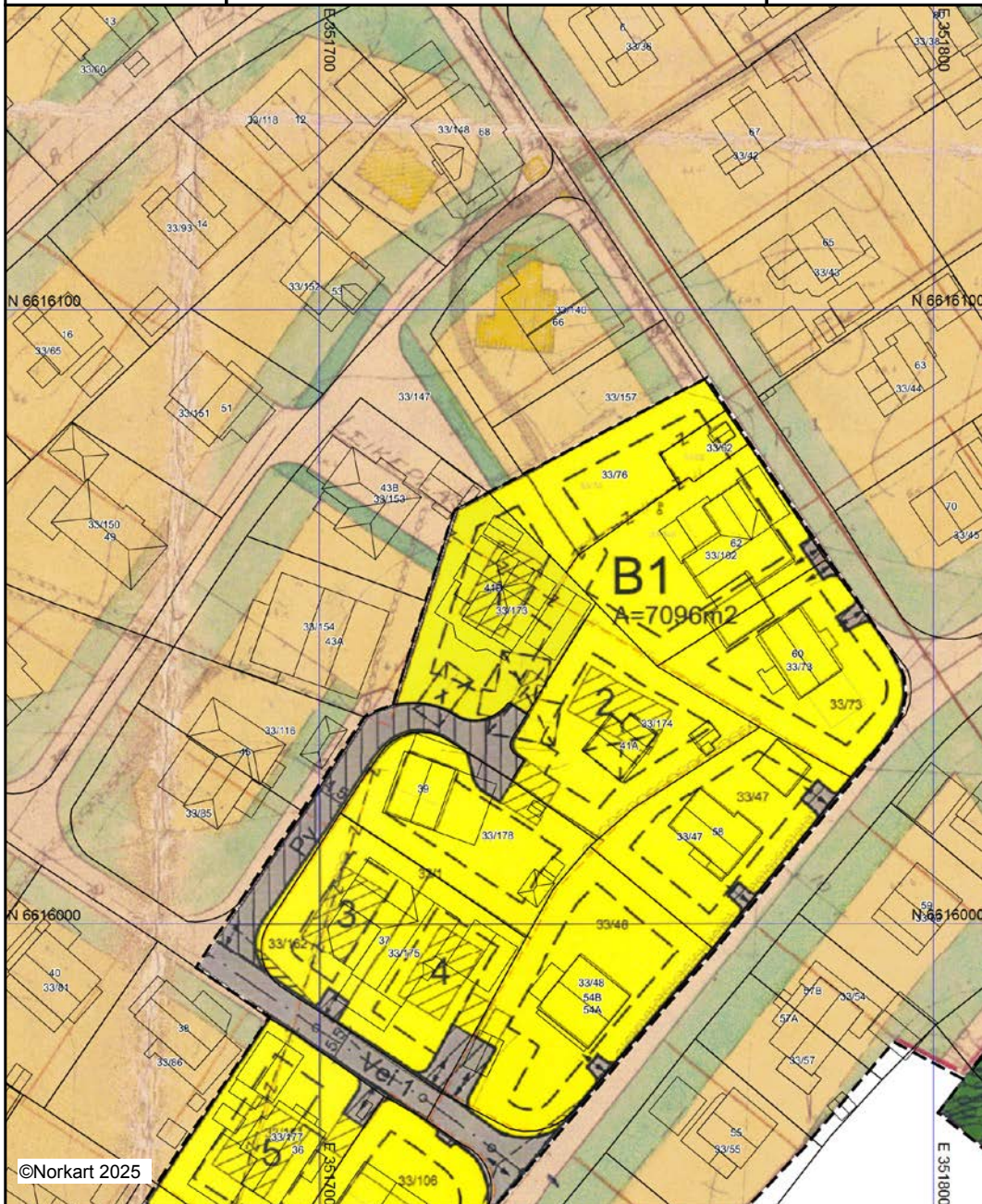
Suda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/173
Adresse: Brekke 41B
Utskriftsdato: 20.01.2025
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-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg


 Fortau

 Annen veggrunn - grøntareal


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)


 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE


 Bestemmelsegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense


 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Abc Påskrift bredde

SAUDA KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BREKKE gnr 33 bnr 1, OG TILSTØTENDE AREALER.

Dato for siste revisjon av planen

Dato for kommunestyrets vedtak

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet ligger innenfor reguleringsgrensene.

Området reguleres til byggeområde (bustader).

1. BYGGEOMRÅDE. (BUSTADER)

I området skal det oppføres boligbebyggelse. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger i inntil 1 ½ etasjer. Bygningenes takvinkel skal være mellom 27 og 37 grader.

Før søknad om byggetillatelse godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger og profiler, som viser bebyggelsens tilpasning i forhold til omliggende bygninger og terreng. Bygningene skal plasseres harmonisk i forhold til hverandre både i retning og høyde ,med en gesimshøyde på max 2,7 m målt fra topp grunnmur, og en grunnmurshøyde ikke over 1,0 m, målt fra ferdig planert terreng. Eksisterende terrenghøyde skal i størst mulig grad beholdes uendret, og mindre avvik fra dette må fremlegges kommunen til godkjenning. Møneretning regnes i husets lengderetning.

Garasje kan bare oppføres i 1. etasje, med en grunnflate ikke over 50 m², og den skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialvalg ,form og farge.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen ,som følger byggemeldingen for bolighuset , selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

Selv om garasjeplasseringen er vist på reguleringsplanen , skal den endelige plasseringen i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.

Garasjen kan plasseres i nabogrense etter byggeforskriftenes bestemmelser.

Det skal være 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

Tomtene kan bebygges med inntil 35 % av tomtearealet (BYA)

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke generende for tilstøtende naboer eller den offentlige ferdsel..

Det må legges vekt på at det ubebygde området gis en tiltalende form og behandling.

Forstøtningsmurer over 0,5m må godkjennes av kommunen før oppførelse.

2) TRAFIKKOMRÅDER.

Der veiene krysser med andre veier må det innenfor sikktrekanten, være en fri sikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende veis planum.

3) FELLESBESTEMMELSER.

I henhold til §7 i Plan- og bygningsloven, kan det faste utvalget for plansaker , gi dispensasjon fra reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Revider 12.04.07



Skatteetaten

Dato
20.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 33 Bnr 173 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Brekke 41B, 4200 SAUDA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 894 288
Som sekundærbolig: kr 3 577 151

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brekke 41B
4200 SAUDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre