



aktiv.

Fløgstadvegen 20, 4200 SAUDA

**Fløgstad - Sentrumsnær enebolig
med renoveringsbehov - 4
soverom**



Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sauda
Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 20 140,-
Total ink omk.: Kr 770 140,-
Selger: Dagny Rønning

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 169/169 kvm
Tomtstr.: 675.1 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 275
Oppdragsnr.: 1402260015

Fløgstad - Sentrumsnær enebolig med renoveringsbehov - 4 soverom

Enebolig med sentral beliggenhet på Fløgstad, like ovenfor sentrum. Etablert område med kort vei til butikker, Saudahallen m.m.

Eiendommen kan passe godt for fritidsbruk.

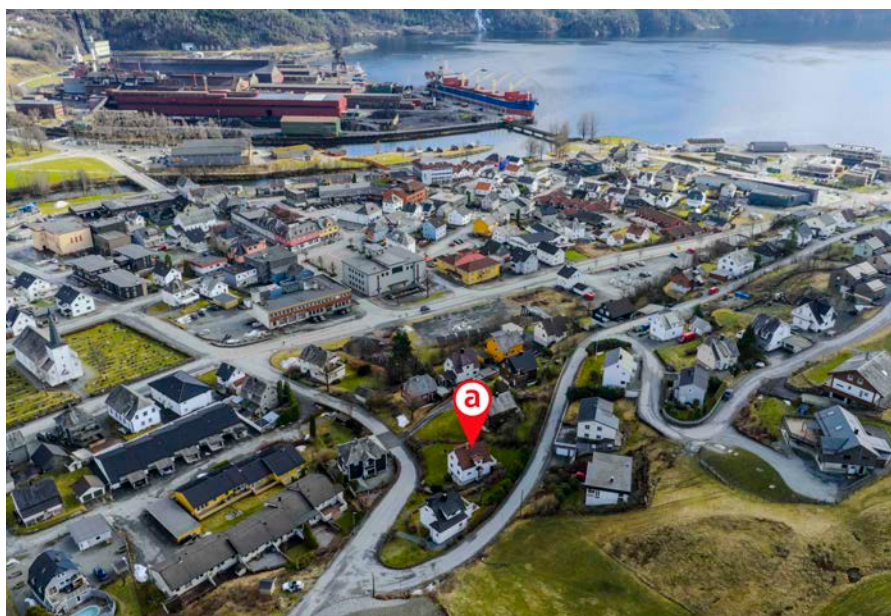
Boligen er oppført i 1947 og fremstår med gjennomgående eldre standard - må anses som et renoveringsobjekt med behov for omfattende oppgraderinger.

Tak ble skiftet i 2000 (betongtakstein), ellers er kledning, vinduer og store deler av innvendig standard fra byggeår og 60–70-tallet.

Boligen inneholder kjeller med egen inngang, gang, boder, vaskerom og soverom, 1. etasje med gang, toalettrom, stue og kjøkken, samt 2. etasje med bad og tre soverom. Uinnredet loft med fast trapp. Varmepumpe (2019) og vedovn i stue.

Parkering i gate.

Her får du en bolig med godt potensial som kan innredes etter egne behov og ønsker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	26
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	49
Eiendomsrapport	52
Bygningstegninger	54
Ferdigattest	58
Kommunale gebyrer	59
Eiendomskart	61
Planopplysninger	63
Kommuneplankart	64
Reguleringsplankart	66
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA totalt: 169 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 kvm Gang, vaskerom, soverom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang, toalettrom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 58 kvm Gang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 203 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

675.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er noe skrå. Men den er pent opparbeidet og beplantet hage.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Fløgstad, kun noen hundre meter fra sentrum. Rolig og barnevennlig, tilbaketrukket fra Fløgstadvegen. Eiendommen ligger på en høyde og har

god skjerming med hekk på baksiden. Lite innsyn.
Stor lekeplass like nedenfor. Veldig kjekt turterreng i Fløgstadåsen.

Sentrum kan by på badeanlegg med utendørsbasseng, Folkets hus med kafè og kulturarrangement, serveringssteder, dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek og butikker.

Innenfor 10-15 min kjøring kommer en opp til Svandalen for alpinanlegg, samt tur- og langrennsløyper ved Lyngmyr, Nordstøldalen, Åbødalen, Maldal. I tillegg har en flere dalføre med flott turterreng!

Se visitsauda.no for mer informasjon om attraksjoner og aktiviteter.

Adkomst

Direkte adkomst fra Fløgstadvegen.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger.

Skolekrets

Fløgstad

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1947.

Bygningen er fundamentert på antatt god byggegrunn, og grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmuren er 35 cm bred med sparestein, som er pusset og malt. Store deler av grunnmuren er synlig på framsiden, og mesteparten av murveggene i kjelleren er synlige. Murveggene under terreng viser en del saltutslag.

Det er ikke drencplast eller drenering rundt boligen. Grunnmuren ble innsatt med tjære og steinsatt, som var vanlig for byggetiden.

Veggkonstruksjonen består av datidens bindingsverk, som ikke er isolert, og har original utvendig trekledning. Kledningen er malt, men har noen roser og begynnende fuktskader.

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutak av bord, og loftet har god ventilasjon. Taktekingen ble skiftet til betongstein i år 2000. Taket over takoppbygget på baksiden er nesten flatt og tekket med beslag/duk.

Takrenner og nedløpsrør er i plast fra år 2000. Det er en heldekkende pipehatt over taket.

Bjelkelaget er ikke vurdert.

Vinduene er hovedsakelig fra 60-tallet, med noen utskiftede glass fra 80-tallet. I kjelleren er det vinduer med enkle glass. Hoveddøren er fra 80-tallet, mens kjellerdøren ble skiftet i 2010.

En balkong i andre etasje ble bygget i 2011, med terrassebord og rekkverk av tre. Det mangler terrassebord-beslag inn mot veggen, og bæresøylene er skjeve. Foran inngangsdøren er det en liten betongtrapp. Det er en forstøtningsmur i naturstein ned mot bilveien.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Kommentar fra selger: Har lite dyptgående kunnskap om eiendommen. Mine foreldre hadde noen hjelpesmenn som de leide inn for å ivareta eiendommen når de følte behov. Hva som er husets tilstand må derfor fremkomme av takstmann sine oppdagelser og vurderinger.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Gang, toalettrom, stue og kjøkken

2. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Gang, bad og 3 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 53 kvm: Gang, vaskerom, soverom og 3 boder

Loft:

BRA-i: Uinnredet loft

Standard

Enebolig bygd i 1947.

