

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 2 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 348 600,-  
**Selger:** Frode Danielsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 142/221 kvm  
**Tomtstr.:** 467.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3 (5\*)  
**Gnr./bnr.** Gnr. 32, bnr. 431  
**Oppdragsnr.:** 1402250010

# Åbøbyen

## Sentralt beliggende enebolig - Garasje

Sentrumsnær enebolig innredet over tre plan.

Oppført i 1975. Tak med glaserte panner og stående kledning som er godt malt/vedlikeholdt. Vinduer i 1. og 2. etg er originale. Standarden i 1.etasje og 2.etasje er lav og renovering må påregnes.

1. etasje inneholder gang, kjøkken, stue, toalett og kott. Utgang til terrasse fra stue.

2. etasje har tre soverom og bad.

Hoveddel er utleid med 3mnd oppsigelse.

Kjeller har stue/kjøkken, bad og to soverom\*. Etasjen ble innredet/ ombygd i 2012. Utleid til 30.04 for kr. 6.000 + strøm (Egen strømtavle/ måler). \*I stuen er det godkjente rømningsvindu, men på soverom er vindu for små iht rømning og lyskrav. Det er krav til rømningsveg fra annen hvert rom, derfor er det tillatt med ett soverom, men ikke to. Det er ikke søkt om godkjenning som egen boenhet.



# Innhold

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2  |
| Om eiendommen .....           | 4  |
| Nabolagsprofil .....          | 34 |
| Tilstandsrapport .....        | 38 |
| Egenerklæring .....           | 62 |
| Bygningstegning .....         | 66 |
| Ferdigattest .....            | 68 |
| Tegning garasje .....         | 69 |
| Kommunale gebyrer .....       | 70 |
| Eiendomsrapport .....         | 72 |
| Eiendomskart .....            | 75 |
| Planopplysninger .....        | 77 |
| Reguleringsplankart .....     | 79 |
| Reguleringsbestemmelser ..... | 81 |
| Kommuneplankart .....         | 84 |
| Vegstatuskart .....           | 86 |
| Budskjema .....               | 93 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 142 m<sup>2</sup>

BRA - e: 79 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 221 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 59 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup>

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 166 m<sup>2</sup>.

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

Det foreligger ikke tegninger.

Soverom i kjeller har ikke godkjente vindu for rømning. Kjellerstuen har godkjente vindu for rømning.

Det er krav til rømningsveg fra annen hvert rom. Derfor er det tillatt med ett soverom, men ikke to.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

467.1 m<sup>2</sup>

### **Beliggenhet**

Sentral beliggenhet, med nærhet til sentrum og dagligvare Coop Extra. Åbøbyen har fine tur og aktivitetsmuligheter, her finner en friidrettsstadion, Andedammen, minigolfbane, tennisbaner, Sneaths park med mer.

### **Adkomst**

Direkte innkjørsel til tomt fra Åbødalsveien. Innkjørsel har alltid vært som i dag, men ihht reguleringsplan er det tegnet inn innkjørsel fra Åbø/nordsiden, som betyr at en kan legge om innkjørsel til eiendommen og lukke dagens innkjørsel.

### **Bebyggelsen**

Området består av leilighetsbygg, tomannsboliger og eneboliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Fløgstad skole. Veslefrikk barnehage

### **Skolekrets**

Fløgstad

### **Bygningssakkyndig**

Ivar Johannes Handeland

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i 1975.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Hatt sprekt vannrør pga frost, leietaker hadde ikke varme på badet ved ferie.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Gulvbelegg. Arbeid utført av Endre storli

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nytt gulbelegg

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved bygging av leilighet i kjeller. Arbeid utført av Sauda varme og bad

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse : Bytting av sikringstavler og nytt strøm opplegg ved bygging av leilighet i kjeller. Arbeid utført av Sauda installasjon

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Beskrivelse: Leilighet i kjeller

Ikke godkjent hos bygningsmyndighetene.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Beskrivelse: Meldt inn til Rune Brattås sauda kommune i 2022. Husker ikke verdi

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

Ja. Beskrivelse : Huset er utleid med 3mnd oppsigelsestid

Tilleggskommentar:

Selger har selv ikke bodd i huset. Kjenner ikke mer til huset en inspisert ved bytting av leietakere.

### **Innhold**

Kjeller: Entrè, stue/kjøkken, bad og to soverom. Soverom har ikke godkjente vindu for rømning. Kjellerstuen har godkjente vindu for rømning. Det er krav til rømningsveg fra annen hvert rom. Derfor er det tillatt med ett soverom, men ikke to.

1. etg: Gang, toalett, kjøkken og stue

2. etg: Gang, bad, tre soverom.

Enkel garasje.

## Standard

Enebolig med loft og kjeller bygd i 1975.

Grunnmuren er av isolerte grunnmurselement . Dette var en veldig god type grunnmur som ble produsert i Sandeid. Vegger har stående kledning som er godt malt og vedlikeholdt.

Vinduer er fra byggeåret og bør skiftes. På taket ligger glaserte teglsteins-panner fra byggeåret.

Det ble innredet en leilighet med 2 soverom i kjeller i 2012. Da ble det lagt opp helt nytt elektrisk opplegg. I stuen er det satt inn 3 stk vinduer (110x80) som er godkjent for rømning. Soverommene har for små vinduer iht. både rømning og lyskrav. (110x60) De har i tillegg fått soppskader pga dårlig ventilasjon. Det er krav om rømning fra annenhver rom .Det er ikke søkt om godkjenning av leiligheten.

Resten av boligen er også nyttet som utleie og må renoveres pga stor slitasje. Kjøkken er fra byggeåret. Bad er noe pusset opp. I 1.etg. er sikringstavle skiftet, men ingenting ellers.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Forhold som har fått TG3, STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde og åpninger i rekkverk i 2. etg. er ikke i henhold til dagens regler. I 1. etg. mangler det rekkverk.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

Det er montert noen røykvarslere, men de er ikke seriekoblet iht. krav. Det står 2 stk. brannslukningsapparater i kjeller fra 2011. Kravet er maks 10 år.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Loftet har ikke gulv, bare isolasjon og papp.

#### Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik: Enkelte karmen har sorte merker etter sopp, som skyldes dårlig ventilasjon.

#### Utvendig > Vinduer - 2 (Leilighet)

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det ble påvist sopp i vinduer på soverom.

#### Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, som kan føre til kald trekk.

#### Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik: Det er sprekk i glasset i vedovn i kjeller.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

Ventilator er gammel og må skiftes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

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

### **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.

### **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 innlagt. Selger har leid ut inkludert internett/bredbånd.

### **Parkering**

Parkering på egen eiendom. Enkel garasje.

### **Diverse**

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**

Varmepumpe og vedovn i stue 1. etg.

Vedovn stue kjeller. Varmekabler på bad kjeller.

Ellers elektrisk oppvarming.

### **Info 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 290 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 647

### **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 599 624

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 398 494

## **Formuesverdi sekundær år 2024**

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Oppgitt formuesverdi er basert på kalkulator skatteetaten.no. Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

### **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 32, bruksnummer 431 i Sauda kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1135/32/431:

29.04.1974 - Dokumentnr: 1911 - Bestemmelse om veg  
(gjelder innløsning av del av tomt/veg - ikke relevant for dagens forhold).

27.03.1974 - Dokumentnr: 1459 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:32 Bnr:5

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.09.1975.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjelleretasje som innredet og brukt som egen boenhet/leilighet, ikke er søkt byggegodkjent hos kommunen. Tegninger i kommunens arkiv angir bruk av kjeller som hobby, boder og vaskerom. Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Bruksarealet i kjeller er i eiendomsrapport registrert 60 kvm. I stuen er det godkjente rømningsvindu, men på soverom er vindu for små iht rømning og lyskrav. Det er krav til rømningsveg fra annen hvert rom. Derfor er det tillatt med ett soverom, men ikke to. Det er ikke søkt om godkjenning som egen boenhet.

Selger opplyser om at kommunen kjenner til at kjelleretasje er utleid, ettersom selger tidligere fikk pålegg om å innhente radonmåling grunnet utleie.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.09.1975.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig.

**Reguleringsforhold**

Eiendommen er regulert til bolig. Se kommuneplanens bestemmelser og eldre reguleringsplan Åbø - Lofthus.

**Adgang til utleie**

Hoveddel er utleid til kr. 12.000/mnd + strøm. 3 måneders oppsigelse.  
Kjeller er utleid til kr. 6.000/mnd + strøm. Leietaker flytter ut 30.april 2025.  
Bredbånd/internett er inkludert i leie.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**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. (3mnd oppsigelse hoveddel. Kjeller ledig fra 30.april).

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 290 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

58 600 (Omkostninger totalt)  
74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 364 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 367 300 (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 58 600

#### **Betalingsbetingelser**

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.

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

#### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Den har kun vært utleid siden 2012.

