





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 6 100 000,-
Omkostn.: Kr 153 850,-
Total ink omk.: Kr 6 253 850,-
Selger: Øivind Paulsen

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 165/226 kvm
Tomtstr.: 862090.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 2
Oppdragsnr.: 1402250040

Rød - Småbruk med samlet areal på 862 da. - Nyere enebolig (2018) med høy standard

Spennende småbruk på Austarheim/Rød:

- Enebolig 165 kvm, med høy standard, oppført i 2018. Alt på et plan, med tre soverom, to bad, to stuer og vaskerom. Vannbåren varme.
- Garasje 46 kvm, med elbil-lader
- Utestue 15 kvm, isolert og med strøm
- Enkel garasje, 19 kvm, ca. 80m i fra
- Jakt/sankehytte 11 kvm, Brekkeheia
- Driftsbygning 486 kvm, av enkel standard

Areal:

Jord og beite, 56,9 da.

Skog 52,5 da.

Uproduktiv skog og utmark 717 da.

Austarheim barneskole og Rustå barnehage er ca. 650m i fra. Tursti ved eiendommen opp til Rundehaugen og Brekkeheia (der en eier ca. 665 da. utmark/fjellareal).

Det er utarbeidet tilstandsrapport på eneboligen samt landbrukstakst for hele eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport enebolig	47
Verditakst landbrukseiendom	69
Egenerklæring	90
Boligmappa	95
Energiattest	96
Ferdigattest	99
Gardskart	100
Eiendomskart	112
Grunnboksutskrift	121
Kopi av dok.nr. 1982/3898/45	125
Kopi av dok.nr. 2006/708/45	127
Kopi av dok.nr. 2014/274660/200	128
Vegstatuskart	131
Planopplysninger	132
Kommuneplankart	134
Reguleringsplankart	136
Vann og avløp	138
Formuesverdi	139
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 61 m²

BRA totalt: 226 m²

TBA: 58 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 165 m² Entrè, tre soverom, TV-stue, stue/kjøkken, bad, bad v/soverom, vaskerom, Walk-in closet

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Sommerstue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.

Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling. Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.

Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift men dette er ikke

undersøkt av undertegnede.
Walk in closet er definert som s-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

862090.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 862 daa.

Fulldyrket jord 15,8 daa
Innmarksbeite 41,1 daa
Skog av svært høy bonitet 1,6 daa
Skog av høy bonitet 45,7 daa
Skog av middels bonitet 5,2 daa
Skog av lav bonitet 52,5 daa
Uproduktiv skog 125,5 daa
Åpen jorddekt fastmark 13,6 daa
Åpen grunnlendt fastmark 578,5 daa
Bebyggd, vann, bre 35,3 daa
Sum 862,3 daa

Arealer er hentet fra vedlagte landbrukstakst / gardskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det er foretatt en grensejustering/oppmåling mot naboeiendom. Dette kan medføre noe avvik fra oppgitt mål, men er ikke av vesentlig betydning.

Beliggenhet

Landlig og barnevennlig beliggenhet på Rød med skolekrets Austarheim. Få minutter gange til Austarheim barneskole og Rustå barnehage.

Fra eiendommen har en flotte turstier både opp mot Rundehaugen og mot Kastfoss/Storelva som tar deg enten opp mot Lona/Birkeland eller ned mot Andedammen og sentrum.

Adkomst

Se finn-kart for nærmere beskrivelse

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og landbrukseiendommer

Barnehage/Skole/Fritid

Austarheim barneskole. Rustå barnehage

Skolekrets

Austarheim

Bygningssakkyndig

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig og garasje er oppført i 2018. Sommerstue i 2021.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.03.2025 av Bjørsvik Takst & Eiendom AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Enebolig: Entrè, stue/kjøkken, TV-stue, tre soverom, walk-in-closet, bad v/soverom, bad, vaskerom.

Utestue.

Garasje 1 ved enebolig.

Driftsbygning/Løe: Fjøs og låve. Benyttes som lager.

Garasje 2 (ca. 80m fra enebolig).

Jakt/sankehytte 1 ved Brekkeheia.

Jakt/sankehytte 2 ved Austarheimsdalen/Alkestølen (50% eierskap, sammen med gnr 35, bnr 14)

Standard

Enebolig:

Boligen er på et plan og ble oppført i 2018 med høy standard. Vannbåren varme (fra borehull) med styring fra hvert rom. Balansert ventilasjon.

Flislagt entrè med skyvedørsgarderobe. To bad, begge med fliser på gulv og vegg.

Stue/kjøkken/allrom med ekstra takhøyde. Takvinduer med elektrisk fjernstyring (samt automatisk lukking/regnsensor). Tre soverom. Hovedsoverom med egen inngang til garderoberom og bad. Enstavs eikeparkett i stue/kjøkken, tv-stue, soverom og garderobe. Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenøy med sitteplass. Integrert

platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og fryseskap. Praktisk vaskerom/ bi-inngang med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Innredet med garderobe, vaskemaskin og tørketrommel, vask og teknisk anlegg for vannbåren varme (med varmtvann), sentralstøvsuger og ventilasjonsanlegg.

God belysning - spotter i entrè, stuer og bad. Varmepumpe i stue (i hovedsak benyttet for kjøling).

Skyvedør ut til terrasse. Noe overbygd over terrasse og inngangsparti.

Utestue:

Oppført i 2021. Isolert. Skyvedører i glass i front. Flislagt gulv med varmekabler.

Trepanel på vegger og tak. Spotter.

Garasje ved hus:

God standard. Elektrisk port. Elbil-lader.

Garasje 80m fra hus:

Enkel standard med vippeport.

Driftsbygning:

Enkel standard. Har ikke vært benyttet for dyrehold siste 30 år. Deler av bygget benyttet for lagring. Behov for vesentlig oppgradering for å kunne ha god bruksverdi av arealene. Strøm er koblet fra.

Oppført med grunnmur/gulv i delvis natursteinsmur og betong før øvrig byggverk er satt opp som en stolpekonstruksjon og kledd utvendig med panel . Tak er tekket med stålplater og Eternitt.

Eneboligen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport på øvrige bygninger tilhørende eiendommen , kun enkel beskrivelse som kan leses i vedlagte tilstandsrapport og landbrukstakst.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 for eneboligen.

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik: Spor etter aktivitet fra mus.Selger opplyser at inngang for mus er tettet (gjennomføring varmpumpe).

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør vaskerom, tar noe i karm.

Det er ikke tett mellom karm og dørbblad på ytterdør vaskerom.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Det er avvik: Terrassebord er montert så tett at ikke drenerer vann

tilstrekkelig ved nedbør over tid.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Det er avvik: Sprekk i innvendig vegg under limtredrager. Åpning i skjøt parkett, mellom stue/kjøkken og tv-stue. Stedvis noe lyd fra gulv, ved belastning

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Vurdering av avvik: Service nylig utført av Sauda Varme og Bad. (Ref rapport: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er avvik: Lokalt påvist flasset overflate på fasadeplater.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Dør står i våtsone dusj. Mindre åpning i flisefuge over blandebatteri dusj.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1 Etasje > Bad v/soverom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu og dør står i våtsone dusj.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Vindu står i våtsone for utslagsvask.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Preaksepterte løsninger for lekkasjevann er ikke oppfylt.
Det er ikke påvist 1:100 fall på gulv hvor lekkasje ann kan oppstå, eller minimum 15 mm oppbrett membran ved dører. Påvist noe fall men ikke i henhold til preaksepterte løsninger.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Innbo og løsøre

Enebolig/utestue/garasjer:

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.

Løe:

Det meste som står i løe ved visning vil medfølge. I hovedsak gjelder dette eldre materialer og redskaper.

Jakt/sankehytte:

Overtas som den står med innhold.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering på egen tomt og i garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90151553

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling, men bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Diverse

Løe og jaktlytte vil ikke bli ytterligere ryddet/utvasket enn slik det fremstår på visning. Det meste av innhold her vil medfølge. Selger har rett til å ta ut det innhold en ønsker før overtakelse og det som står igjen overtas av kjøper.

Jord og beite: Har blitt holdt i hevd av nærliggende bruk - foreligger ingen skriftlig avtale eller inntekter. Muntlig avtalt at de holder mindre vedlikehold som gjerder etc som kompensasjon.

Jakt: Eiendommen er med i jaktval. Har ikke vært inntekter, men har fått tilbake kjøtt ved jakt.