Utvendig ble taket skiftet i år 2000. Det ble da lagt betongstein.

Kledning er fra byggeår og har noe begynnende råteskader. Vinduer er stort skiftet mellom 60-80-tallet.

Kjeller har noe saltutslag i mur på baksiden. Framsiden av grunnmuren er stort sett over terreng.

Innvendig må mesteparten av boligen renoveres. Kjøkken og bad er fra 60-70-tallet med noe nytt sanitærutstyr.

Sikringsskap med automatsikringer, varmepumpe fra 2019.

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

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på tak over inngangsparti.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrassebord er malt i flere farger.

Bæresøyler er meget skjeve.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Trapper har noe slitasje og mangler.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Kjøkken - Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Rommet har kun naturlig avtrekk.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom - Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Kjøkken - Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken i første etasje:

Kjøkkenet har en plass-bygd innredning med nytt blandebatteri. Det er ingen ventilator. Det er tegn etter lekkasje i kjøkkenskapet rundt vannlåsen. Det er ingen hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i andre etasje:

Badet har overflater fra 70/80-tallet. Innredning med vask, wc og dusjkabinett er skiftet i senere tid.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom fra byggeår med synlige murvegger og betonggulv. Innredninger og rør er også fra byggeår.

Toalettrom i første etasje:

Toalettrom med våtromsplater på vegger og gulvbelegg med sluk. Rommet er utstyrt med toalett og vask som er skiftet i senere tid. Det er ingen ventilasjon i rommet.

Innvendige overflater:
Boligen har en god del slitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Stive kobberrør fra byggeår.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast med ukjent alder.
- Ventilasjon: Ventilasjon via ventiler.
- Varmesentral: Det er montert varmepumpe i stue i 2019.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2012 er plassert i vaskerom og har tilgang til sluk. Den har ikke godkjent el-tilkobling.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2019: varmepumpe fra 2019.

2018: Ett vindu på gangen i 1.etg. ble skiftet i 2018

2012: VV-tank skiftet i 2012.

2011: Balkong i 2.etg. ble bygd i 2011.

2010: Kjellerdøren er malt og ble skiftet i 2010

2000: Taket ble skiftet i år 2000 til betongstein. Takrenner og nedløpsrør i plast fra år 2000.

1996: Vedovn i stuen montert i 1996.

Parkering

Ingen parkering på tomt. Parkering i gate (har tidligere parkert ved strømhus oppe i gata, kommunal eiendom)

Radonmåling

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

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).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen 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.

Eiendommen overtas som den står - vil ikke bli ytterligere utvasket før overtakelse.

Iflg eier har naboer gjerdeplikt.

Energi

Oppvarming

Boligen har en varmepumpe installert i stuen fra 2019 og en vedovn i stuen montert i 1996. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 750 000

Omkostninger kjøper

750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

20 140 (Omkostninger totalt)

37 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

39 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

770 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

787 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

789 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 519 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsavgift: kr 4280,00

Fei- og tilsynsavgift: kr 486,00

Eiendomsskatt bolig: kr 2111,00

Abonnement vann: kr 1925,56

Abonnement kloakk: kr 3188,72

Forbruksavg vann u/måler: kr 5623,04

Forbruksavg kloakk u/måler: kr 5904,56

Totalt: kr 23518,88

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 2 111 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 28, bruksnummer 275 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:

15.01.1947 - Dokumentnr: 78 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:28 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 11.11.1946. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 44 900 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 900 Digital annonsering
6 000 Fotograf
3 500 Kommunale opplysninger
5 900 Oppgjørsvederlag
1 990 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 83 090

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 18 750 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

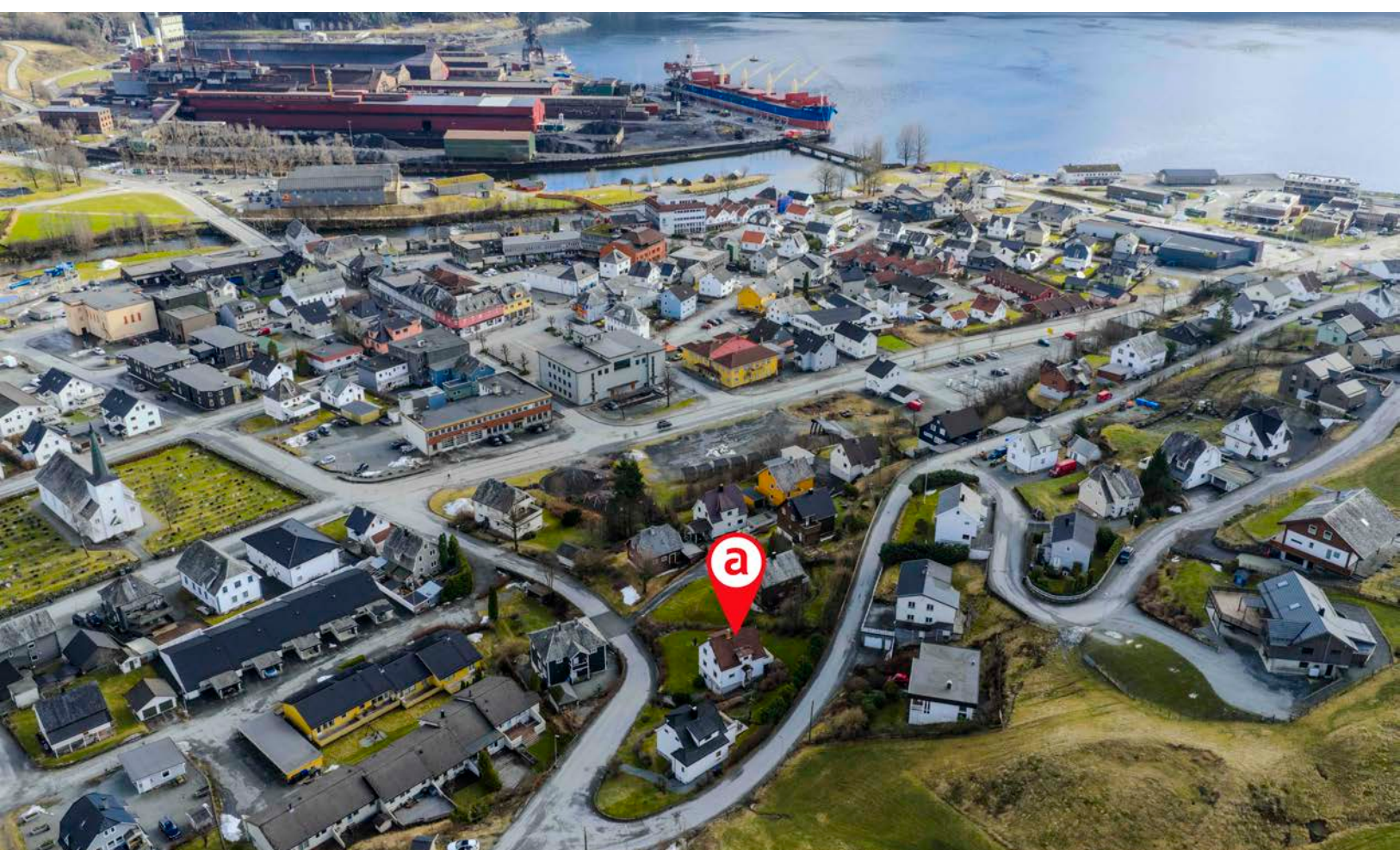
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204
Skulegata 13, 4200 Sauda