Selger har derfor begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 44900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 16.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16.935,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag utført arbeid, 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](mailto:kurt.nybru@aktiv.no)  
Tlf: 915 23 026

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

### **Salgsoppgavedato**

21.03.2025





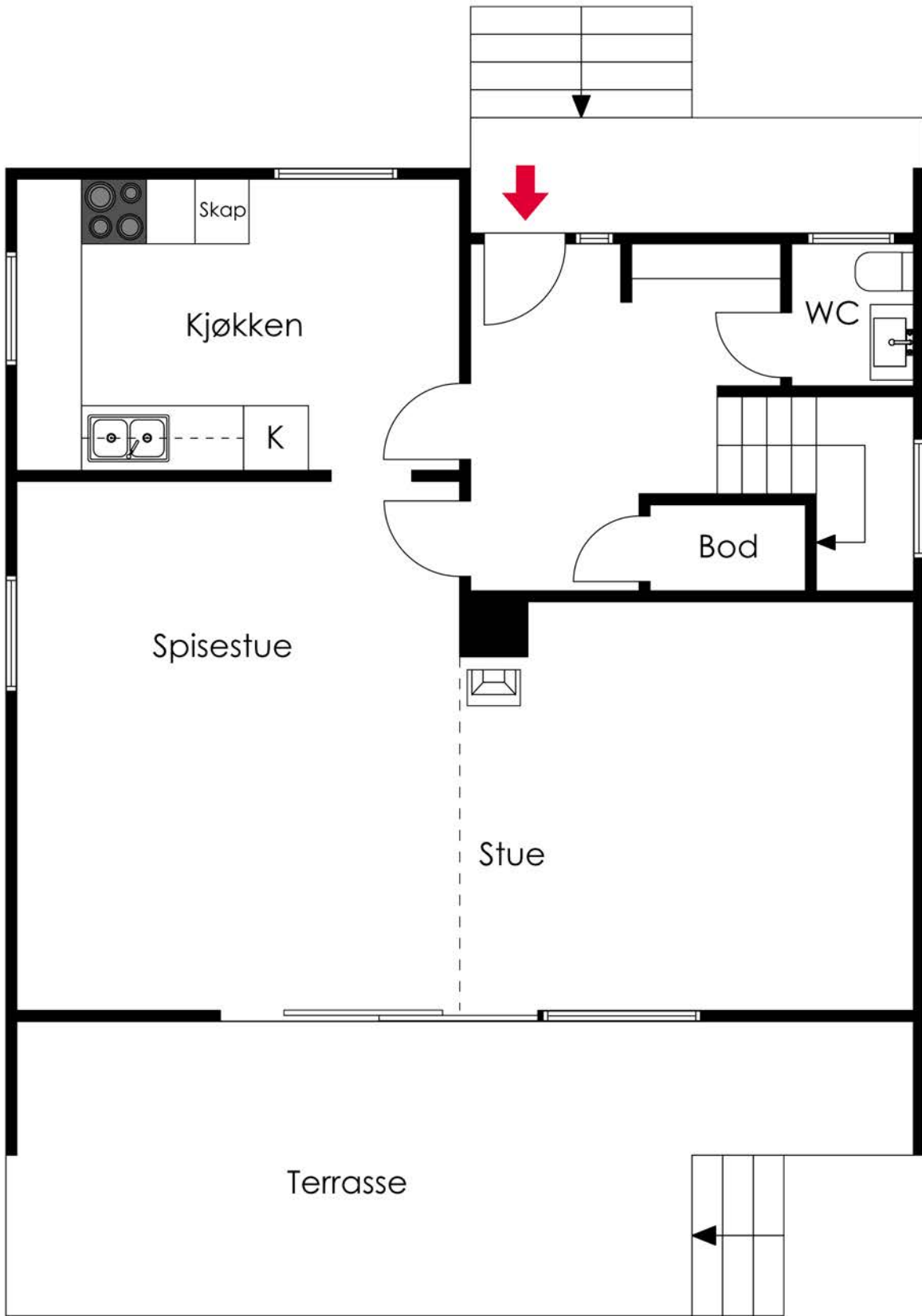


Plan av 1. etasje

3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT



Plan av 1. etasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**

Produced by **DIAKRIT**

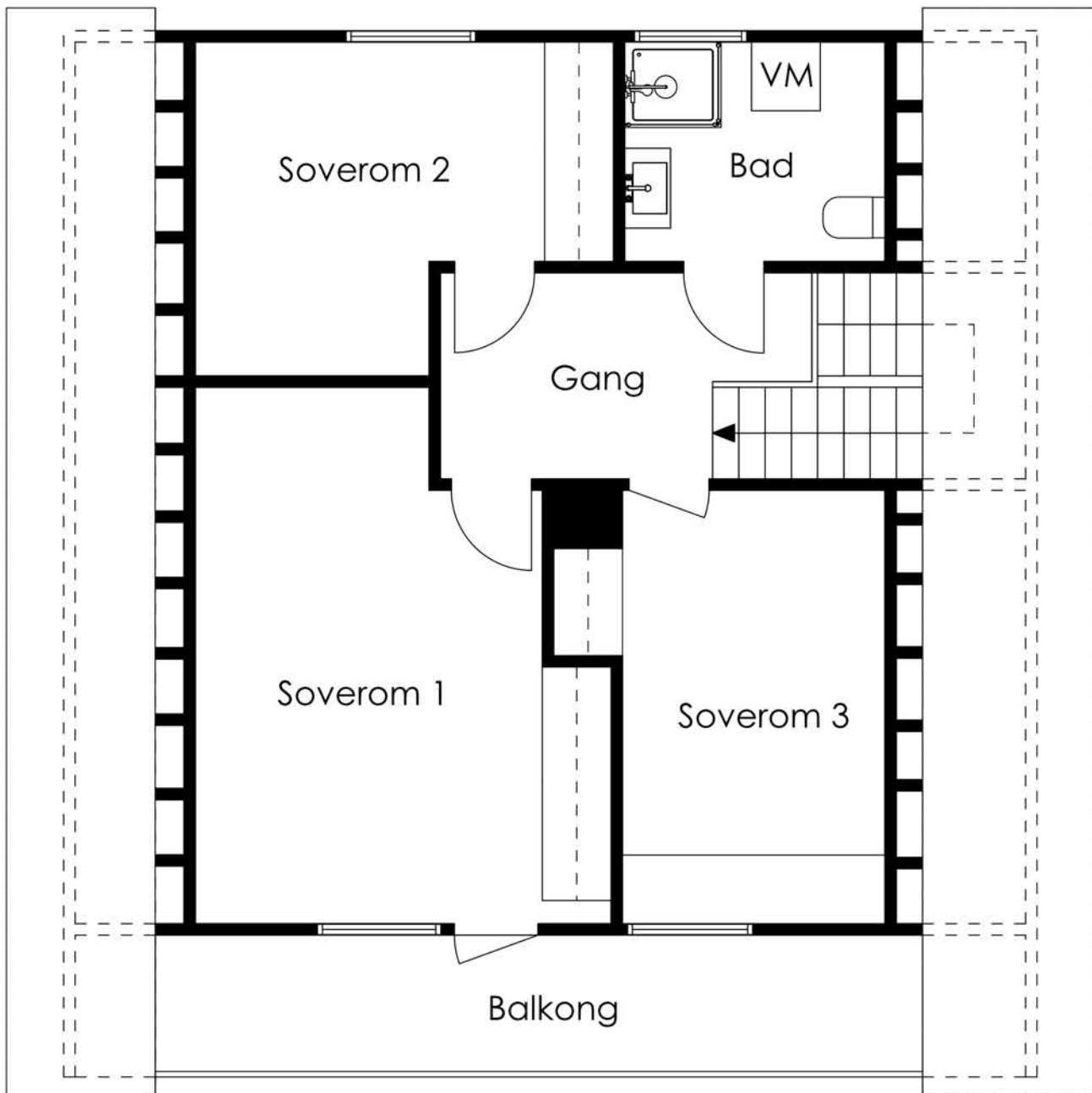


Plan av 2. etasje

3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT



Plan av 2. etasje

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**

Produced by **DIAKRIT**

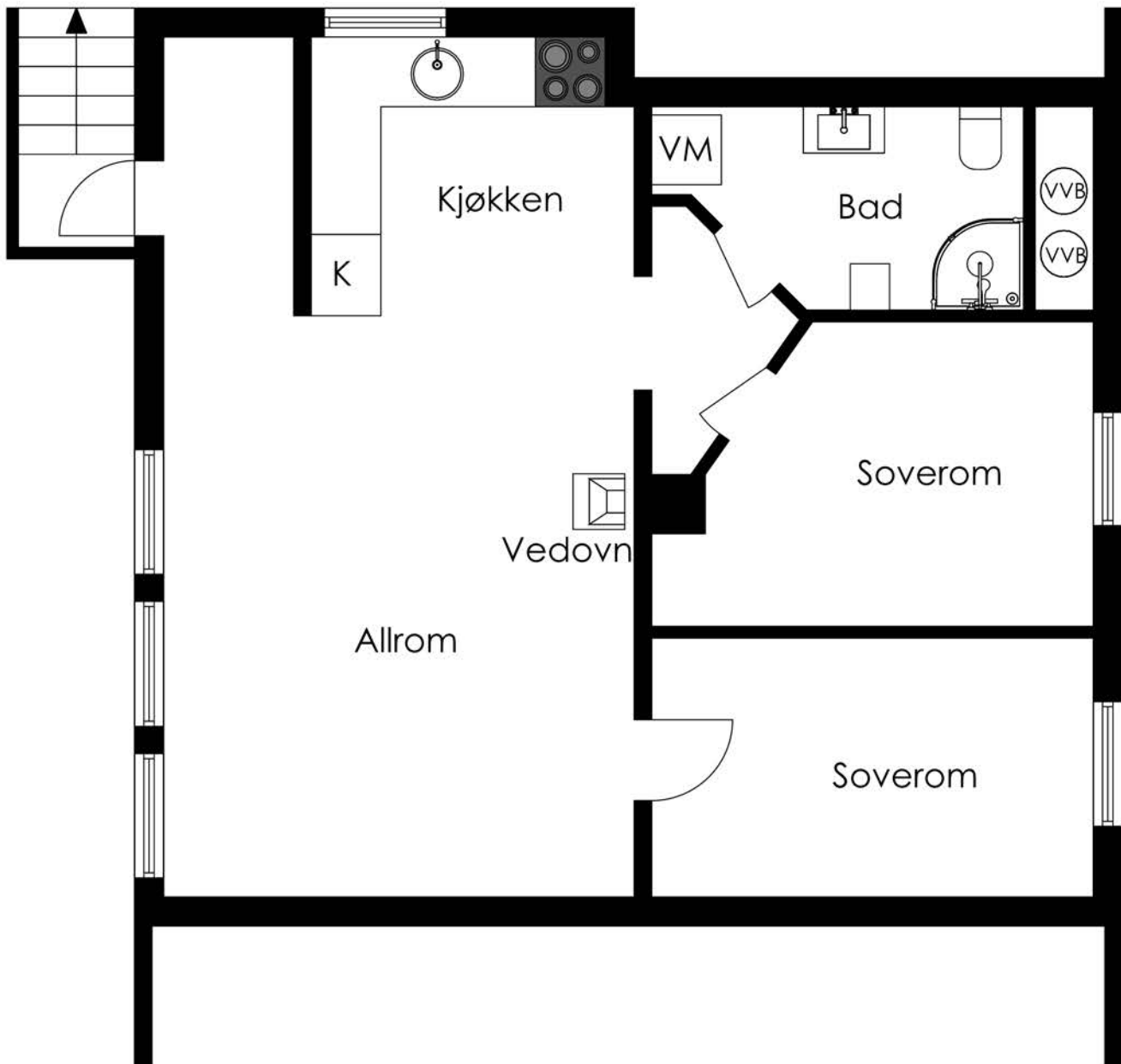


Plan av Kjeller

3D tegningen er ikke målbar og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT



Plan av Kjeller

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**

Produced by **DIAKRIT**

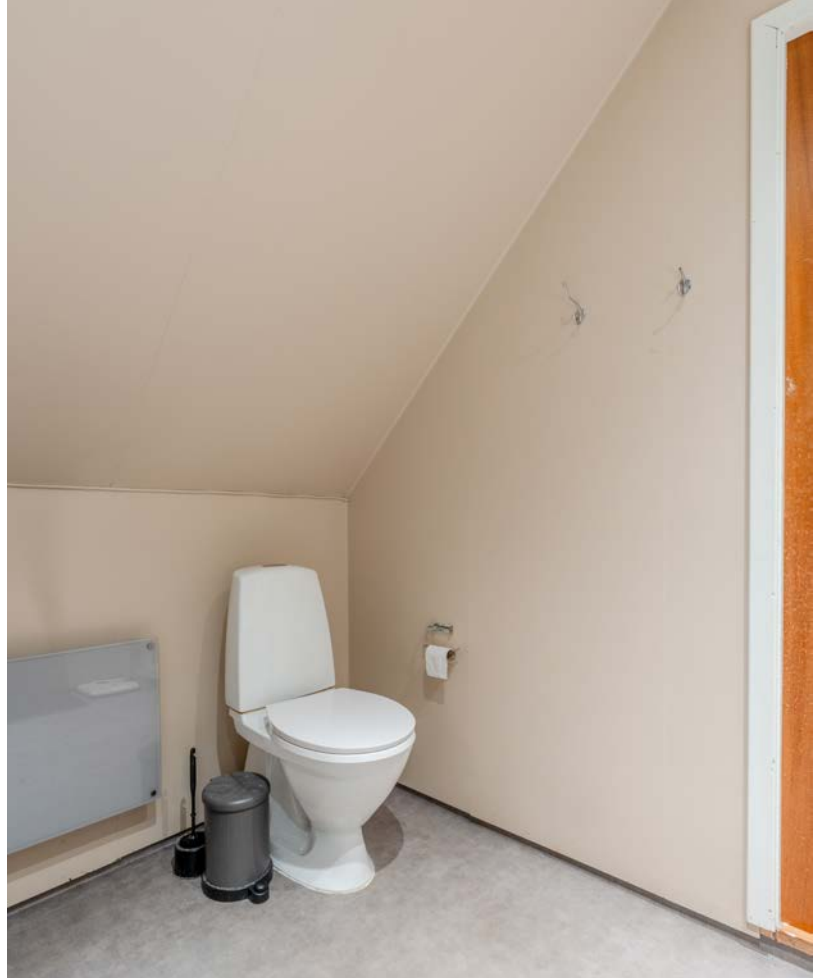
























# Nabolagsprofil

Åbødalsveien 40 - Nabolaget Åbøbyen - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Sauda vgs. 2 min   
Linje 150 0.1 km

## Skoler

Fløgstad skule (1-7 kl.) 7 min   
151 elever, 10 klasser 0.5 km

Austarheim skule (1-7 kl.) 5 min   
163 elever, 9 klasser 2.2 km

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 10 min   
179 elever, 9 klasser 0.7 km

Sauda vidaregåande skule 6 min   
374 elever 0.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Sauda 8 min

Sauda 9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

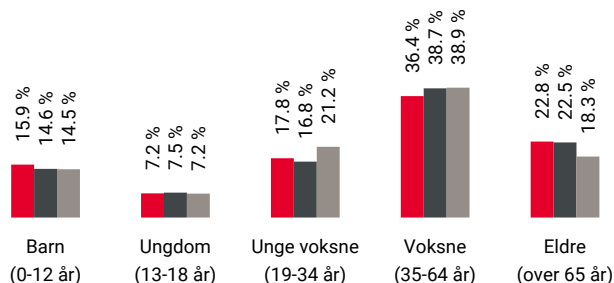
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



| Område  | Personer  | Husholdninger |
|---------|-----------|---------------|
| Åbøbyen | 585       | 365           |
| Sauda   | 3 470     | 1 932         |
| Norge   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 6 min   
76 barn 0.5 km

Brakamoen barnehage (0-5 år) 24 min   