Grensejustering: ifm grensejustering mot naboeiendom vil det være en liten justering av oppgitte grenser i vedlagte salgsoppgave.

Veirett: Det vil tinglyses veirett over eiendommen - rettighet for brukere av veien, som går inn til eiendommene 142 til 158.

Vedlagt grunnboksutskrift viser heftelser som er registrert på eiendommen. Det er innhentet kopi av heftelser som er relevant informasjon, herunder;

- Kanalarbeid/vedlikehold av kanal som går gjennom eiendommen. Eiendommen har 0,5% andel her. Det er ikke utført noe arbeid i nyere tid.

- Rett til 1 parkeringsplass i Herheimsdalen, samt gangvei til eksisterende hytter (ref hytte Alkestølen). Hytta ved Alkestølen eies 50% med eiendom 35/14. Enkel stand.

- Statnett sin rett til ryddebelte der hvor ledninger går over eiendommen.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i alle rom, med styringsenhet på hvert rom.
Varmepumpe i stue (i hovedsak benyttet for kjøling).

Varmekabler i utedue.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 100 000

Kommunale avgifter

Kr 25 696, 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er oppgitt for år 2024 og omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 57 757

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett, samt vedlikehold av privat vei.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 2 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/35/2:

24.03.1879 - Dokumentnr: 990011 - Utskifting

09.06.1884 - Dokumentnr: 905937 - Bestemmelse om vannledn.

24.04.1908 - Dokumentnr: 904521 - Utskifting

06.12.1912 - Dokumentnr: 904496 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

23.04.1915 - Dokumentnr: 900527 - Rettighet
Rettighetshaver: Ka Mangan Management AS

Org.nr: 911 371 448
LEIEAVTALE
UTLEIER: SAUDEFALDENE AS
KRAFTLEIEKONTRAKT

Nye vilkår i leie

24.10.1924 - Dokumentnr: 904497 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer

25.11.1932 - Dokumentnr: 903624 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

23.08.1935 - Dokumentnr: 904669 - Elektriske kraftlinjer
vedr. grunnavståelse til Sauda Kom. E-verk.

08.10.1959 - Dokumentnr: 990127 - Elektriske kraftlinjer

08.07.1966 - Dokumentnr: 1750 - Skjønn
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1968 - Dokumentnr: 3529 - Skjønn
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1972 - Dokumentnr: 3388 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1982 - Dokumentnr: 3898 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1996 - Dokumentnr: 4842 - Jordskifte
SAK NR. 2/1994 FOR NORD-ROGALAND JORDSKIFTERETT
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2014 - Dokumentnr: 274669 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statnett Sf
Org.nr: 962 986 633

Rett til å rydde all skog i dette belte så lenge ledningen er i bruk

Dokumentnr: 905455 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

22.06.1916 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:14

19.11.1956 - Dokumentnr: 2075 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:30

21.12.1959 - Dokumentnr: 2380 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:59

27.02.1961 - Dokumentnr: 516 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:62
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

17.03.1965 - Dokumentnr: 714 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:79

09.09.1976 - Dokumentnr: 4491 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:164

09.01.1978 - Dokumentnr: 116 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:192

09.01.1978 - Dokumentnr: 117 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:193

10.03.2011 - Dokumentnr: 194894 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1135 Gnr:35 Bnr:280

30.01.2006 - Dokumentnr: 708 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:199
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:200
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:204
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:205
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:207
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:208
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:209
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:210
Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:211
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på enebolig datert 24.09.2024.

Enebolig og garasje er godkjent (garasje har status igangsettingstillatelse, men status er under endring).

Utestue er godkjent og registrert, fritatt for søknadsplikt.

Det foreligger ikke bygningsdokumentasjon for driftsbygning, eldre garasje og jakthytte. Driftsbygning er fra 1920-tallet garasje fra 1960-tallet og jakthytte fra 1960-tallet. Bygg/areal har vært lik siden byggeår. Den første plan- og bygningsloven kom i 1965. Dette betyr at bygninger oppført før 1965 ofte ikke har byggetillatelse, men anses likevel som «lovlig oppført i sin tid». Dette er et forhold som må være avklart når det skal søkes om erstatning av lovlige bygg, og for tilbygg, påbygg. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Vei opp fra hovedvei er privat og vedlikehold deles mellom brukere. Brøyting/vedlikehold etter avtale. Det skal tinglyses veirett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til LNFR-areal. Deler av eiendommen ligger innenfor ulike hensynssoner. Se vedlagte planopplysninger.

Teigen som ligger på motsatt side av Austarheimsvegen, krysset til Gunnarsmoen, er

del av eldre reguleringsplan for Gunnarsrød avsatt til boligformål. Teigen er ca. 8 da. og er i kommuneplan avsatt til LNFR.

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og samlet er større enn 100 daa.

Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.

Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf.

Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr (kr 5.000).

Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår om overtakelsesdato. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

November/desember 2025.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

152 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

153 850 (Omkostninger totalt)

169 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

172 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 253 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 269 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 272 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus med direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende fastpris kr. 49.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 750 Digital annonsering

6 100 Fotograf

3 190 Kommunale opplysninger

5 900 Oppgjørsvederlag

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 83 835

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

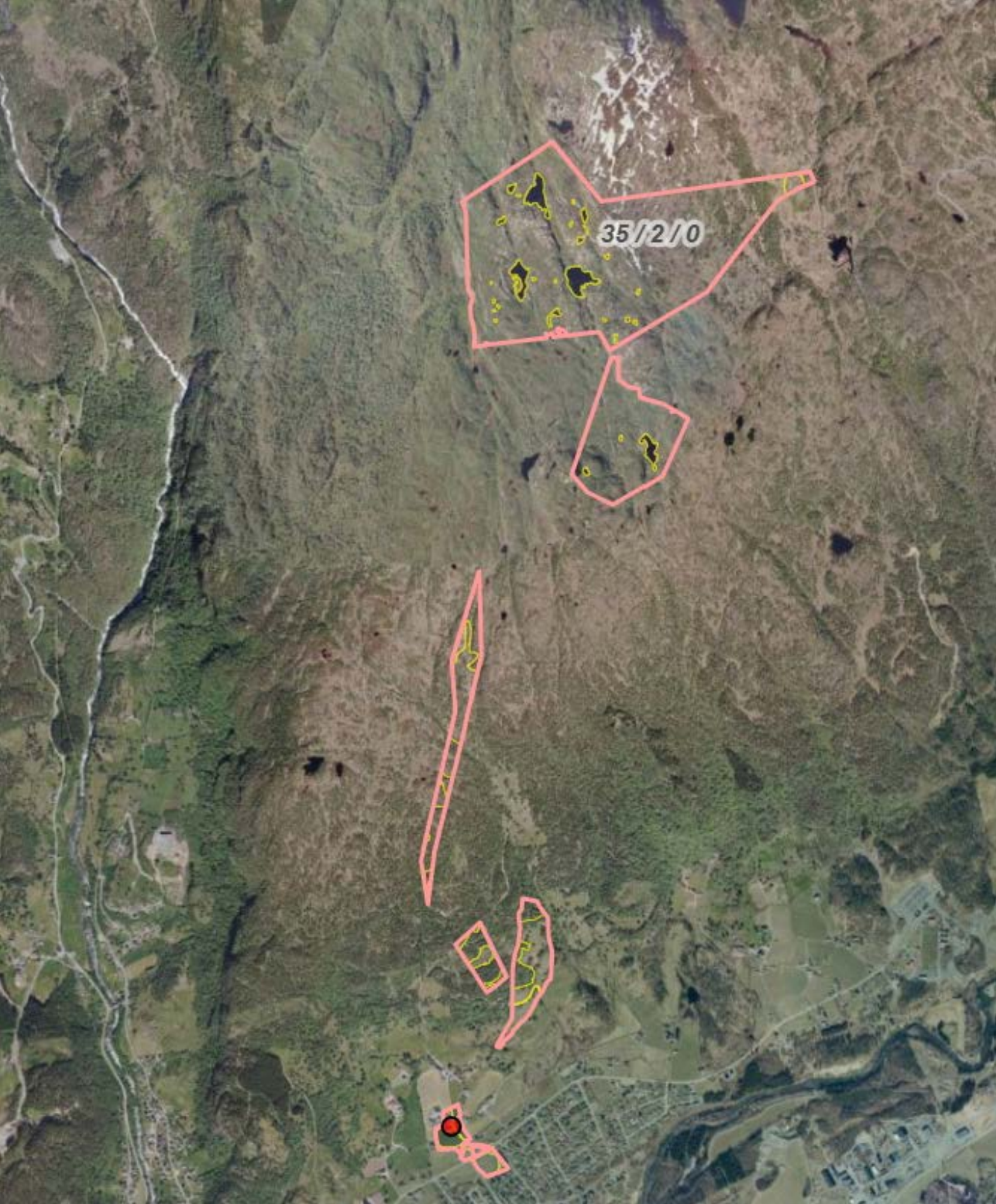
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204