Salgsoppgavedato

25.03.2026

















Nabolagsprofil

Fløgstadvegen 20 - Nabolaget Fløgstad/Saunes - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Toppadalen Linje 150	5 min 0.4 km
Bergen Flesland	94.5 km

Skoler

Fløgstad skule (1-7 kl.) 152 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Austarheim skule (1-7 kl.) 143 elever, 8 klasser	4 min 2.4 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 185 elever, 9 klasser	5 min 0.5 km
Sauda vidaregåande skule 374 elever	10 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Sauda	4 min
Sauda	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

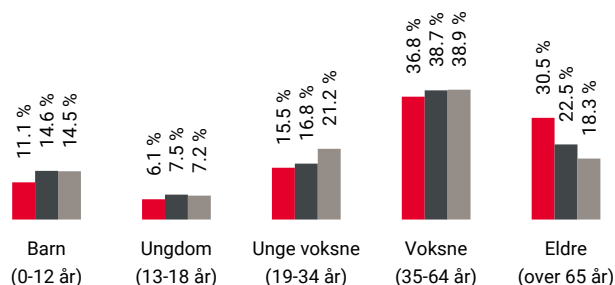
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fløgstad/Saunes	708	490
Sauda	3 470	1 932
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 81 barn	15 min 1.3 km
Brakamoen barnehage (0-5 år) 46 barn	4 min 2.4 km
Rustå barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Kiwi Sauda	5 min
Coop Extra Sauda Post i butikk	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Saudahallen - flerbrukshall 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

⚽ Turnhallen 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🚴 Frisk & Rask Treningssenter 8 min 🚶

Boligmasse



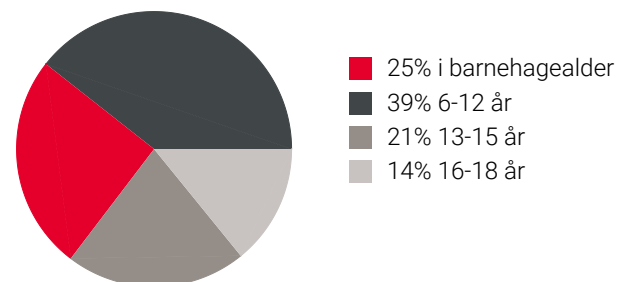
■ 62% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 10% blokk
■ 18% annet

Varer/Tjenester

📍 Apotek 1 Sauda 6 min 🚶

🍷 Sauda Vinmonopol 6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

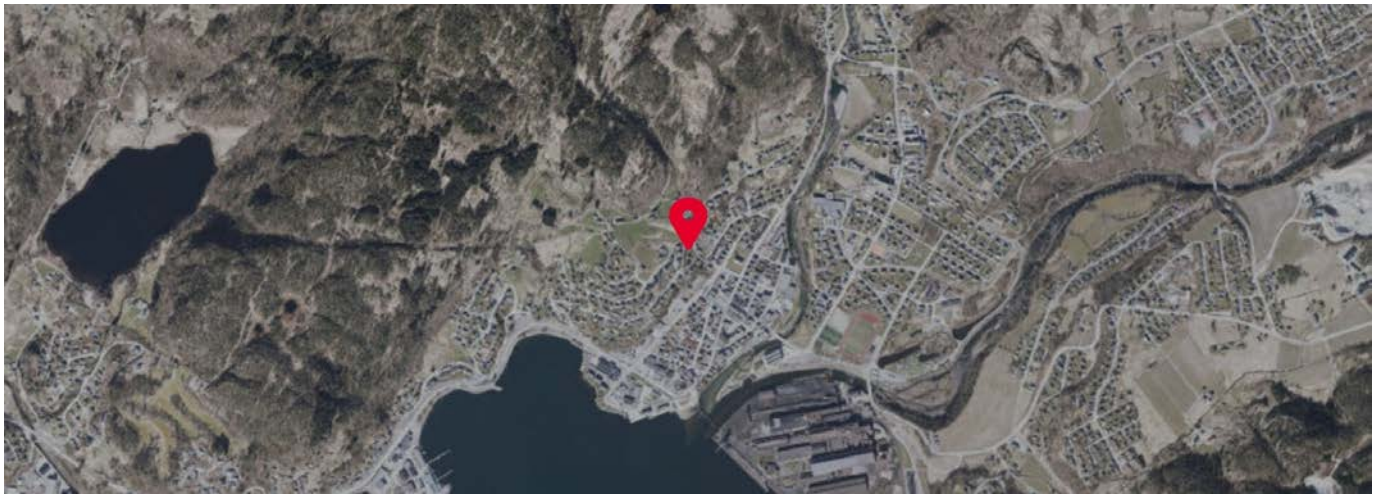


0% 55%

■ Fløgstad/Saunes
■ Sauda
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fløgstadvegen 20, 4200 SAUDA



SAUDA kommune



gnr. 28, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 20159-1485

Eiendomsverdi ref nr: MX1278

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygd i 1947.

Utvendig ble taket skiftet i år 2000. Det ble da lagt betongstein.

Kledning er fra byggeår og har noe begynnende råteskader.

Vinduer er stort skiftet mellom 60-80-tallet.

Kjeller har noe saltutslag i mur på baksiden. Framsiden av grunnmuren er stort sett over terreng.

Innvendig må mesteparten av boligen renoveres. Kjøkken og bad er fra 60-70-tallet med noe nytt sanitærutstyr.

Sikringsskap med automatsikringer og varmepumpe fra 2019.

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

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble skiftet i år 2000 til betongstein. Det var tidligere skifer.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tak over takoppbygg bakside er nesten flatt og har ikke panner, men beslag/duk. Dette bør sjekkes nærmere.