52 barn 1.9 km

Rustå barnehage (1-5 år) 5 min   
41 barn 2.2 km

## Dagligvare

Coop Extra Sauda 4 min   
Post i butikk 0.3 km

Kiwi Sauda 6 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Trafikk

Lite trafikk 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Gateparkering

Lett 88/100

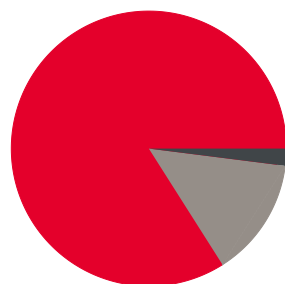
## Sport

Sauda stadion 6 min   
Fotball, friidrett 0.4 km

Sauda vgs og ungdomsskole 7 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km

Frisk & Rask Treningssenter 4 min

## Boligmasse



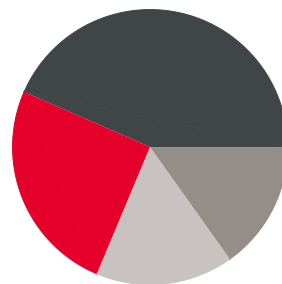
84% enebolig  
 2% blokk  
 14% annet

## Varer/Tjenester

Apotek 1 Sauda 6 min

Sauda Vinmonopol 6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
 43% 6-12 år  
 15% 13-15 år  
 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

Åbøbyen  
 Sauda  
 Norge

## Sivilstand





|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Åbødalsveien 40, 4200 SAUDA  
 SAUDA kommune  
 # gnr. 32, bnr. 431

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 20159-1346

Referansenummer: HO1225

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Frode



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 byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 loft og kjeller bygd i 1975.

Grunnmuren er av isolerte grunnmurselement . Dette var en veldig god type grunnmur som ble produsert i Sandeid.

Vegger har stående kledning som er godt malt og vedlikeholdt. Vinduer er fra byggeåret og bør skiftes. På taket ligger glaserte teglsteins-panner fra byggeåret.

Det ble innredet en leilighet med 2 soverom i kjeller i 2012. Da ble det lagt opp helt nytt elektrisk opplegg.

I stuen er det satt inn 3 stk vinduer (110x80) som er godkjent for rømning. Soverommene har for små vinduer iht. både rømning og lyskrav. (110x60) De har i tillegg fått soppskader pga dårlig ventilasjon.

Det er krav om rømning fra annenhver rom .Det er ikke søkt om godkjenning av leiligheten.

Resten av boligen er også nyttet som utleie og må renoveres pga stor slitasje. Kjøkken er fra byggeåret. Bad er noe pusset opp.

I 1.etg. er sikringstavle skiftet, men ingenting ellers.