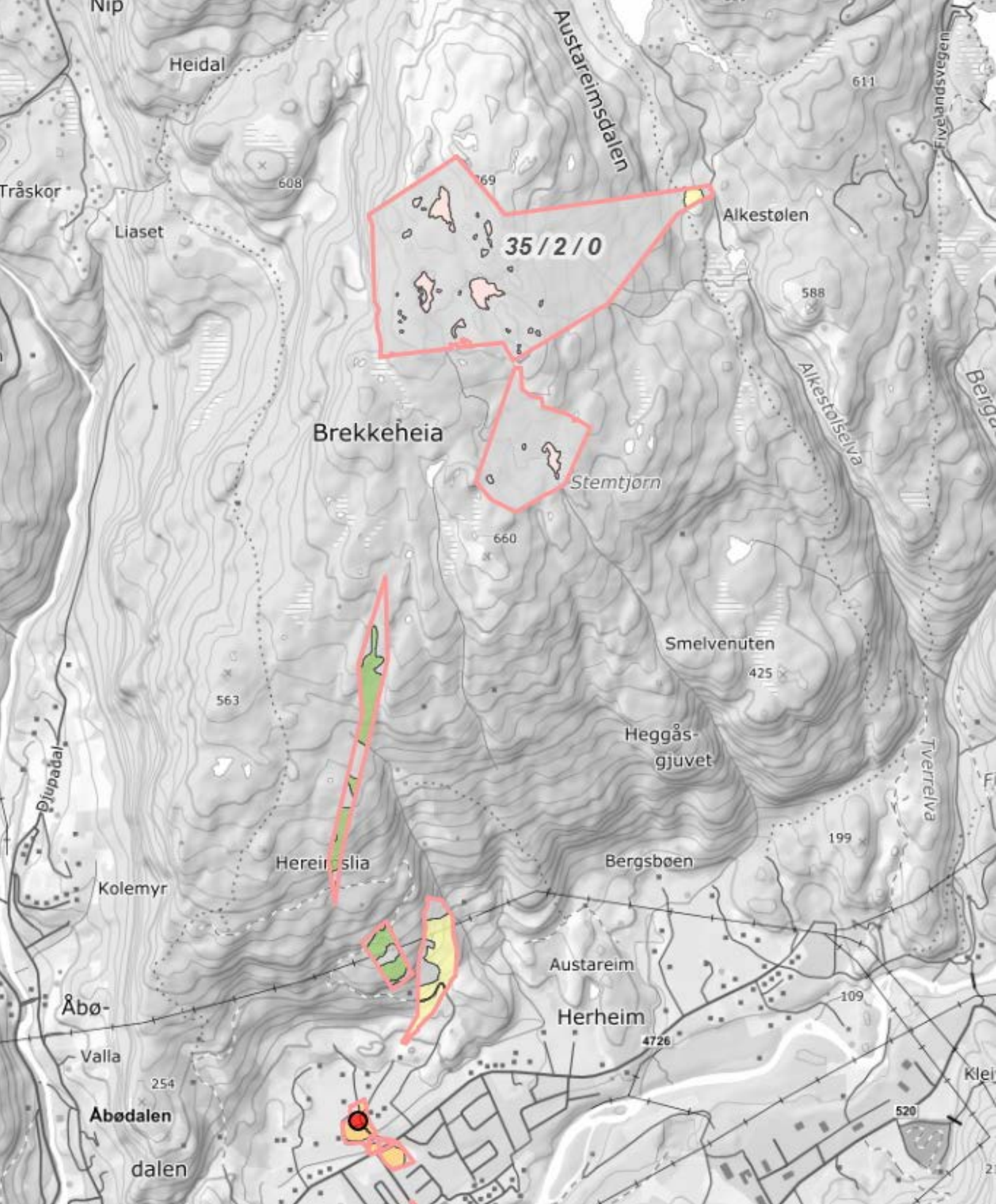
Skulegata 13, 4200 Sauda

Salgsoppgavedato

03.07.2025











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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**





