Takrenner og nedløpsrør i plast fra år 2000.

Datidens bindingsverk, ikke isolert, med original trekledning utvendig.

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt, men har noen roser og begynnende fuktskader.

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

Det er tegn etter noen gamle fuktskader rundt pipe.

Det er skiftet noen vindusglass, ikke karmen, på 80-tallet. (TG 2)

Ellers er mesteparten av vinduer fra 60-tallet. (TG 2)

I kjeller er det vinduer med enkle glass. (TG 3)

Ett vindu på gangen i 1.etg. ble skiftet i 2018 (TG 1)

Utskiftninger av vindu må påregnes.

Hoved-døren er fra 80-tallet og utskiftning må påregnes. (TG 2)

Kjellerdøren er malt og ble skiftet i 2010 (TG 1)

Balkong i 2.etg. ble bygd i 2011. Den har terrassebord og rekkverk av tre med ok høyde på 90 cm. Terrassebord har stor malingslitasje og må pusses og beises.

Det mangler terrassebord-beslag inn til vegg. Det kan føre til fukt og råteskader i vegg.

Bæresøylene er meget skjeve og bør rettes opp.

En liten betongtrapp foran inngangsdør.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en god del slitasje

Renovering av hele boligen må påregnes.

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Pusset teglsteinspipe med feieluke i kjeller og loft.

Vedovn i stuen montert i 1996.

Heldekkende pipehatt over tak.

Pipen er fra byggeår og tid for rehabilitering nærmer seg. Pipen på loft er skjev. Den har nok vært slik siden byggeår.

Det var tidligere helt normalt å tilpasse pipe gjennom takkonstruksjonen.

Mesteparten av murveggene i kjeller er synlige. Murveggene under terreng har en del saltutslag (fuktgjennomgang)

Malte trapper med beleg.

1.etg. har brune slette finerdører fra 70-tallet.

2.etg. har originale heltre fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.

Overflater fra 70/80-tallet.

Hvis våtrommet skal få TG 1 eller TG 2 må badet renoveres. Bad innredet før 1997 bør totalrenoveres pga antatt levetid på gulvbelegg, våtromsplater, membraner, ventilasjon, sanitær-rør, m.m er oppbrukt.

Innredning (vask, wc og dusjkabinett) er skiftet i senere tid og er ok.

Utført hulltaking og fuktmålinger i skillevegg mellom soverom og bad, viste at det var helt tørt inne i vegg.

Vaskerom i kjeller:

Vaskekjeller fra byggeår med synlige murvegger og betonggulv.

Innredninger og rør også fra byggeår. Vaskekjelleren fungerer som vaskekjeller.

Imidlertid, dersom vaskekjeller skal innredes i henhold til dagens krav må hele rommet renoveres. Dette må nye eier ta stiling til.

Alle vegger er av mur, hulltaking derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Plass-bygd kjøkken, ingen hvitevarer. Nytt blandebatteri.

Det ble målt høy fuktighet på 45 % under vasken. Det var tegn etter lekkasje nede i kjøkkenskap rundt vannlåsen.

Det er ingen ventilator.

Utskiftning av kjøkkeninnredning må påregnes.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etg. med våtromsplater på vegger og gulvbelegg med sluk. (ukjent alder)

Toalett og vask er skiftet i senere tid.

Det er ingen vindu eller ventilasjon i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stive kobberrør fra byggeår.

Avløpsrør i plast, alder ukjent.

Ventilasjon via ventiler

Det er montert varmepumpe i stue i 2019.

VV-tank skiftet i 2012, står i vaskerom og har tilgang til sluk. Den har ikke godkjent el-tilkobling.

Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer. Det foreligger ingen kontroll av el-tilsyn. Derfor anbefales det å bestille en kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

To sider av grunnmuren ligger mesteparten over terreng.

Det er ikke dreneringsplatt eller drenering rundt boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og dreneringer rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utforet med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt.. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Men sønn til eier tror det ble gravd ned drenerør på baksiden en gang.

35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt.

Store deler av grunnmuren er synlig på framsiden. Her ble det ikke avdekket store sprekker.

Det er forstøtningsmur i naturstein ned mot bilvegen.

Terrenget på tomten er skrått. Derfor er store deler av muren over terreng på framsiden.

Ukjent når vann og avløpsledning ble lagt. Men det er lagt plastledning inn. Da er det mye mulig at det er lagt avløpsledning i plast også.

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

[Gå til side](#)

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

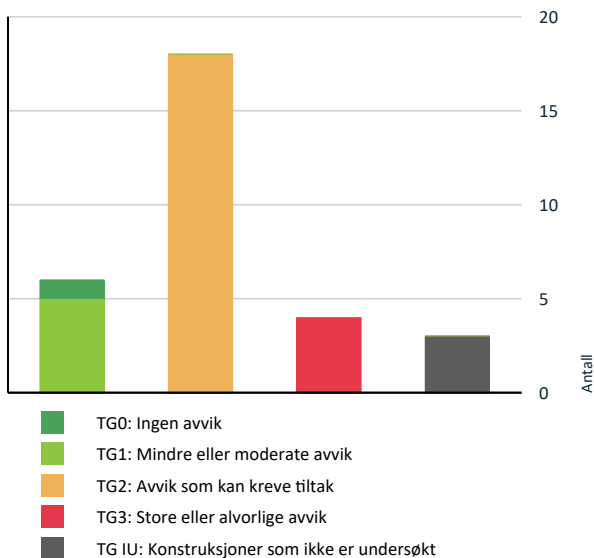
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

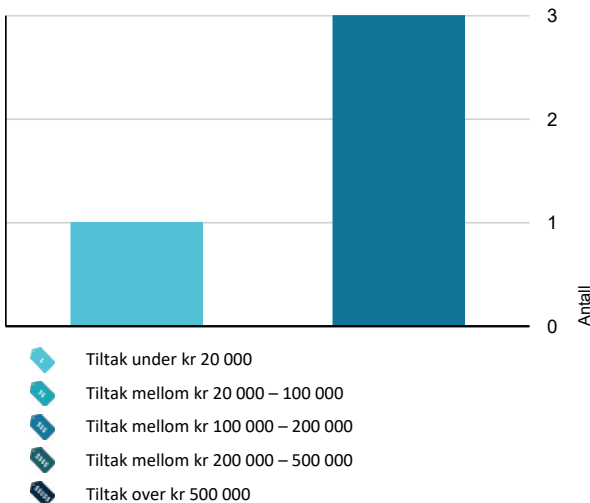
Sammendrag av boligens tilstand

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 fuktsperre 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 innkledd.(gulv, vegger og tak)