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

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1975

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Glaserte teglsteinspanner fra byggeåret 1975. Antatt levetid er ca 80 år.

Men det var snø på taket på befaringsdagen.

Takrenner og nedløpsrør i plast fra byggeåret. Antatt levetid på 30-40 år er oppbrukt.

Heldekkende pipehatt beslag er montert i senere tid.

Stående kledning med over/underligger. Kledningen er godt malt og vedlikeholdt.

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av plater,.

Det ble ikke avdekket spesielle fukt, skade eller nedbøyning av konstruksjonen. Loftet har god ventilasjon.

Bjelkelaget har IKKE gulv, men isolasjon. Det var derfor ikke forsvarlig å gå på loftet.

Inspeksjon er foretatt via luke i tak.

Alle vinduer i 1. og 2.etg. er fra byggeåret 1975. Flere vinduer har punkterte glass.

Det ble også avdekket sopp i karmen pga dårlig ventilasjon.

Utskiftninger må derfor påregnes.

Vindu i kjeller:

3 stk vinduer i stue (110x80) ble skiftet i 2018 og er godkjent som rømningsveg.-TG 1

2 stk vindu på sover (110 x60) -2008- ikke godkjent som rømningsvindu. De har fått soppskader pga tildekning av puter som har skapt kondens. -TG 3

1 stk vindu på kjøkken fra byggeår er ok -TG 2

Malt ytterdør i kjellerleilighet og 1.etg. -TG 1

Skyvedør i 1.etg. i aluminium til terrasse- Har punktert glass og defekt lås . -TG 3

Balkongdør i 2.etg. fra byggeår- Defekt lås m.m.-TG 3

Det er utgang til terrasse fra stuen i 1.etg. og balkong fra soverom i 2.etg.

Begge deler har takoverbygg

Terrasse og trapp i 1.etg. har IKKE rekkverk.

Betongtrapp med fliser for inngang med rekkverk i metall

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i kjeller er bra. Bortsett fra noe laminat som har glidd ifra hverandre i skjøter på soverom.

Overflater i 1.etg. og 2.etg. må totalrenoveres. Gangen i 1.etg. ble pusset opp for noen år siden og er ok.

Det var veldig små avvik på alle gulv: 10-15 mm i hele stuen/rommet.

Iflg. eier er det foretatt radonmåling i kjeller. Dokumentasjon på tiltak må fremlegges.

Pipa har heldekkende pipehatt-beslag over tak.

I kjeller er det montert en liten vedovn. Den har sprekk i glasset som må skiftes.

Det er ok brannmur og fliser på gulv foran ildsted.

I stuen er det en 70-talls peis og en Jøtul 507. Det er ok brannmur og fliser foran ildsted.

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier.

Grunnmur består av isolerte grunnmurselement fra Sandeid. Det er en veldig god type type grunnmur som hindrer fuktvandring og kondens.

Hele leiligheten ble innredet i 2012. Laminatgulv på ett soverom hadde store sprekker i skjøter.

Ellers var overflatene bra.

Trapp mellom 1.-2.etasje med malte vanger og rekkverk med teppe i trinn.

Dører fra bad og ett soverom i kjeller har fått noen skader.

Dører i 1.og 2.etg. er gamle og slitte og bør skiftes.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.

Det ble lagt nytt gulvbelegg for noen år siden som er ok. .

Møblement og wc er ok. Men dusjkabinett er dårlig og bør skiftes.

Det er malte plater på vegg og malt trepanel i tak.

Gulvet er flatt . Belegg er klemt ned i sluk med klemring

Det er montert vifte i taket

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

Bad i kjeller-leilighet:

Bad ble innredet i 2012 med bla. fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Tilstand på overflater bad er ok.

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk. Det er heller ingen oppbrett mot dør.

Minimum tiltak er å fuge godt rundt terskel.

Smøremembran er klemt under klemring i sluk. Men membran er IKKE brettet opp mot dørterskel.

Innredning fra 2012 er ok

Det er i tillegg luke i vegg inn til 2 stk vv-tanker.

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 1975

Utskifting av kjøkken må påregnes

Ventilator er gammel og må skiftes

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjeller-leilighet:

Kjøkken fra 2012 med hvite slette fronter og brun laminat benkeplate.

Utstyr er ikke integrert og derfor ikke sjekket.

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannvarsler.

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett-rommet er pusset noe opp i senere tid med bla. maling av vegger/tak, nytt wc og vask.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stive kobberrør fra byggeår og myke hvite kobberrør skiftet senere

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Ventilasjon via ventiler

Hele boligen har vært utleid. Leietakere har skalket alle former for ventilasjon. Dette har bla. ført til soppskader i vinduskarmer.

Det er varmepumpe i stuen. Alder og tilstand er ukjent.

Det står 2 stk vv-tanker fra 2012 i bod bak badet.

Strøm:

-Lagt ny leilighet med eget skap i kjeller i 2012

-Montert nytt skap til 1.og 2.etg.

-Ny kurs til vaskemaskin i 2.etg.

-Nytt inntaksskap med to hovedsikringer , en for hver leilighet

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det var ikke mulig å se noen grunnmursplast.

Grunnmuren består av isolerte grunnmurelement fra Sandeid.

Det er en veldig god type grunnmur som er med på å hindre fuktopptak og kondens.

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

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

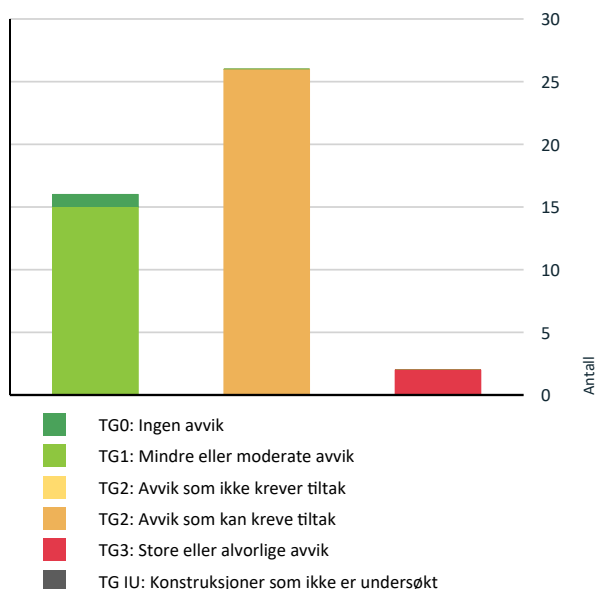
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

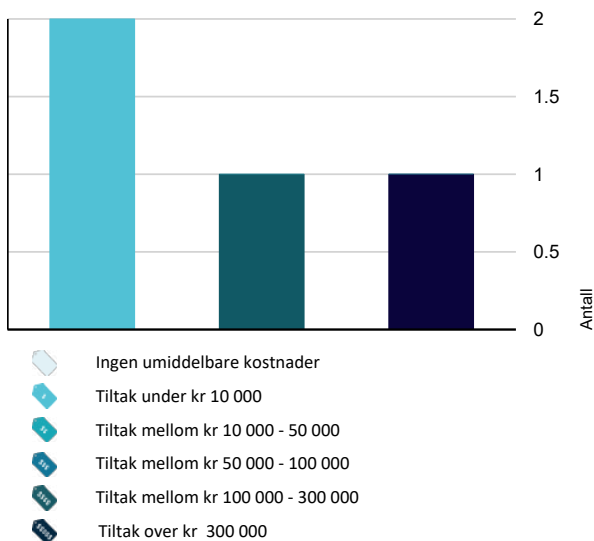
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

byggesøknad

-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger 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 innkledt. (gulv, vegger og tak)

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 (Leilighet) [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

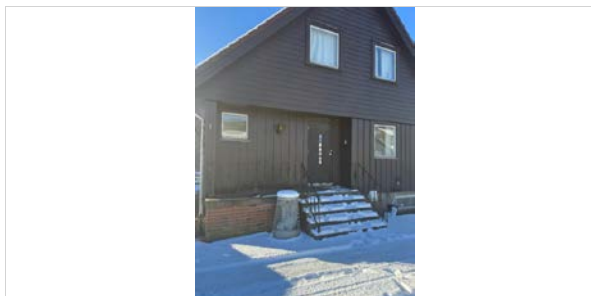
! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                         | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1975

### Standard

Det er god standard på leiligheten i kjeller som ble innredet i 2012. Standarden i 1. etasje og 2. etasje er lav og renovering på påregnes.

### Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er bra. Kledningen er godt malt og det ligger glaserte panner på taket.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Glaserte teglsteinspanner fra byggeåret 1975. Antatt levetid er ca 80 år. Men det var snø på taket på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkningen.

Antatt levetid på glaserte panner er ca 80 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast fra byggeåret. Antatt levetid på 30-40 år er oppbrukt.

Heldekkende pipehatt beslag er montert i senere tid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

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

Det er ikke krav. Men det anbefales å montere snøfangere.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Stående kledning med over/underligger.  
Kledningen er godt malt og vedlikeholdt.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av plater,. Det ble ikke avdekket spesielle fukt, skade eller nedbøyning av konstruksjonen. Loftet har god ventilasjon.