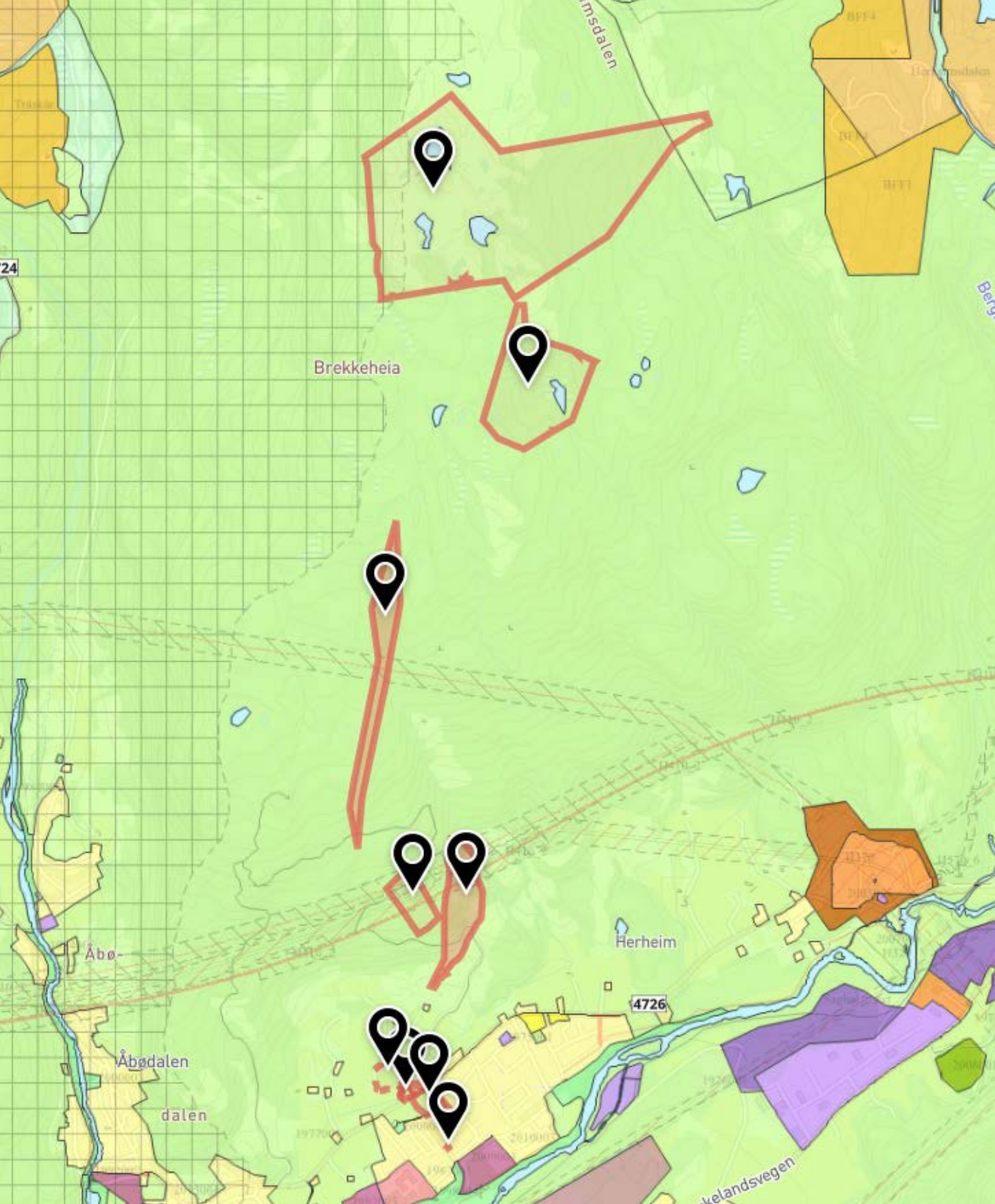


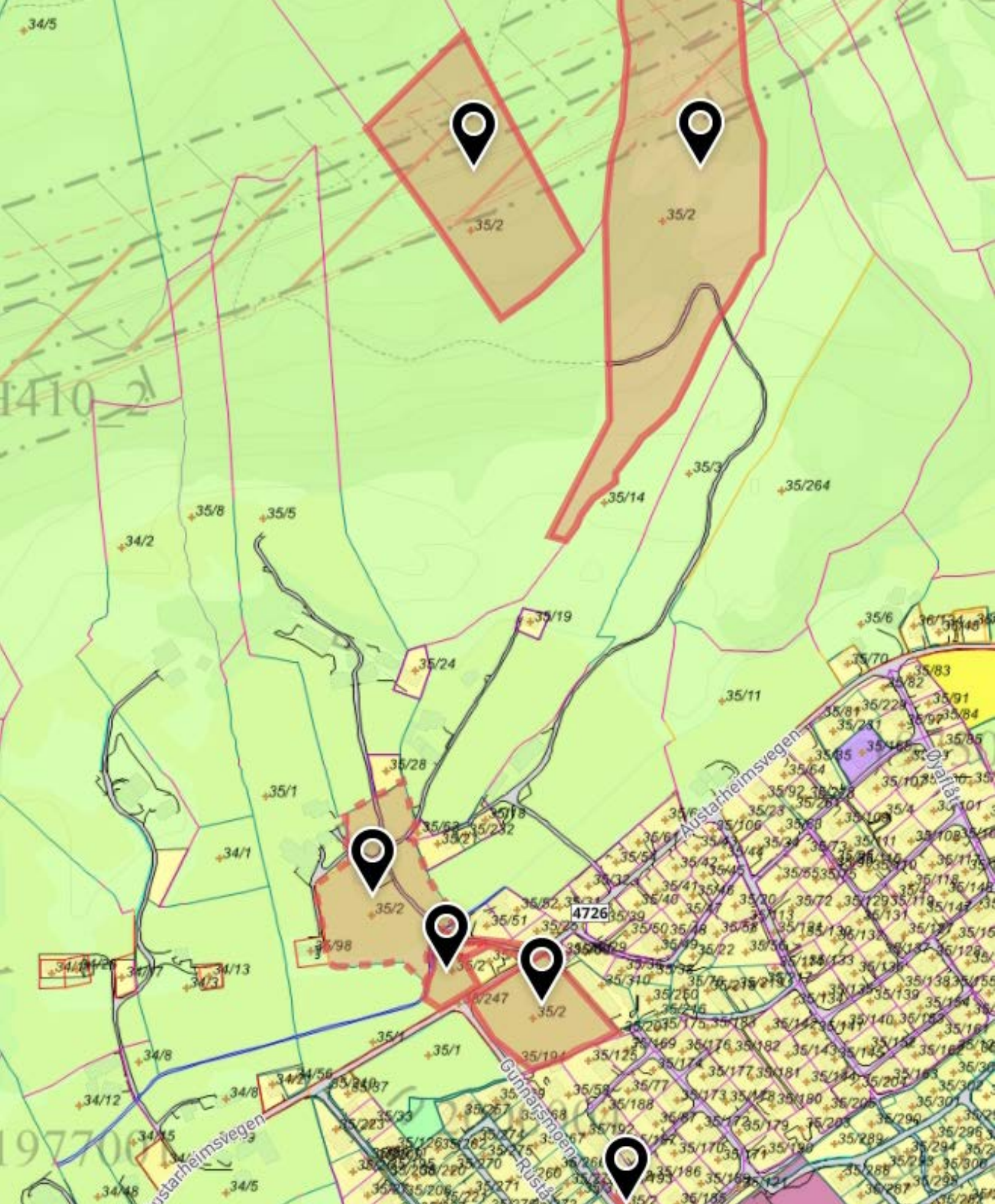












Nabolagsprofil

Austarheimsvegen 142 - Nabolaget Brekke/Herheim - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sauda vgs. 4 min 1.9 km
Linje 150

Skoler

Austarheim skule (1-7 kl.) 7 min 0.7 km
163 elever, 9 klasser

Fløgstad skule (1-7 kl.) 3 min 1.7 km
151 elever, 10 klasser

Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 3 min 2.1 km
179 elever, 9 klasser

Sauda vidaregåande skule 3 min 1.8 km
374 elever



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

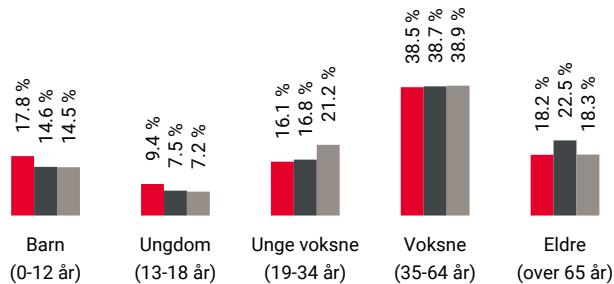
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rustå barnehage (1-5 år) 8 min 0.7 km
41 barn

Brakamoen barnehage (0-5 år) 19 min 1.7 km
52 barn

Veslefrikk barnehage (1-5 år) 20 min 1.9 km
76 barn

Dagligvare

Kiwi Sauda 4 min

Coop Extra Sauda 4 min
Post i butikk 2.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



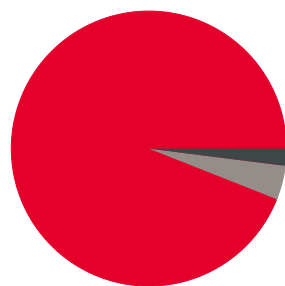
Trafikk

Lite trafikk 95/100

Sport

⚽ Austerheim skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
⚽ Fløgstad skole	3 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
🚴 Frisk & Rask Treningssenter	4 min	🚗

Boligmasse

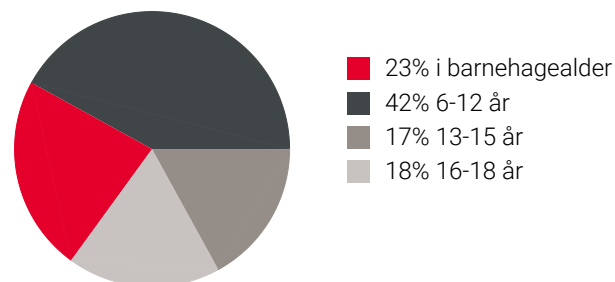


■ 94% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Sauda	4 min	🚗
🍷 Sauda Vinmonopol	4 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