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

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

-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! [Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

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

! [Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell](#) [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)

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

! [Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

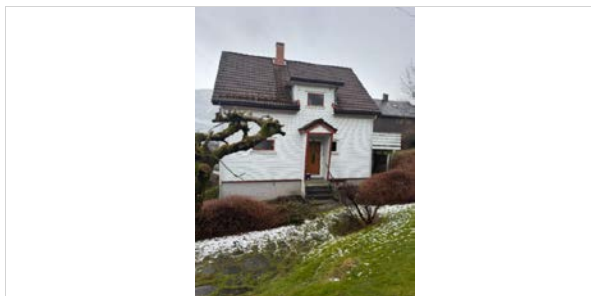
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble skiftet i år 2000 til betongstein. Det var tidligere skifer. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tak over takoppbygg bakside er nesten flatt og har ikke panner, men beslag/duk. Dette bør sjekkes nærmere.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast fra år 2000.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på tak over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere er idag ett HMS-krav. Det anbefales derfor å montere snøfangere på alle sider.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Datidens bindingsverk, ikke isolert, med original trekledning utvendig. Kledningen er godt malt og vedlikeholdt, men har noen roser og begynnende fuktskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord. Det ble ikke avdekket spesielle fukt, skade eller nedbøyning av konstruksjonen. Loftet har god ventilasjon. Bjelkelaget har gulv. Det er tegn etter noen gamle fuktskader rundt en skjev pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Vinduer

Beskrivelse

Det ble skiftet noen glass, ikke karmen, på 80-tallet. Ellers er mesteparten fra 60-tallet. I kjeller er det vinduer med enkle glass. Ett vindu på gangen i 1.etg. ble skiftet i 2018 (TG 1). Utskiftninger må påregnes.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hoved-døren er fra 80-tallet (TG 2)
Kjellerdøren er malt og ble skiftet i 2010 (TG 1)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2.etg. ble bygd i 2011. Den har terrassebord og rekkverk av tre med ok høyde på 90 cm. Terrassebord har stor malingslitasje og må pusses og beises.
Det mangler terrassebord-beslag inn til vegg. Det kan føre til fukt og råteskader i vegg.
Bæresøylene er meget skjeve og bør rettes opp.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

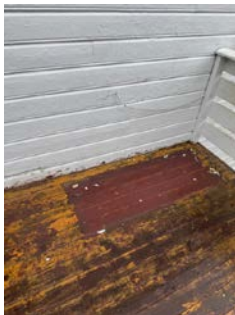
Terrassebord er malt i flere farger.

Bæresøylene er meget skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Bæresøylene må rettes opp.



Mangler beslag inn mot vegg

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

En liten betongtrapp foran inngangsdør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har en god del slitasje
Renovering av hele boligen må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova(tryggere bolighandel)

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset teglsteinspipe med feiluke i kjeller og loft.
Vedovn i stuen montert i 1996.
Heldekkende pipehatt over tak.
Pipen er fra byggeår og tid for rehabilitering nærmer seg.
Pipen er noe skjev på loft. Den har nok vært slik siden byggeåret. Dette var tidligere ofte normalt. Pipen ble tilpasset takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Pipe loft

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Mesteparten av murveggene er synlige. Murveggene har en del saltutslag (fuktgjennomgang)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Hvis kjeller skal innredes, må muren fuktsikres på utsiden.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte trapper med belegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har noe slitasje og mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe renovering/utbedring.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

- 1.etg. har brune slette finerdører fra 70-tallet.
- 2.etg. har originale heltre fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Overflater fra 70/80-tallet.

Hvis våtrommet skal få TG 1 eller TG 2 må badet renoveres. Bad innredet før 1997 bør totalrenoveres pga antatt levetid på gulvbelegg, våtromsplater, membraner, ventilasjon, sanitær-rør, m.m. er oppbrukt.

Innredning, (vask, wc og dusjkabinett) er skiftet i senere tid og er ok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk på bad

ETASJE 2 > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare lave verdier.

Årstall: 2026

KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår med synlige murvegger og betonggulv. Innredninger og rør også fra byggeår. Vaskekjelleren fungerer som vaskekjeller. Imidlertid, dersom vaskekjeller skal innredes i henhold til dagens krav må hele rommet renoveres. Dette må nye eier ta stiling til.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger er av mur, hulltaking derfor ikke nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plass-bygd kjøkken, ingen hvitevarer. Nytt blandebatteri.

Det ble målt høy fuktighet på 45 % under vasken. Det var tegn etter lekkasje nede i kjøkkenskap rundt vannlåsen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilator

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med våtromsplater på vegger og gulvbelegg med sluk.
Toalett og vask er skiftet i senere tid.
Det er ingen vindu eller ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Stive kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, alder ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via ventiler

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i stue i 2019.

Årstall: 2019

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

VV-tank skiftet i 2012, står i vaskerom og har tilgang til sluk. Den har ikke godkjent el-tilkobling.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med tavle med automatsikringer

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.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt å få elektrisk anlegg kontrollert i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Det lokale el-tilsyn (Haugaland Kraft) er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegg.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke den nødvendige kompetansen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

To sider av grunnmuren ligger mesteparten over terreng.

Det er ikke drengplast eller drenering rundt boligen. Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og drengsledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av ytterveggen i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utført med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres. Men sønn til eier tror det ble gravd ned drengsrør på baksiden en gang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og malt. Store deler av grunnmuren er synlig på framsiden. Her ble det ikke avdekket store sprekker.