Bjelkelaget har IKKE gulv, men isolasjon. Det var derfor ikke forsvarlig å gå på loftet.

Inspeksjon er foretatt via luke i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet har ikke gulv, bare isolasjon og papp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør legges gulv



### TG 2 Vinduer

Alle vinduer i 1. og 2. etg. er fra byggeåret 1975. Flere vinduer har punkterte glass.

Det ble også avdekket sopp i karmen pga dårlig ventilasjon. Utskiftninger må derfor påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte karmen har sorte merker etter sopp. Noe som skyldes dårlig ventilasjon. Vinduer er tildekket med bla. puter samtidig som er det høy temperatur i rommet. Dette fører til kondens på glassruten .

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vindu 2.etg.

## TG 2 Vinduer - 2 (Leilighet)

3 stk vinduer i stue (110x80) ble skiftet i 2018 og er godkjent som rømningsveg.-TG 1  
2 stk vindu på sover (110 x60) -2008- ikke godkjent som rømningsvindu. De har fått soppskader pga tildekning av puster som har skapt kondens. -TG 3  
1 stk vindu på kjøkken fra byggeår er ok- TG 2

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det ble påvist sopp i vinduer på soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.



Sopp i vinduskarm soverom kjeller



Sopp i vinduskarm soverom kjeller

## TG 1 Dører

Malt ytterdør i kjellerleilighet og 1.etg. -TG 1

## TG 2 Dører - 2

Skyvedør i aluminium til terrasse- Har punktert glass og defekt lås . -TG 3  
Balkongdør i 2.etg. fra byggeår- Defekt lås m.m.-TG 3

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Det må påregnes utskifting

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang til terrasse fra stuen i 1.etg. og balkong fra soverom i 2.etg.  
Begge deler har takoverbygg  
Terrasse og trapp i 1.etg. har IKKE rekkverk.

### Vurdering av avvik:

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

Høyde og åpninger i rekkverk i 2.etg. er ikke ok iht. dagens regler.  
I 1.etg. mangler det rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp med fliser for inngang med rekkverk i metall

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

## INNSENDIG

## ! TG 2 Overflater

Overflater i kjeller er bra. Bortsett fra noe laminat som har glidd ifra hverandre i skjøter på soverom.  
Overflater i 1.etg. og 2.etg. må totalrenoveres. Gangen i 1.etg. ble pusset opp for noen år siden og er ok.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det var veldig små avvik på alle gulv: 10-15 mm i hele stuen/rommet.

## ! TG 2 Radon

Iflg. eier er det foretatt radonmåling.  
Dokumentasjon på tiltak må fremlegges.

### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må fremlegges dokumentasjon på verdier er ok iht. krav. Dvs under 200 Bq

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Pipa har heldekkende pipehatt-beslag over tak.

I kjeller er det montert en liten vedovn. Den har sprekke i glasset som må skiftes.

Det er ok brannmur og fliser på gulv foran ildsted.

I stuen er det en 70-talls peis og en Jøtul 507. Det er ok brannmur og fliser foran ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekke i glasset i vedovn i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier.

Grunnmur består av isolerte grunnmurselement fra Sandeid. Det er en veldig god type type grunnmur som hindrer fuktvandring og kondens.

Hele leiligheten ble innredet i 2012. Laminatgulv på ett soverom hadde store sprekker i skjøter.

Ellers var overflatene bra.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## ! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1.-2.etasje med malte vanger og rekkverk med teppe i trinn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## ! TG 2 Innvendige dører

Dører fra bad og ett soverom i kjeller har fått noen skader.  
Dører i 1.og 2.etg. er gamle og slitte og bør skiftes.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dører i 1.og 2.etg. bør skiftes.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad ble innredet i 2012 med bla. fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstand på overflater bad er ok.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt og har ikke fall til sluk. Det er heller ingen oppbrett mot dør.

Minimum tiltak er å fuge godt rundt terskel.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran er klemt under klemring i sluk. Men membran er IKKE brettet opp mot dørterskel.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### 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".
- Det er påvist andre avvik:

Membran er IKKE brettet opp mot dørterskel

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Dørterskel må sikres mot fuktgjennomgang.



Membran IKKE brettet opp



Sluk under dusjkabinett

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning fra 2012 er ok

Det er i tillegg luke i vegg inn til 2 stk vv-tanker.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Årstall: 2012 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

## ETASJE 2 > BAD

### Generell

Det ble lagt nytt gulvbelegg for noen år siden som er ok.

Veggplater er malt .

Møblement og wc er ok. Men dusjkabinett er dårlig og bør skiftes.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > BAD

### 📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegg og malt trepanel i tak.

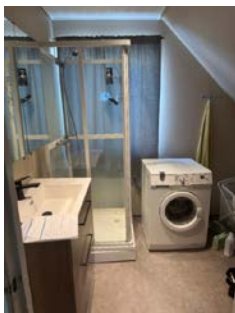
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er vindu bak dusjkabinett som har fått store soppskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu må skiftes . Hvis dusjkabinett skal være på samme plass, bør størrrelse på vindu minskes eller blendes.



## ETASJE 2 > BAD

### 📌 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flatt

#### Vurdering av avvik:

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

Belegget har god oppbrett mot vegger og dør

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## ETASJE 2 > BAD

### 📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt ned i sluk med klemring



## ETASJE 2 > BAD

### 📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant og toalett er ok. Men dusjkabinett er gammelt og slitt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dusjkabinett er gammelt og slitt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dusjkabinett bør skiftes

## ETASJE 2 > BAD

### 📌 TG 2 Ventilasjon

Det er montert vifte i taket

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## ETASJE 2 > BAD

### 📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.



Hull i vegg bak dusjkabinett

## KJØKKEN

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### 📌 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 1975  
Utskifting av kjøkken må påregnes

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport

Kjøkken må skiftes

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator er gammel og må skiftes

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er gammel og bør skiftes

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator bør skiftes

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2012 med hvite slette fronter og brun laminat benkeplate. Utstyr er ikke integrert og derfor ikke sjekket. Det er ikke montert komfyrvakt eller vannvarsler.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er heller ikke montert vannvarsler

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt og vann-varsler bør monteres.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er pusset noe opp i senere tid med bla. maling av vegger/tak, nytt wc og vask.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Stive kobberør fra byggeår og myke hvite kobberør skiftet senere

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår.

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler hele boligen har vært utleid. Leietakere har skallet alle former for ventilasjon. Dette har bla. ført til soppkader i vinduskarmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må IKKE tildekkes. Ventiler må brukes.

### TG 2 Varmesentral

Det er varmepumpe i stuen. Alder og tilstand er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Varmtvannstank

Det står 2 stk vv-tanker fra 2012 i bod bak badet.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

-Lagt ny leilighet med eget skap i kjeller i 2012  
-Montert nytt skap til 1.og 2.etg.  
-Ny kurs til vaskemaskin i 2.etg.  
-Nytt inntaksskap med to hovedsikringer , en for hver leilighet

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.  
**2012**
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?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

## Generell kommentar

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 bygningsakkyndig har ikke den nødvendige kompetansen.



Samsvarserklæring

## 🚫 TG 3 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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 montert noen røykvarslere. Men de er ikke seriekoblet iht. krav. Det står 2 stk brannslukningsapparat i kjeller fra 2011. Kravet er maks 10 år.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det var ikke mulig å se noen grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren består av isolerte grunnmurelement fra Sandeid. Det er en veldig god type grunnmur som er med på å hindre fuktopptak og kondens.

### TG 0 Terrengforhold

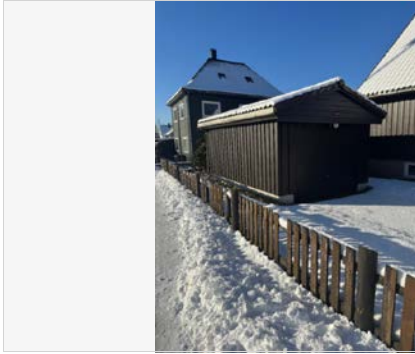
Tomten er relativt flat, men har ok fallforhold ut fra grunnmur

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1975

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Enkel garasje oppført i tre med stående kledning og glaserte panner på taket.

Tilstand ok.

Garasjen har innlagt strøm.