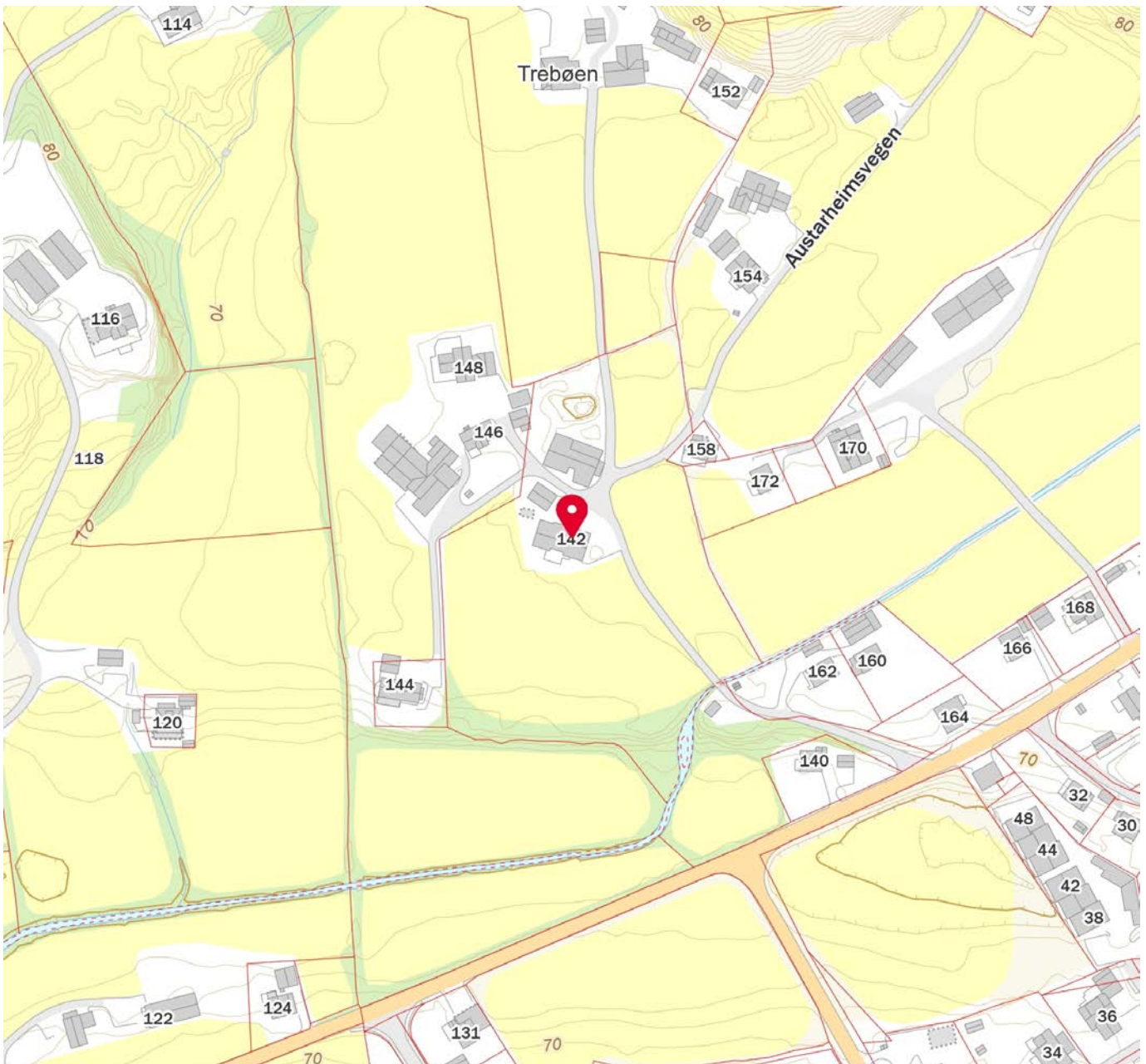


0% 44%

■ Brekke/Herheim
■ Sauda
■ Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Austarheimsvegen 142, 4200 SAUDA



SAUDA kommune



gnr. 35, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 21440-1480

Referansenummer: IN3905

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig

Øyvind Steinnes

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@bjorsviktakst.no

919 28 312



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med alt på et plan.
Garasje og sommerstue.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp er i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malte ytterdører.
Malt skyvedør.
Markterrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Gulv mot grunn er av betong.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad v/soverom

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er balansert ventilasjon.
Noe begrenset effekt.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat og heltre.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe
Varmtvannstanken er på ca. 185 liter.
Tilkoblet vannboren varme/borehull anlegg.
Sentralstøvsuger
Vannbåren varme tilkoblet borehull.
Innvendig sikringsskaper med automatsikring og utvendig skap med AMS måler.
Røykvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Bygningen har plate på mark av isolerte elementer.
Singlet innkjørsel/parkering ved bolig.
Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sommerstue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

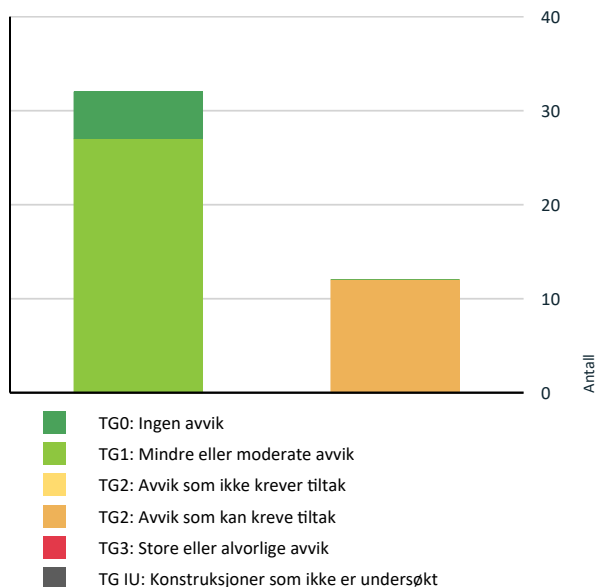
Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.

Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad v/soverom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.

Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.

Utvendig stoppekran er ikke

lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.

Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom.

Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på

tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er

utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Det er bygning/eiendom rundt hus som er tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! | Utvendig > Dører | Gå til side |

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.
2024	Modernisering	Byttet glass i et av vindu i stue/kjøkken.
2025	Modernisering	Klima og Energiteknikk AS har utført gjennomgang av ventilasjonssystem.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i metall.
Besiktigelse fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler og sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Spor etter aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at inngang for mus er tettet (gjennomføring varmepumpe).
Det må følges med på at aktivitet har stoppet, og at det ikke er følgeskader.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Takvindu.
Spor etter fuktpåkjenning i foring vindu kjøkken og største soverom.

Dører

Malte ytterdører.
Malt skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Ytterdør vaskerom, tar noe i karm.
Det er ikke tett mellom karm og dørblad på ytterdør vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Dører som tar i karm må justeres slik at fungerer som tiltenkt og ikke kan medføre til merskade på dør.
Dør som ikke tetter mellom karm og dørblad, må justeres slik att hindrer trekk via åpning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse.
Terrassebord.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Terrassebord er montert så tett at ikk drenerer vann tilstrekkelig ved nedbør over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør etableres åpning mellom terrassebord for å drenere fukt.
Terrassebord som ikke får drenert bort fukt, vil ha kortere levetid grunnet økt fuktpåkjenning.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sprekk i innvendig vegg under limtredrager.
Åpning i skjøt parkett, mellom stue/kjøkken og tv-stue.
Stedvis noe lyd fra gulv, ved belastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kosmetiske avvik.
Kjøper vurderer selv behov for eventuelle utbedring.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.
Tv-stue er kontrollert.
Deler av stue/kjøkken er kontrollert.
Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.
Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

1 TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Legger innvilget ferdigattest til grunn som dokumentasjon for utført radonsperre.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Merke i dørkarm vaskerom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, erklæring og ansvarsrett og innvilget ferdigattest.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør står i våtsone dusj.
Mindre åpning i flisefuge over blandedbatteri dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader).
Åpning i flisefuge må tettes for å sikre mot fukt inn bak fliser.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt til 44 mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 95 cm.
Det er ikke oppbrett membran ved dør.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.



Bilde viser slukrenne i dusj.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

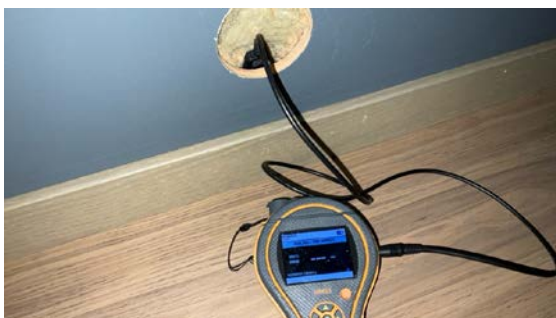
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom soverom og bad.
Fuktmåling er utført i vegg våtsone baderomsinnredning.
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



1 ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, erklæring og ansvarsrett og innvilget ferdigattest.

1 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør/vindu må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjennning kan føre til fuktskader)

1 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt til 48 mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 150 cm.
Det er ikke oppbrettet membran ved dør.

1 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.



Bilde viser slukrenne i dusj.

1 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

1 ETASJE > BAD V/SOVEROM

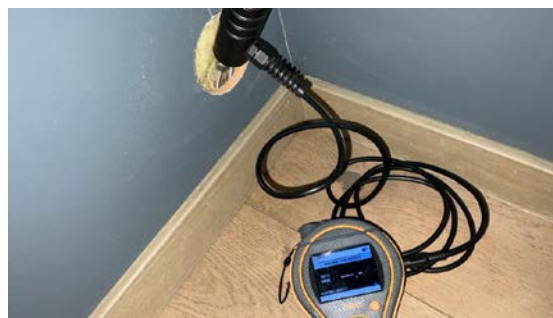
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Noe begrenset effekt.

1 ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom soverom og bad.
Fuktmåling er utført i vegg våtsone dusj.
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikke verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura, erklæring og ansvarsrett og innvilget ferdigattest.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjennning kan føre til fuktskader)

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt til 10 mm, fra topp sluk til topp gulv ved ytterdør, målt over ein avstand på 127 cm.

Det er ikke oppbrett membran ved innvendig dør.

Det er skjult utførelse av avslutning membran ved ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Preaksepterte løsninger for lekkasjevann er ikke oppfylt.
- Det er ikke påvist 1:100 fall på gulv hvor lekkasje ann kan oppstå, eller minimum 15 mm oppbrett membran ved dører.
- Påvist noe fall men ikke i henhold til preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppbrett membran ved dør kan medføre at eventuell lekkasjevann/vannsløp ved dør, kan renne ut ved dør og føre til fuktskader utenfor våtrom.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er utført via rørskap for gulvvarme.

Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat og heltre.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt ved befarig.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er lokalisert på vaskerom.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Klima og energiteknikk AS har utført gjennomgang/utbedring på ventilasjonsanlegg 19.03.25.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 185 liter.
Tilkoblet vannboren varme/borehull anlegg.

1 TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

1 TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilkoblet borehull.

Vurdering av avvik:

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

Rennemerker langd del av rørstamme i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

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

Selger bekrefter at det skal utføres service på anlegg for selgers kost, innen kort tid.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Innvendig sikringsskaper med automatsikring og utvendig skap med AMS måler.

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.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Nei

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukker.

Røykvarsler er batteridrevet (legger til grunn at opplegg er godkjent løsning)

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 1 Fuksikring og drenering

Bygning ligger over terreng.

Legger til grunn drenerende masser.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plate på mark av isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt påvist flasset overflate på fasadeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasadeplater skal beskytte isopor elementer.

Synlig isopor må beskyttes mot sollys.

! TG 0 Terrengforhold

Singlet innkjørsel/parkering ved bolig.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Bygninger på eiendommen

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard etter alder/byggemåte.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sommerstue.

Fliser på gulv.

Trepanel på vegger og tak.

Yttervegger i treutførelse, som er utvendig kledd med bordkledning.

Pulttak i sperrekonstruksjon, som er utvendig belagt med decra.

Vindu med karm i metall.

Skyvedør i metallutførelse.

Del av betongplate ligger utenfor yttervegg (utløser mulighet for fuktinntregning)

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard for alder/byggemåte.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje.

Betonggulv.

Ringmur i betongutførelse.

Yttervegger i tre utførelse, som er utvendig kledd med bordkledning.

Takrenner og taknedløp i metall.

Saltak bygget med w-takstoler, som er belagt med takstein.

Leddett metallport, som er tilkoblet elektrisk portåpner.

Malte vindu.

Ytterdør i metallutførelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	165			165	39
SUM	165				39
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, TV-stue, Stue/kjøkken, Bad, Bad v/soverom, Vaskerom, Walk-in closet, Entré		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Walk in closet er definert som s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		15		15	19
SUM		15			19
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger.
Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt.
Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.
Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygning er under 5 år gammel.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger.
Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt.
Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom.
Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	5
Sommerstue	15	0
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Øivind Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	35	2		0	862090.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austarheimsvegen 142

Hjemmelshaver

Paulsen Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende ved Teig i Sauda.

Adkomstvei

Del av innkjørsel går over privat vei.

Det er ikke kjent om det foreligger avtale om bruk av vei.

Største del av innkjørsel går over egen eiendom.

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 avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ved utarbeidelse av rapport foreligger det ikke utfyllt egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	08.02.2017	Tegninger er kontrollert i etterkant, og det kan dermed være avvik mellom tegninger og bygget, som ikke er avdekket. Plantegning er datert 08.02.17 og fasade er datert 25.08.16.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bolig	24.09.2024		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IN3905>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Austarheimsvegen 142, 4200 SAUDA

📖 SAUDA kommune

gnr/bnr 35/2

Markedsverdi

6 100 000



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 24.06.2025

Oppdragsnr.: 13488-1022

Referansenummer: HD2071

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Vår ref:



Gyldig rapport

24.06.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Bjørsvik Takst&Eiendom AS



Rapportansvarlig

Anders Svantesvold

Uavhengig Takstingeniør

anders@bjorsviktakst.no
415 52 359



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Landbrukseiendom med nyere enebolig og garasje, eldre løe og en sanke/jakthytte på Brekkestølen samt eierskap i enkel sankehytte på Alkestølen. Det har ikke vært husdyrhold på gården på over 30, beiter og dyrket mark har vært leid bort. Tun med nyere bolighus, garasje og vinterhage.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	56,9	5 166	293 925
Skog	52,5	847	44 445
Uproduktig skog og utmark	717,0	200	143 400
Jakt og fiske			82 500
Andre verdier/rettigheter			20 000
Driftsbygninger			560 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 600 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			400 000
Eiendommens totale verdi			6 144 270

Mandat

I forbindelse med salg av eiendom er undertegnede spurt om å lage en landbrukstakst på gården. Undertegnede takstingeniør Anders Svantesvold har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen. Anders Svantesvold omtales senere som takstingeniør. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med et fritt salg og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.3.2025	09:00	11:00	Anders Svantesvold Øivind Paulsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	35	2	0	862090,9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austarheimsvegen 142

Hjemmelshaver

Paulsen Øivind

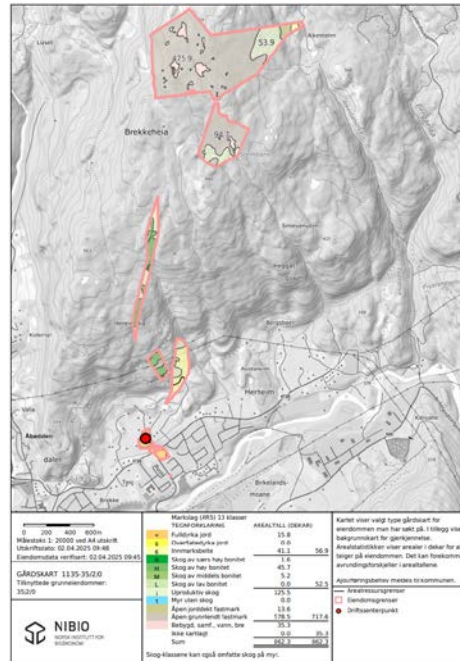
Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	Ikke oppgitt			3 600
Kommentar				
Bolig og garasje				

Arealgrunnlag



Infoblad hentet fra Gårdskart. 2.4.25

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i NLFR-område i henhold til kartlag fra Sauda kommune. Kartlag er hentet fra Kommunekart.mo

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med Våningshus, driftsbygning og garasjen i tunet, samt en frittliggende vinterhage like ved. Like sør for tunet står det en enkel garasje.

Det er også en en sankehytte/jakhytte som tilhører eiendommen på Brekkeheia og 50% eierskap til en enkel sankehytte på Alkestølen som ligger i Austarheimsdalen nord for tunet.

Odelensloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 02.04.25 oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelensloven jfr. § 2 da den har mindre enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord. (vises i tabell) eller 500 daaproduktivt skogareal.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jf. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygget og samlet er større enn 100 daa. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt – utenfor konsesjonsfri slekt – salg vil ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens § 9 a samt rundskriv da eiendommen har mindre enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. Konsesjon:

Boplikt

Eiendommen har ikke lovpålagt boplikt, men kan ved et fritt salg – utenfor konsesjonsfri slekt – av en konsesjonspliktig eiendom kan kjøper pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Annet gårdsbruk leier både dyrket mark og beiteområde av eier. Det er opplyst av eier at det ikke er ikke tinglyst eller inngått skriftlig avtale om leie.

Kommentar til grunnboksbladet

Grunnboksbladet er vedlagt i takst. utover normale heftelser er det registrert heftelser vedrørende kraftlinjer over eiendommen.

Kårrettigheter

Det er ikke opplyst om kårrettigheter på eiendommen

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☒ Ja ☐ Nei

Område nord for tun ligger i skrånet terreng og er i henhold til NVE og NGU sine kartlag innenfor et terreng med potensiell mulighet for stiensprang, snøras og ras.
Full oversikt via kartlag kan sees på Temakart hos NVE.no

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

-Det er registrert ruin av støl som er merket i sefrakregisteret med sefrakid: 1135-0402-016. Ruinene ligger i Herheimslia

Flom

☒ Ja ☐ Nei

Sørlig del av dyrket mark og sørlig vei ligger innenfor markert område hos NVE på flomutsatt ved 200års flom.

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert flere naturtyper på eiendommen:
- På Alkestølen er det registrert Naturbeitemark
-På alkestølen og Brekkeheia er det registrert Boreal hai av Svært høy kvalitet.
-I herheimslia er det registrert sørlig slåttemyr
Full oversikt og informasjon kan innhentes fra Miljødirektoratet sine kartsystemer

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

Basert på opplysninger fra Gardskart.no er det registrert Granmis på kundens eiendom som er merket av i kart.

Andre forhold

☒ Ja ☐ Nei

Vann og avløp

☒ Ja ☐ Nei

Eier opplyser at det er kommunalt vann og avløp på eiendommen. Bolig er koblet til kommunalt nett med privat ledning.