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur i naturstein ned mot bilvegen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng på tomten er skrått. Derfor er store deler av muren over terreng på framsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

1 TG 1J Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent når vann og avløpsledning ble lagt. Men det er lagt plastledning inn. Da er det mye mulig at det er lagt avløpsledning i plast også.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

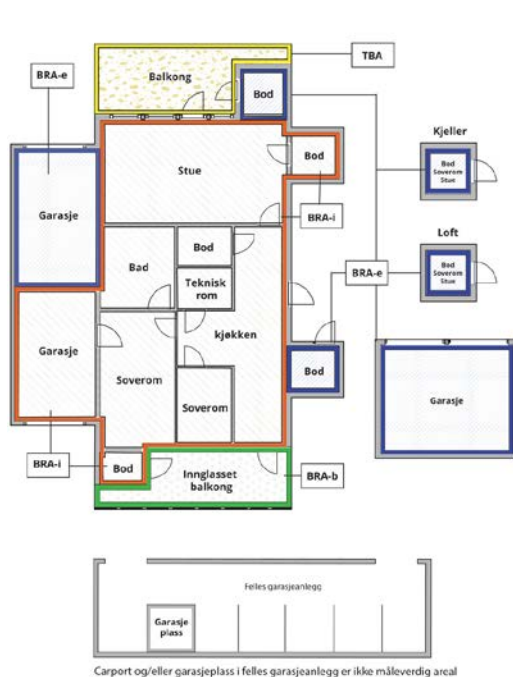
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	58			58			58
Etasje 2	58			58	8		58
Kjeller	53			53			53
Loft						34	34
SUM	169				8	34	203
SUM BRA	169						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, toalettrom, stue, kjøkken		
Etasje 2	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, bod, bod 2, bod 3		
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	28	275		0	699.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fløgstadvegen 20

Hjemmelshaver

Rønning Dagny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i begynnelsen av Fløgstadvegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er noe skrå. Men den er pent opparbeidet og beplantet hage.

Tinglyste/andre forhold

Ingen hefte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ole Viggo Rønning

Boligen

Fløgstadvegen 20

4200 Sauda

1135-28/275/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggscommentar

Har lite dyptgående kunnskap om eiendommen. Mine foreldre hadde noen hjelpesmenn som de leide inn for å ivareta eiendommen når de følte behov. Hva som er husets tilstand må derfor fremkomme av takstmann sine oppdagelser og vurderinger.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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	HEIMDAL	Beregnet areal	699.9
Etablert dato	15.01.1947	Historisk oppgitt areal	675,1
Oppdatert dato	10.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	31.08.2015 31.08.2015	J 34/2015	Tinglyst 05.09.2015	28/594 (7117,2) Mnrmangler, 28/2, 28/5, 28/12, 28/41, 28/54, 28/58, 28/59, 28/66, 28/77, 28/90, 28/94, 28/95, 28/98, 28/115, 28/135, 28/137, 28/145, 28/148, 28/156, 28/161, 28/176, 28/186, 28/187, 28/189, 28/193, 28/195, 28/229, 28/239, 28/241, 28/251, 28/253, 28/258, 28/260, 28/263, 28/266, 28/267, 28/268, 28/275, 28/276, 28/278, 28/285, 28/287, 28/294, 28/299, 28/302, 28/306, 28/325, 28/353, 28/364, 28/370, 28/371, 28/381, 28/382, 28/383, 28/384, 28/385, 28/399, 28/402, 28/422, 28/437, 28/438, 28/451, 28/455, 28/479, 28/485, 28/487, 28/493, 28/497, 28/521, 28/522, 28/527, 28/585, 28/587, 29/68, 29/71, 29/144, 29/193
Skylddeling Skylddeling	15.01.1947			28/5 (-675,1), 28/275 (675,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615622.77	350756.37	0	Ja	699.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØNNING DAGNY F230438*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nedre Hølland 11 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fløgstadvegen 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	202 Fløgstad	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	3 Øyra		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172406300		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172406300: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fløgstadvegen 20	H0101	28/275	155	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0