Vippeport (235x200) med automatisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# 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

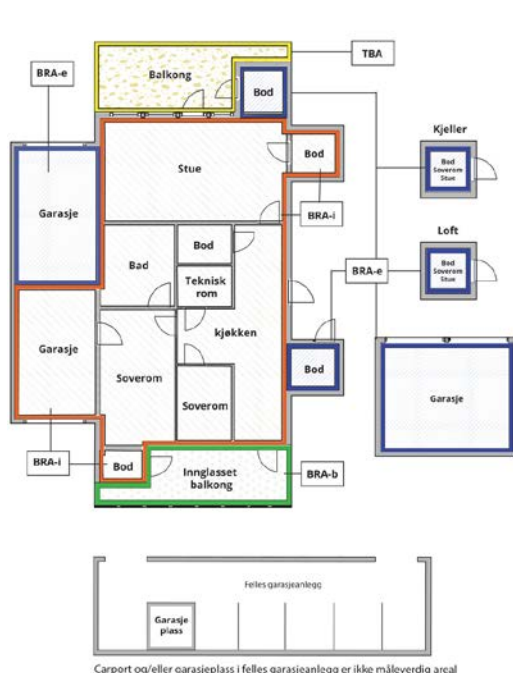
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 byggteknisk 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje 1       | 64                            |                             |                            | 64  | 17                              |                             | 64              |
| Etasje 2       | 39                            |                             |                            | 39  | 10                              | 4                           | 43              |
| Kjeller        |                               | 59                          |                            | 59  |                                 |                             | 59              |
| <b>SUM</b>     | <b>103</b>                    | <b>59</b>                   |                            |     | <b>27</b>                       | <b>4</b>                    | <b>166</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>162</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e)                  | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|--|----------------------------|
| Etasje 1 | Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue          |  |                            |
| Etasje 2 | Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 |  |                            |
| Kjeller  |  | Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2 |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Soverom i kjeller har ikke godkjente vindu for rømning. Kjellerstuen har godkjente vindu for rømning. Det er krav til rømningsveg fra annen hvert rom. Derfor er det tillatt med ett soverom, men ikke to.

## Garasje

### Ny arealstandard



| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                            |                             |                            |     |                                 |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje                        | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje                        |                            | 20                          |                            | 20  |                                 |
| <b>SUM</b>                    |                            | <b>20</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>                | <b>20</b>                  |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 | 162        | 0          |
| Garasje  | 0          | 20         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 14.2.2025 | Ivar Johannes Handeland | Takstingeniør |
|           | Frode Danielsen         | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1135 SAUDA | 32   | 431  |      | 0    | 467.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Åbødalsveien 40

### Hjemmelshaver

Danielsen Frode

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åbøland. Dvs kort veg ned til sentrum.

### 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

Tinglyst pantelån på 1,6 Mnok i Stadshypotek

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 560 000 | 2012 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar            | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|----------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      | Må fylles ut av eier | Ikke gjennomgått |       | Ja      |
| Ordrebekreftelse |      |                      | Fremvist         |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HO1225>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Sauda   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1402250010   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Frode Danielsen  |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Åbødalsveien 40  |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| SAUDA  | 4200          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   | 2012          |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |               |
| Antall år  | 13            |
| Antall måneder   | 1             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |               |
| Forsikringselskap  |               |
| Polise/avtalnr.  |               |

Document reference: 1402250010

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Hatt sprekt vannrør pga frost, leietaker hadde ikke varme på badet ved ferie.

Initialer selger: FD

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gulvbelegg,

Arbeid utført av

Endre storli

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Nytt gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved bygging av leilighet i kjeller

Arbeid utført av

Sauda varme og bad

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytting av sikringstavler og nytt strøm opplegg ved bygging av leilighet i kjeller

Arbeid utført av

Sauda installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 År   
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse



## Tilleggs kommentar

Har selv ikke bodd i huset. Kjenner ikke mer til huset en inspisert ved bytting av leietakere.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

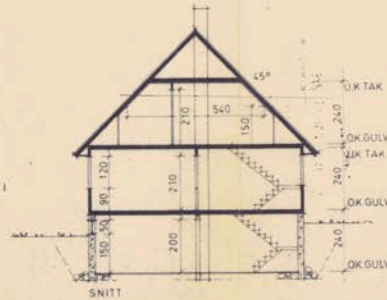
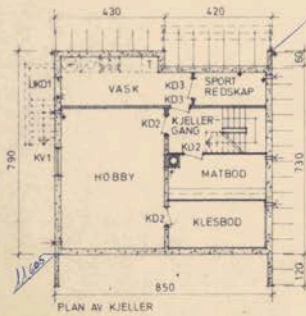
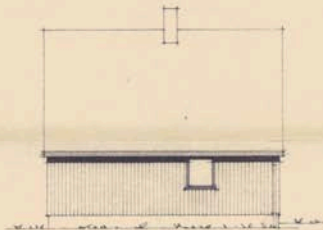
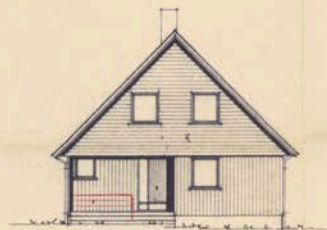
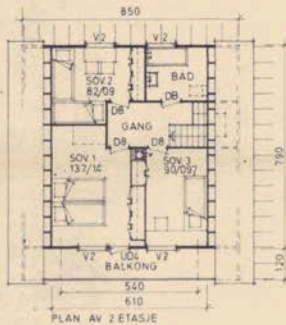
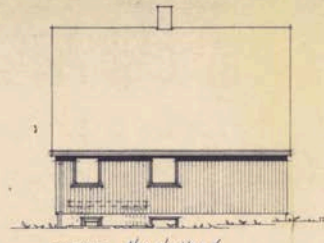
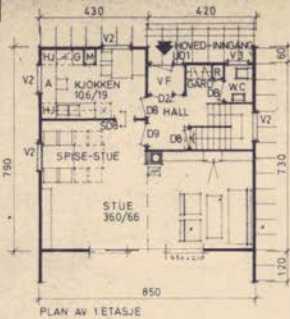
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Frode Danielsen | 9829ef95cab11e94190afce3<br>451528e3649a8b91 | 10.03.2025<br>17:13:56 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1402250010

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



| VINDUER  |         | DØRER     |         |         |           |
|----------|---------|-----------|---------|---------|-----------|
| OPN. MÅL | KARUMÅL | OPN. MÅL  | KARUMÅL |         |           |
| V1       | 170/770 | 1888/7688 | UD 1    | 130/210 | 2288/2088 |
| V2       | 110/720 | 1088/7188 | D 2     | 130/210 | 2288/2088 |
| V3       | 80/80   | 788/788   | UD 3    | 80/210  | 888/2088  |
| KV1      | 111/56  | 1088/488  | UD 4    | 80/210  | 788/1988  |
|          |         |           | D 9     | 50/210  | 888/2088  |
|          |         |           | SDB     | 82/204  |           |
|          |         |           | D 8     | 80/210  | 788/2088  |
|          |         |           | ØK 1    | 91/191  | 888/1888  |
|          |         |           | K 2     | 81/201  | 788/1988  |
|          |         |           | K 3     | 81/191  | 788/1888  |
|          |         |           | D 8     | 80/210  | 788/2088  |

Getlink...  
SANDNES BYGG...  
BYGGESKISSE

| LEIEAREAL       |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| 850-2 012 - 826 |                                 |
| 790-2 012 - 786 |                                 |
| 2 ETASJE        | 826-766=6327                    |
|                 | 540-766=1136                    |
|                 | 104.63 m <sup>2</sup>           |
|                 | -420-060-252                    |
|                 | -VF 150-120-180                 |
|                 | 432                             |
|                 | -4.32 m <sup>2</sup>            |
|                 | LEIEAREAL 100.31 m <sup>2</sup> |

HUSBANKENS REG. NR. **077-73**

**TYPE 160+**

BYGGHERRE: *Ola Aabo*

BYG: *Aabo*

**SANDNES TRELAST A/S**  
HØVEDKONTOR SANDNES - TELEFON 4 4 22

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| MÅLSTOKK: 1:100 | AREAL: 100,31 m <sup>2</sup> |
| TEGN: E. B.     | DATO: 2.5.1973               |
| TEGN. NR.: 1    | SÅK. NR.: REV.:              |

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne Englen 100 mm. Dansk Scanning AS

**FERDIGATTEST**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

|                      |             |                |   |         |             |
|----------------------|-------------|----------------|---|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse) |             | Matr.nr.       | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Sauda                |             |                | 32  | 431     |             |
| Arbeidets art        | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Nybygg               | Boligbygg   | 30.8.1974      | dato  | 12.9.74 | sak 191-74  |
| Byggherrens navn     |             | Adresse        |   | Telefon |             |
| Ola O. Åbø           |             | 4200 Sauda     |   |         |             |
| Anmelderens navn     |             | Adresse        |   | Telefon |             |
| Sauda Bygg A/S       |             | 4200 Sauda     |   | 52207   |             |
| Ansvarshavendes navn |             | Adresse        |   | Telefon |             |
| Gunnstein Solland    |             | 4200 Sauda     |   | 52207   |             |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sauda den 8. september 1975.