Veilag/veirett

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er med i veilag på skogsvei som går gjennom eiendommen og flere andre oppover mot brekkeheia. Det er ikke fremvist dokumenter på veilag men det blir opplyst om at det er 8-10 eierer som er med i veilaget.

Tilkomstvei til tun driftes i samarbeid med naboer og brøyting o.l blir delt av naboene som benytter seg av veien.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Herheim i Sauda kommune. Tunet ligger like nord for Austarheimsvegen mens utmark og beitemerk strekker seg oppover utmarksområdet mot nord som heter Herheimslia og Brekkeheia. Eiendommen ligger omtrent 2 km fra Sauda sentrum, hvor kommunesenter, skole, svømmehall og butikker ligger.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)	20 000
Sum andre verdier/rettigheter	20 000

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	15,8 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	41,1 daa	56,9 daa
Skog av svært høy bonitet	1,6 daa	
Skog av høy bonitet	45,7 daa	
Skog av middels bonitet	5,2 daa	
Skog av lav bonitet		52,5 daa
Uproduktiv skog	125,5 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	13,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	578,5 daa	717,6 daa
Bebyggd, vann, bre	35,3 daa	
Ikke klassifisert		35,3 daa
Sum		862,3 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Tall er hentet fra Nibio Gardskart. Fysisk oppmåling på eiendommen er ikke utført.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Dyrka mark i nærhet til Driftssenter	15,8	Nei	50	510	8 058
Innmarksbeite	41,1	Nei	300	90	3 699
Sum jordbruksareal	56,9				11 757
				Verdi	293 925

Opplysningkilder, beskrivelse

Totalt er det registrert 15,8 da fulldyrka jord som er fordelt på 5 mindre teiger like rundt tunet. 4 teiger ligger på nordsiden av Austarheimsvegen mens en ligger på sørsiden.

Det er registrert 41,1 da innmarksbeite som ligger nordøst for tunet. Teigen har tilkomst via vei som er felles for flere naboer. Beitet er delvis inngjært.

Arealene holdes i drift og blir leid av annet gårdsbruk i Sauda som høster dyrket mark mens innmarksbeitet beites av sauer. Eier har lite kjennskap til drenering o.l da det har blitt leid bort i flere år. Det foreligger ikke leiekontrakt

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	717,0	Verdi pr. daa	200	Sum verdi	Kr. 143 400
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet	1,6	900	1 440		
Skog av høy bonitet	45,7	850	38 845		
Skog av middels bonitet	5,2	800	4 160		
Skog av lav bonitet	0,0	0	0		
Sum	52,5		44 445	Total produktiv skogverdi:	Kr. 44 445
Innestående skogfondkonto				Totalverdi skog og utmark:	Kr. 187 845

Opplysningskilder, beskrivelse

Det er ikke skogbruksplan eller andre registreringer av skogen i nyere tid. Skog og utmarksområdet blir derfor skjønnsmessig vurdert etter: Opplysninger fra eier, visuell befaring og innhentet informasjons fra Nibio-Gårdskart og andre karttjensester. Skogen består av en blanding av lauv og barskog oppover herheimslia. Det er ikke blitt drevet aktivt skogbruk utover uttak av ved.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 3 300	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 82 500
-------------------------------------	-----------	--------------------------------------	------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Ikke kjent med fiskekort, men jak i felles vald hvor kunde har en del . Kunde får tilbake kjøtt ved jakt og har ingen beregning på inntekter her. Verdi settes da til 4 kr pr daa.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Anvendelse

Bolig



Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst av kunde

Standard

Enebolig over en etasje. Ført opp med støpt plate på mark og øvrik byggverk i tre

Vedlikehold

Bolig er av nyere dato og fremstår som godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Enebolig fra 2018. Bygningen er ført opp med støpt plate på mark og øvrige konstruksjoner i tre. Det er utarbeidet tilstandsrapport på boligen og det henvises til denne for detaljert informasjon om bygget.

Bruksareal BRA m ²				SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	165			165	39
SUM	165				39
SUM BRA	165				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Stue/ kjøkken, Bad, Bad v/ soverom, Vaskerom, Walk-in closet, Entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Informasjon innhentet fra tilstandsrapport

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Informasjon innhentet fra tilstandsrapport

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Informasjon innhentet fra tilstandsrapport

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Lager

Byggeår

1920

Vedlikehold/rehab. år

1920

Kommentar

Antatt

Areal (BTA)

486

Kommentar til areal

Bta to etasjer

Standard

Eldre løe som består av fjøsdel og låve. Ikke vært dyrehold på 30 år. Benyttes i dag som lager og må gjennom betydelig oppgradering for å kunne benyttes til dyrehold . Ført opp med natursteinsmur før øvrig byggverk er i tre og deler av innvendig gulv i betong

Vedlikehold

Bygget er av eldre dato og har behov for vedlikehold

Beskrivelse

Driftsbygningen er ført med grunnmur/gulv i delvis natursteinsmur og betong før øvrig byggverk er satt opp som en stolpekonstruksjon og kledd utvendig med panel . Tak er tekket med stålplater og Eternitt.

Bygget består av en fjøsdel og en kjørebro love hvor dekket er av tre. innvnedig silo med Ø 3,2.

Bygget har ikke vært benyttet til husdyr på mange år og er heller ikke egnet til konvensjonelt dyrehold slik det står nå.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Hytte



Anvendelse

Jakt

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt.

Areal (BTA)

11

Kommentar til areal

Grovt estimert ut i fra bilder. Undertegnede har ikke vært tilstede.

Standard

Hytte i enkel standard som tildiger har blitt benyttet til jakt, og sanking. Kunde har vist bilder av hytta

Vedlikehold

Fremstår i grei men enkel stand

Beskrivelse

Hytte som befinner seg på Brekkeheia. Denne er ikke blitt besiktiget men det er motatt bilder fra kunde. Enkel hytte/seter ført opp i treverk uten innlagt strøm eller vann. Vedovn til oppvarming.

Kunde opplyser at de eier 50% av en enkel sanke/jakthytte på Alkestølen. Det er ikke bilder av denne men er opplyst til enklere standard

Sidebygning



Anvendelse

Anneks

Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst av eier

Areal (BTA)

15

Kommentar til areal

Hentet fra tilstandrapport

Standard

Vinterhage oppført med støpt plate med fliser på gulv før øvrig byggverk er i tre. Kledd utvendig og innvendig med panel

Vedlikehold

Fremstår som godt vedlikeholdt

Beskrivelse

Vinterhage i tilknytning til boligen. Ført opp med støpt plate av betong og belagt med fliser. Reisverk av tre som er kledd utvendig og innvendig med panel. Pultakskonstruksjon som er tekket med decra. Bygget har skyvedører i glass og metall i hele fronten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt

Areal (BTA)

19

Kommentar til areal

Målt opp

Standard

Enkel garasje liggende et stykke fra tun. Ført opp med gulv av betong og enkel reisverkskonstruksjon. Benyttes til lagring.

Vedlikehold

Bærer preg av alder og manglende vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje omtrent 80 meter fra boligen. Ført opp med støpt plater og en reisverkskonstruksjon før det er kledd utvendig med plater av stål. Vippeport fra 1970-1980 tallet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Ført opp med støpt gulv av betong før øvrig byggverk i tre. Metallport med elektrisk portåpner. Tak tekket med betongstein

Vedlikehold

Er av nyere dato og fremstår dermed som i god stand

Beskrivelse

Garasje like ved boligen ført opp med støpt isolert plate på mark før øvrig byggverk er i tre. Takstolskonstruksjon som er tekket med betongstein. Port med elektronisk åpner i front.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 100 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 250 000
Sum Teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 600 000

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	4 000 000	2	1	100 000
Hytte	180 000	4	5	40 000
Sidebygning	180 000	9	9	150 000
Garasje	120 000	5	4	20 000
Garasje	300 000	9	9	250 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	560 000

Markedsvurdering

Eiendom med nyere bolig, garasje og vinterhage som fremstår i svært god stand.. Eldre driftsbygning som har behov for betydelig oppgraderinger og begrenset ressursgrunnlag for høsting av for gjør at konvensjonell drift med husdyr begrenser seg. Men muligheter for noe drift da det er både innmarksbeite og utmarksbeite som kan benyttes.

Eiendommen ligger 2 km fra Sauda sentrum med de fleste fasiliteter som skole, basseng butikker og barnehage.