Endelig til orientering på tegningene som vedlagt i

brev nr. 2/12-46

SAUDA BYGNINGSRÅD

for FORMANNEN

A. Skramling

— KJELLARPLAN —

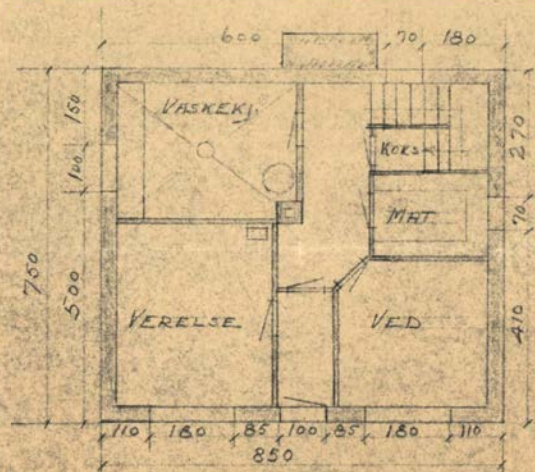
— FOR —

— RASMUS HEIMDAL —

— SAUDA —

— M:1:100 —

NR. 19
11 - 46



125

SAUDA BYGNINGSRÅD

SAUDA BYGNINGSRÅD

FORMANN
RASMUS HEIMDAL

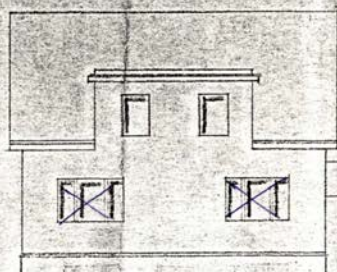
— ENEBOLIG — 63.75 m² —

— SAUDA —

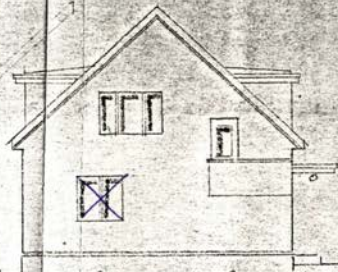
— M. 1.100 —

— I —

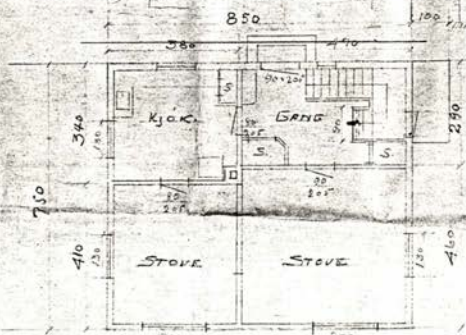
H.R. 11-46



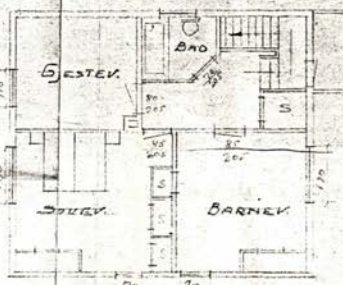
— Mot Sydøst —



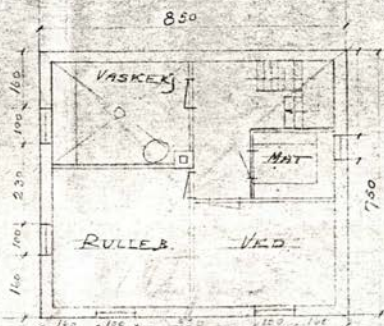
— Mot Aust —



— 1. ETASJE —

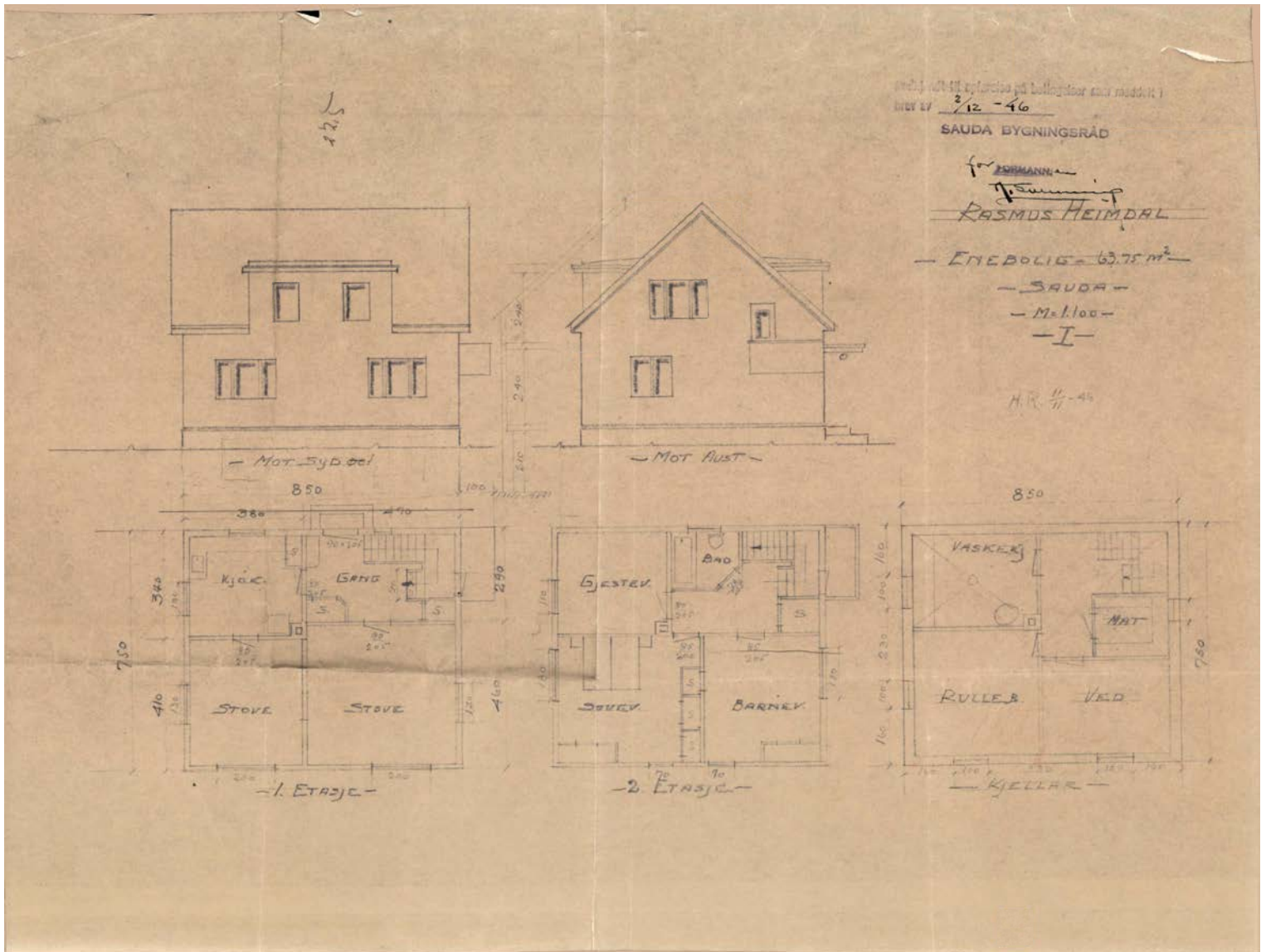


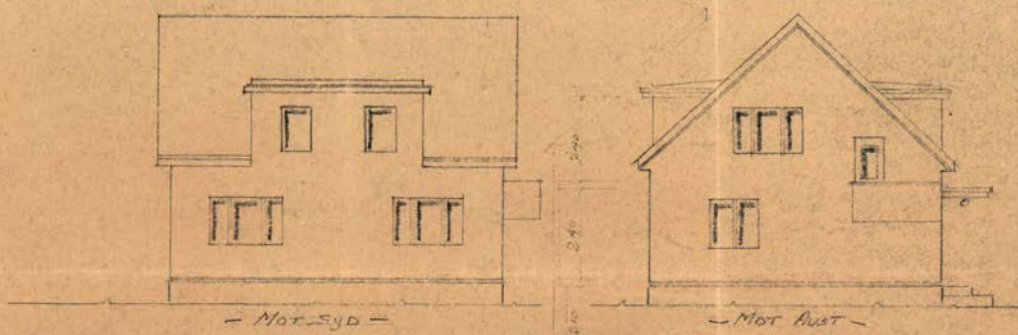
— 2. ETASJE —



— KJELLAR —

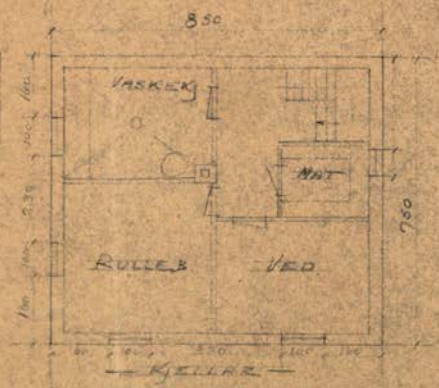
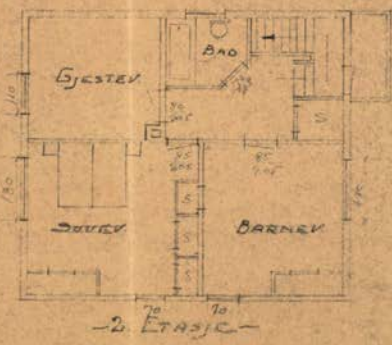
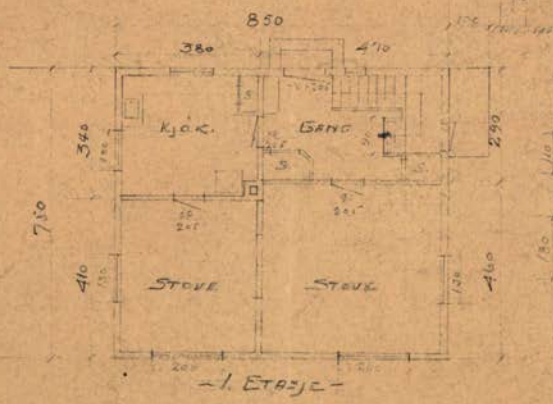
Tillatelse til utskifting av avkryssede
Vinduer gitt den 23/6-58
Vinduer blir utskiftet med nye hele flake
med samme karmtrær
23/6-58
A. Vant