*R. F. Bakke*  
 107 bygningsjefen

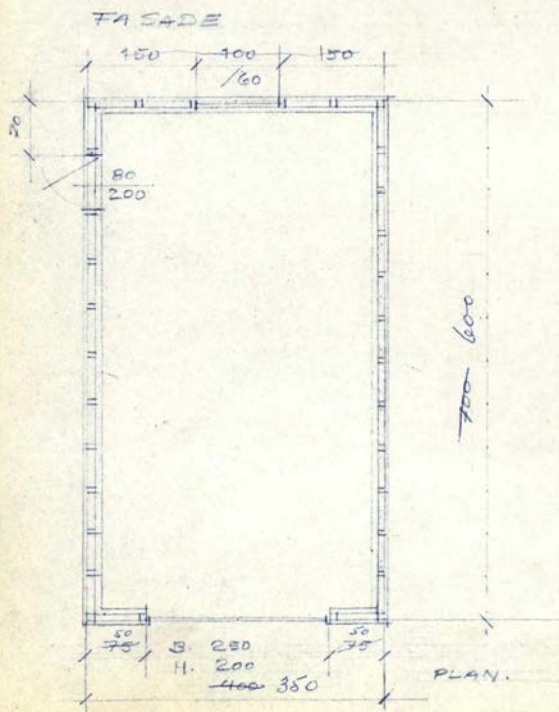
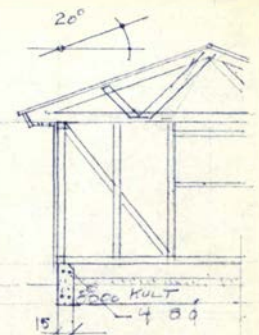
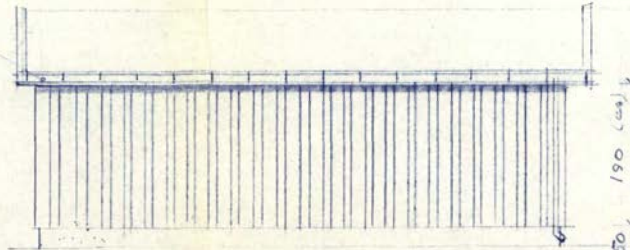
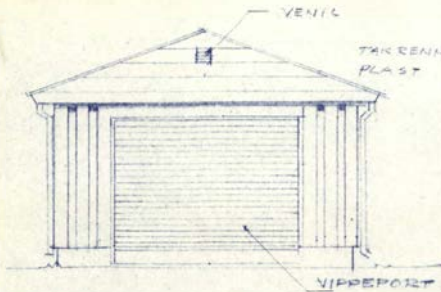
Gjenstående:

1. Noen lettvegger i kjeller.
2. Utomhusarbeidene.

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeøyvemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Godkjendt til oppførelse på betingelser som meddelt i  
 brev av 29/4 76

SAUDA BYGNINGSRÅD

BYGNINGSREF.

TAK:  
 1 COPALPAPP 4  
 1 GUTTAU 7/8" x 4"  
 1 TAKSTOLER 1/2 ca. 60cm.

VEGGER:  
 STÅENDE PANELE  
 UNDERSLAG 4" x 1"  
 OVERSLAG 6" x 1"  
 STØNDE 3" x 3" 3" x 2"  
 LOGNOLTER 3" x 2"  
 SVILLER 3" x 3"  
 GRUNNMUR 15cm x 50cm  
 MED 4. ARMERINGSLINJE  
 10 CM BETONG-GULL.

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| GARASJE                      | MÅL TEGN. 7.8-75 |
|                              | 1:50 EG.         |
| OLA AABØ<br>ÅBØLAND<br>SAUDA |                  |



# Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 10.03.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1135                        | <b>Gårdsnr.</b> | 32 | <b>Bruksnr.</b> | 431 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Åbødalsveien 40, 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 | 2 072,00 kr            |
| Feiing        | 474,30 kr              |
| Renovasjon    | 5 480,00 kr            |
| Vann          | 7 938,00 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>25 942,30 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                       | Grunnlag    | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år |
|----------------------------|-------------|-------------|-------|------------|---------------------|-------------------|
| Abonnement Vann            | 1 St        | 2 093,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 093,00 kr         | 0,00 kr           |
| Abonnement Kloakk          | 1 St        | 3 466,00 kr | 1/1   | 0 %        | 3 466,00 kr         | 0,00 kr           |
| Forbruksavg vann u/måler   | 1 St        | 6 112,00 kr | 1/1   | 0 %        | 6 112,00 kr         | 0,00 kr           |
| Forbruksavg kloakk u/måler | 1 St        | 6 418,00 kr | 1/1   | 0 %        | 6 418,00 kr         | 0,00 kr           |
| Fei- Og Tilsynsavgift      | 1 St        | 348,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 348,00 kr           | 0,00 kr           |
| Eiendomsskatt Bolig        | 569800 prom | 4,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 2 279,00 kr         | 0,00 kr           |
| Renovasjon - Stor Dunk     | 1 St        | 5 931,00 kr | 1/1   | 0 %        | 5 931,00 kr         | 0,00 kr           |
|                            |             |             |       | <b>Sum</b> | <b>26 647,00 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

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          | 467.1                |
| Etablert dato  | 27.03.1974 | Historisk oppgitt areal | 466                  |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Annen arealkilde (9) |
| Skyld          | 0.01       | 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<br>Forretningstype                          | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte  |
|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Nymatrikulering av<br>grunneiendom<br>Oppmålingsforr.     | 17.03.2021<br>17.03.2021 | J 21/2019                   | Tinglyst<br>24.03.2021    | 32/915 (2938,1)<br>Mnrmangler, 32/53, 32/69, 32/70, 32/108, 32/128, 32/180,<br>32/182, 32/199, 32/201, 32/255, 32/328, 32/329, 32/431,<br>32/433, 32/483, 32/663, 32/665, 32/666, 32/667, 32/785 |
| Kvalitetsheving for eksist.<br>eiendom<br>Oppmålingsforr. | 20.10.2017<br>23.11.2017 | J 5/2017                    |                           | Mnrmangler, 32/5, 32/108, 32/315, 32/431, 32/433   |
| Kvalitetsheving for eksist.<br>eiendom<br>Oppmålingsforr. | 10.08.2016<br>30.08.2016 | J 18/2016                   |                           | Mnrmangler, 32/1, 32/176, 32/255, 32/315, 32/328, 32/329,<br>32/431, 32/433, 32/479  |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                | 27.03.1974               |                             |                           | 32/5 (-466), 32/431 (466)  |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y        | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6615493.23 | 351222.6 | 0 | Ja     | 467.1      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                      | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed            | Status<br>Kategori |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
| DANIELSEN FRODE<br>F250480***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Hamnafåt 11<br>4200 4200 SAUDA | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Åbødalsveien 40

Adressetilleggsnavn:

|            |            |           |                |
|------------|------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 4200 SAUDA | Kirkesogn | 06110301 Sauda |
| Grunnkrets | 302 Åbø    | Tettsted  | 4661 Sauda     |
| Valgkrets  | 3 Øyra     |           |                |

### Bygg



| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------|
| 1  | 172403263  |     | Enebolig (111)                       | Tatt i bruk (TB) |      |
| 2  | 172403271  |     | Garasjeuthus annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) |      |

### 1: Bygning 172403263: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 150 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 150 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 12.10.2007 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse         | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Åbødalsveien 40 | H0101    | 32/431  | 150 | 0   | 0   | 0  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 30        | 0         | 30      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 60        | 0         | 60      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 60        | 0         | 60      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygning 172403271: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 17  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 17  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 12.10.2007 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 32/431  | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 17        | 17      | 0         | 0         | 0       |



# Eiendomskart for eiendom 1135 - 32/431//



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.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgm omtvistet    | ----- Eiendomsgm lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgm mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgm middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgm nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgm uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |             |            |            |          |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|----------|
| <b>Areal</b>                | 467,10 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> |             |            |            |          |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6615493,23 | <b>Øst</b> | 351222,6 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                          |                                | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i                | Grensepunkttype                | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6615477,31 | 351226,53 | 13 cm      | Annen terrengdetalj (AD) | Murhjørne (89)                 | 20,03                   |        |
| 2                    | 6615496,79 | 351236,23 | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Ukjent (97)                    | 21,76                   |        |
| 3                    | 6615508,47 | 351219,55 | 36 cm      | Ikke spesifisert (IS)    | Ukjent (97)                    | 20,36                   |        |
| 4                    | 6615486,26 | 351208,61 | 13 cm      | Jord (JO)                | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,76                   |        |



# Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 10.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7      Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt      Kilde: Sauda kommune

|                   |                             |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 1135                        | <b>Gårdsnr.</b> | 32 | <b>Bruksnr.</b> | 431 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Åbødalsveien 40, 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.

|                       |   |                               |  |
|-----------------------|---|-------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 2018001   |                               |  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplan for Sauda   |                               |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |                               |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |                               |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.03.2022  |                               |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf</a> |                               |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>   | 467 m <sup>2</sup>            |  |
|                       | <b>KPAngittHensyn</b>   | Bevaring kulturmiljø          |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>   | H570_2                        |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>   | 467 m <sup>2</sup>            |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>   | H740_8                        |  |
|                       | <b>KPBåndlegging</b>  | Båndlegging etter andre lover |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>   | 467 m <sup>2</sup>            |  |
|                       | <b>Arealbruk</b>  | Boligbebyggelse,Nåværende     |  |

# Reguleringsplaner


Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 1978002   |
| <b>Navn</b>           | Åbø - Lofthus   |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 13.01.1977  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/21/1978002_Vedtekter.pdf">https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/21/1978002_Vedtekter.pdf</a> |



## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig





# SAUDA KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

4300 SAUDA

2072 22/11/2012 (Byggetingene) 11

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ØST FOR NORDELVA

### § 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

### A Område for boligbebyggelse.

### § 2

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

### § 3

Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

### § 4

Bygningenes høyde må ikke overstige 6 meter for 1 etasjes hus og 9 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

### § 5

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innfor bestemmelsene i byggforskriftene, oppføres i nabogrense.

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

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

### § 6

Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.



B Område for offentlig bebyggelse.