— FNEBOLIG — 63.75 m² —
 — SAUGA —
 — M.Hoc —
 — I —

H. 1 1/4 - 46





Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52 78 62 00

Utskriftsdato: 17.03.2026

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Fløgstadvegen 20, 4200 SAUDA								

Informasjon om Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 16.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløgstadvegen 20, 4200 SAUDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	9 488,64 kr
Eiendomsskatt	2 111,00 kr
Feiing	348,00 kr
Renovasjon	3 956,00 kr
Vann	7 876,80 kr
Sum	23 780,44 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsavgift	25%	1 St	4280.00	1/1	0 %	4 280,00 kr	0,00 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	0%	1 St	486.00	1/1	0 %	486,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	527800 prom	4.00	1/1	0 %	2 111,00 kr	0,00 kr
Abonnement Vann	15%	1 St	1983.00	1/1	0 %	1 925,56 kr	0,00 kr
Abonnement Kloakk	15%	1 St	3380.00	1/1	0 %	3 188,72 kr	0,00 kr
Forbruksavg vann u/måler	15%	1 St	5862.00	1/1	0 %	5 623,04 kr	0,00 kr
Forbruksavg kloakk u/måler	15%	1 St	6392.00	1/1	0 %	5 904,56 kr	0,00 kr
					Sum	23 518,88 kr	0,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 1135 - 28/275//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		699,90 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6615622,77	Øst	350756,37
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6615638,65	350736,68	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,56			
2	6615612,49	350733,94	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,30			
3	6615612,45	350734,6	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,66			
4	6615610,27	350772,24	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,70			
5	6615615,64	350767,41	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,22			
6	6615621,06	350763,48	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,69			
7	6615627,72	350760,12	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,46			
8	6615633,52	350760,7	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,83			



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	275	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløgstadvegen 20, 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

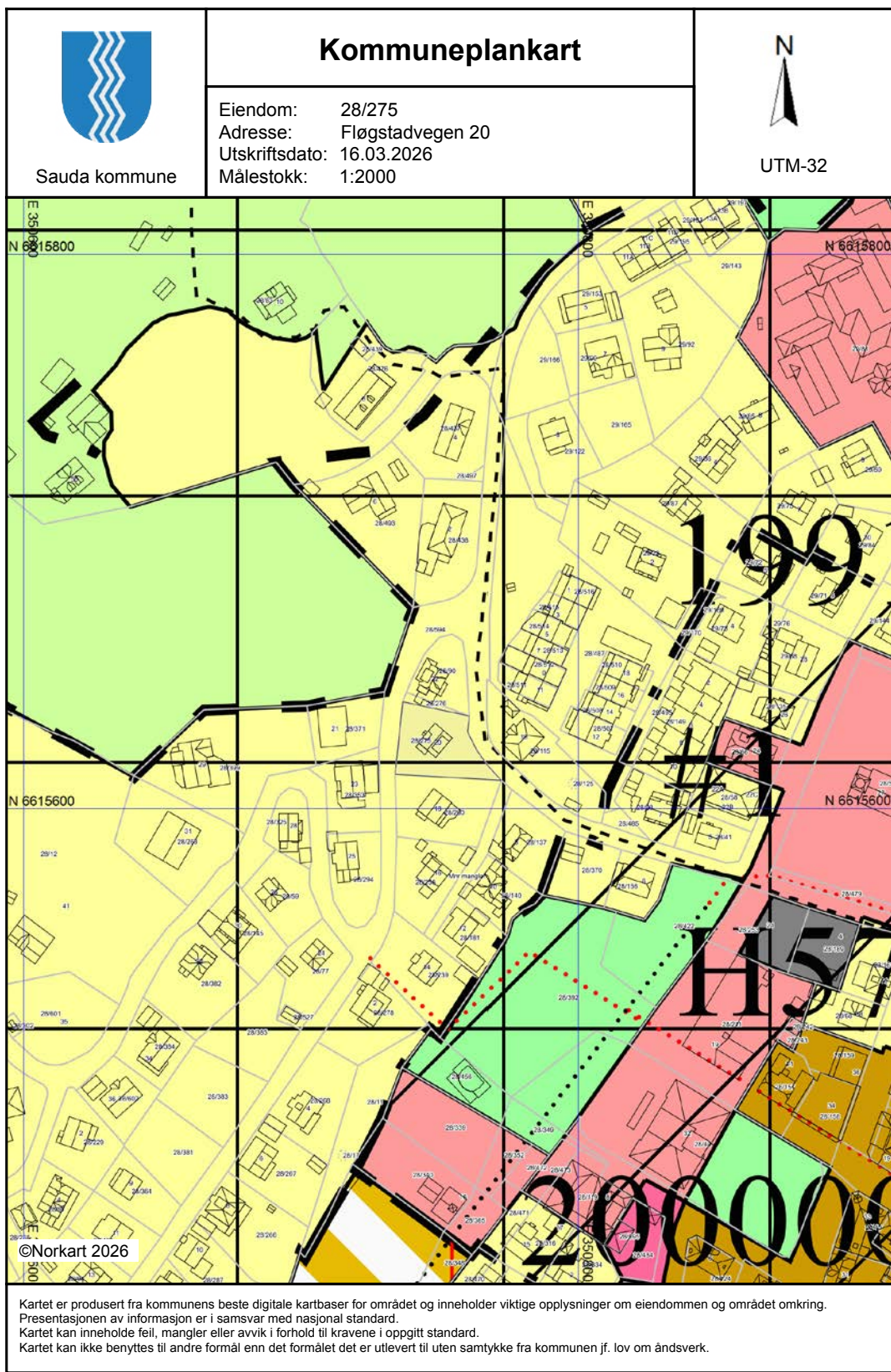
Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan for Sauda
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 700 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 700 m ² BestemmelseOmrådenavn #1 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 700 m ² KPHensynsonenavn H740_8 KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensynsgrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

 Veg

 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Friområde

 Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

 Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kjørefelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Innkjøring

 Påskrift feltnavn

 Påskrift bredde



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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fløgstadvegen 20
4200 SAUDA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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