§ 7

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelseplan med høyde oppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

C Område for forretningsbebyggelse.

§ 8

Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2 etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan boliger ikke oppføres i området.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er skjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

D Landbruksområde.

§ 9

Det er på planen viste område skal brukes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruket.

§ 10

Innenfor det regulerte jordbruksområdet kan det ikke foretas fradeling eller bygsling av tomt til utbyggingsformål.

§ 11

Kårhus kan tillates når det er driftsøkonomisk forsvarlig med mer enn 1 bolig på bruket. Disse skal plasseres i tunet.

§ 12

Driftsbygninger kan ikke nyttes til industriell virksomhet som ikke har direkte tilknytting til jordbruk.

E Fellesbestemmelser.

§ 13

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en hetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

SAUDA KOMMUNE -3-

BYGNINGSRADET

4200 SAUDA

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe, godkjent av bygningsrådet.

Avkjørsel til offentlig skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor de viste frisisiktlinjer i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planer.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 14

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sauda kommune til anvendelse.

§ 15

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

f.w. 3235/77  
Stadf. den 23. 8. 78  
Fylkeskomm. i lag.



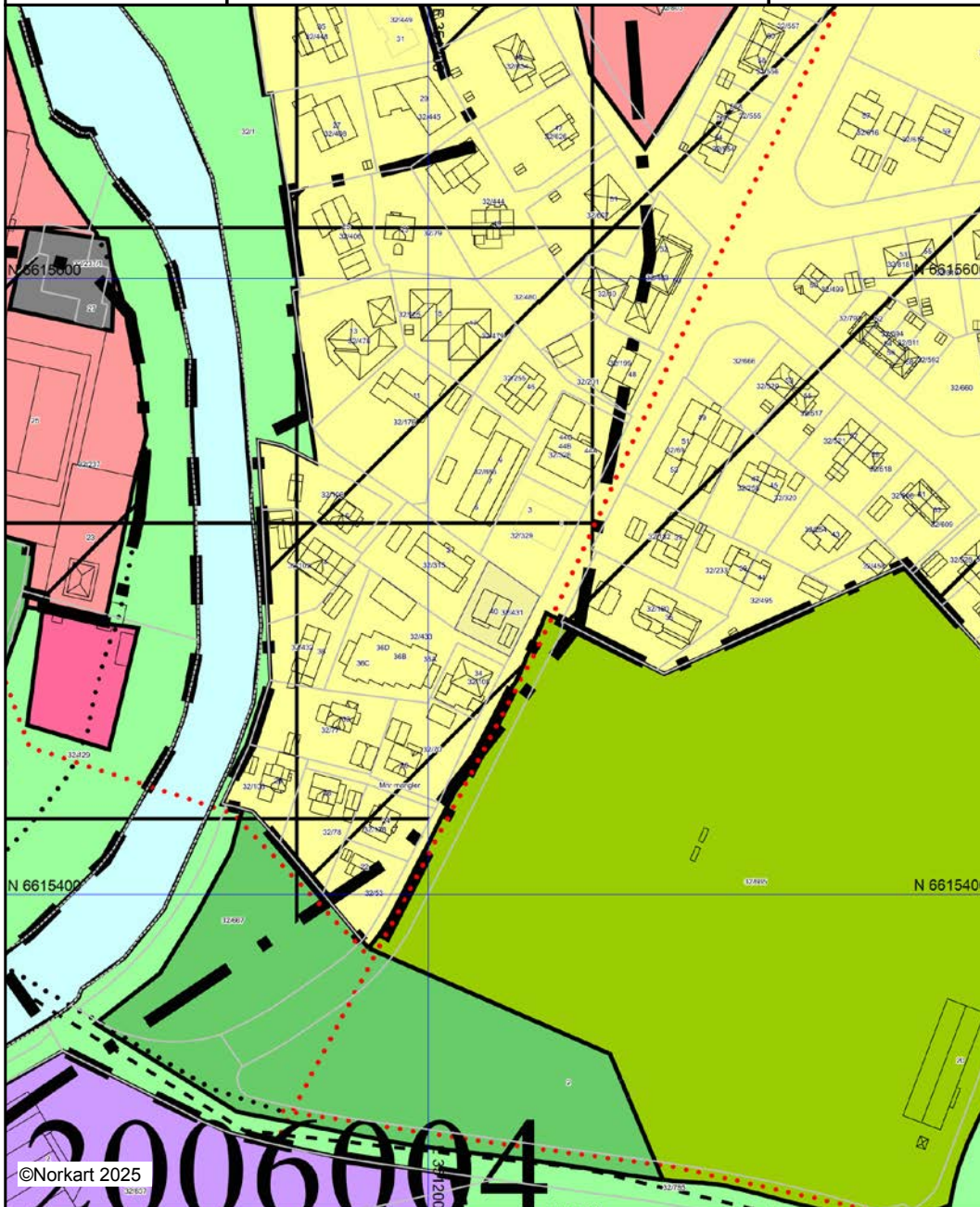
Sævið kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 32/431  
Adresse: Åbødalsveien 40  
Utskriftsdato: 10.03.2025  
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
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig


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

-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig





### *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 §11-1)*

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







### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)*

-  Bestemmelseområde

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

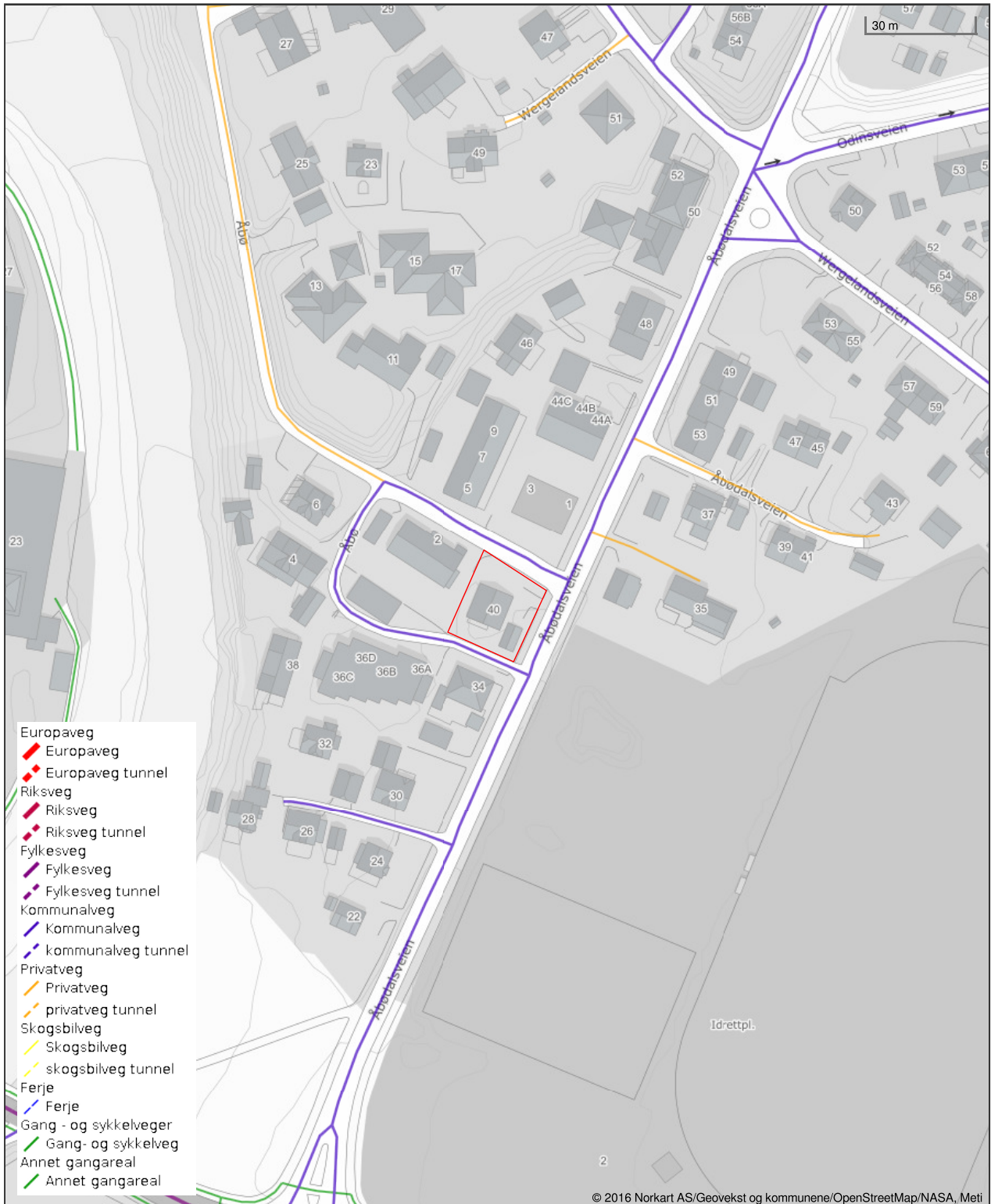
-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Kraftledning - fremtidig

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

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



# Vegstatuskart for eiendom 1135 - 32/431//



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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Veggglamper, 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: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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: Åbødalsveien 40  
4200 SAUDAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kurt Inge NybruTelefon: 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