Eiendommen blir vurdert ut i fra bygninger, beliggenhet, driftsgrunnlag og avkastning. Det er lite tilsvarende eiendommer for salg i området og verdisetting er basert på beste skjønn. Eksakt pris blir vurdert av markedet.

Kr 6 100 000

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Andre bilder



Bilde av bolig



Innvendig låv



Drone

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sauda	
Oppdragsnr.	
1402250040	

Selger 1 navn
Øivind Paulsen

Gateadresse	
Austarheimsvegen 142	

Poststed	Postnr
SAUDA	4200

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1402250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ØP

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Beskrevet i tilsnadsrapport

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Beskrevet i tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lading av elbil

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pågående nabovarsel om mindre endring av eiendomsgrense inntil garasje på naboeiendom

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport foreligger

Filer

[Tilstandsrapport_Austarheimsvegen 142.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1402250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1402250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind Paulsen	62447d5fd88b0bb9c637 b65a064a4ed7c8531edd	17.06.2025 19:23:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1402250040

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: EZT7690
Matrikkel: 1135-35/2/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Øivind Paulsen



Adresse:
Austarheimsvegen
142, 4200 SAUDA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 7 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
IMG_1687867916114.jpg	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-05
1.01 Servicejobb Risikovurdering	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-05
1.50 Risikovurdering Elbillader	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-05
1.50 Risikovurdering Elbillader	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-05
1.50 Risikovurdering Elbillader	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-05
1.51 Sluttkontroll Elbillader	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-05
Samsvarserklæring	HELGEVOLD ELEKTRO AS	Elektriker	2023-07-05

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

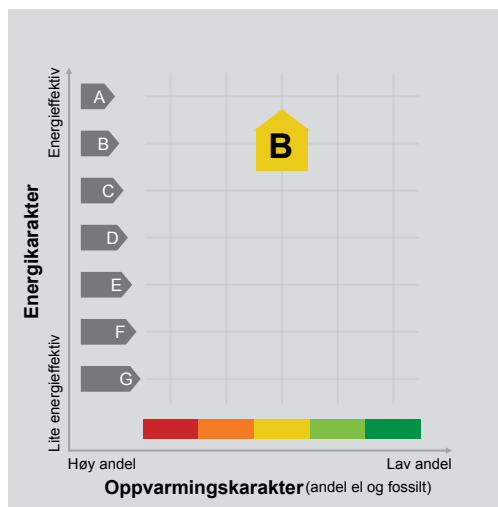
Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



ENERGIATTEST



Adresse	Austarheimsvegen 142
Postnummer	4200
Sted	SAUDA
Kommunenavn	Sauda
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300672841
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141358
Dato	27.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

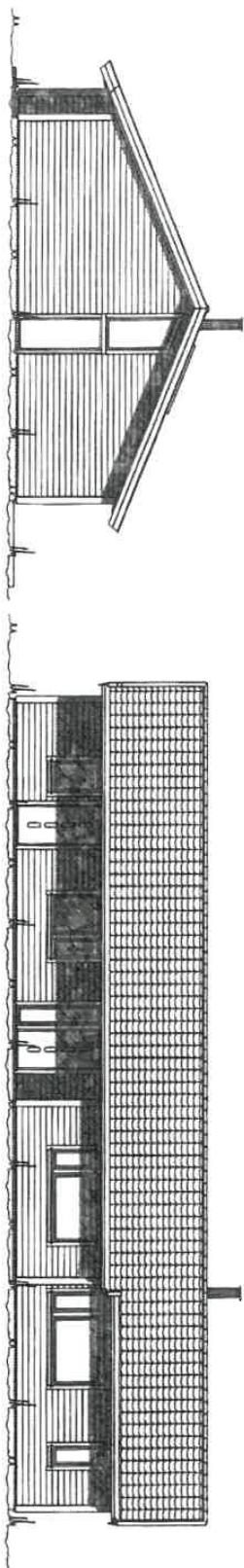
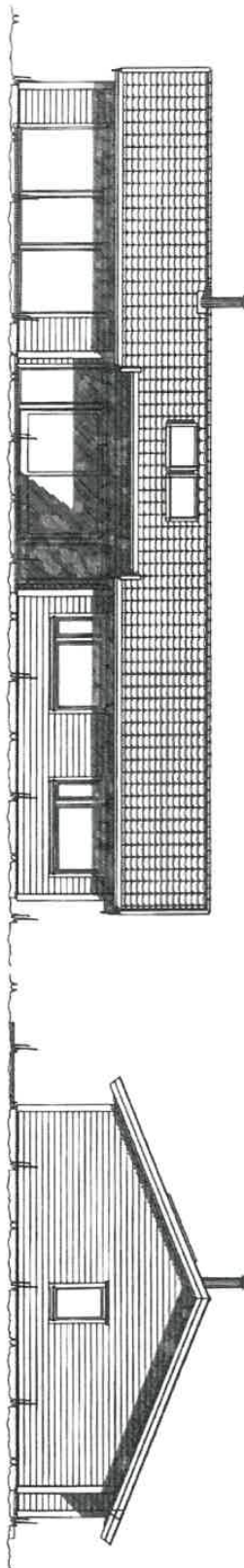
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 330 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 330 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



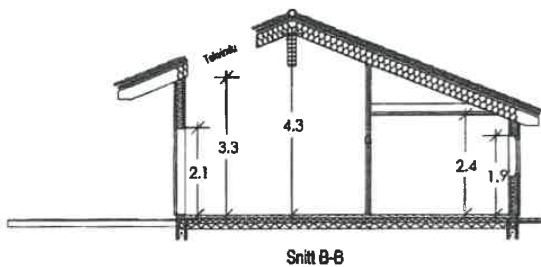
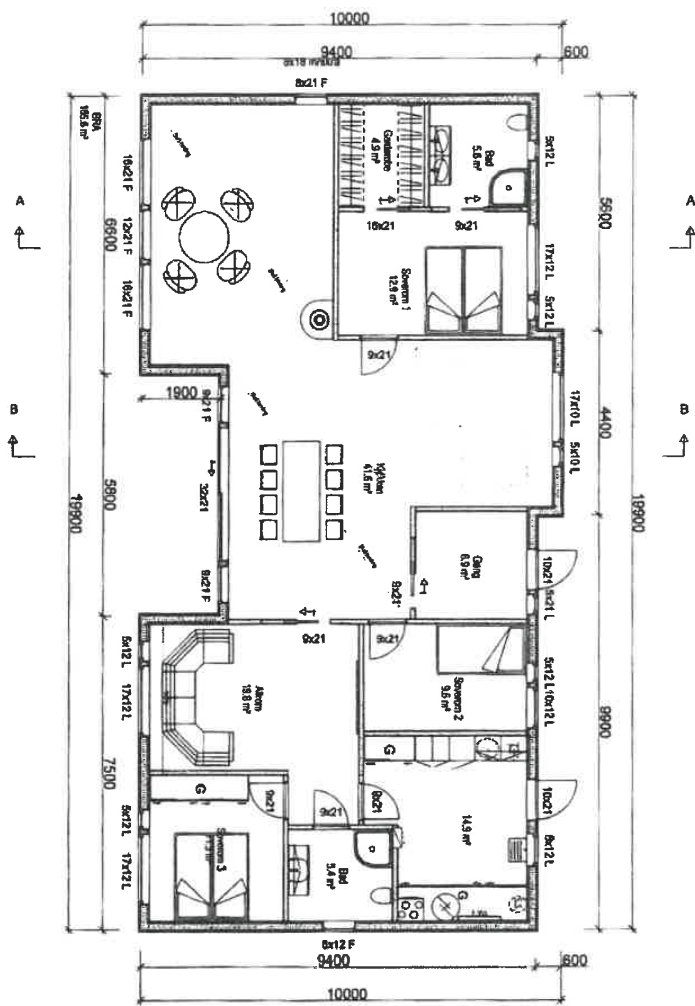
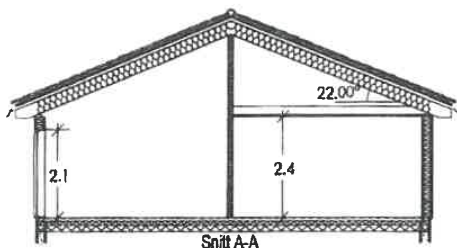
Søknadslegninger



TPS-AS Tegl og Plaster AS	
Tittel: Alt Gunnar Paulsen Adresse: Austorbeltvegen 142 Kommun: 4200 SAUDA Gnr.: 35 Bnr.: 2 Mnr.: 1 : 100 A-3	Dato: 25.08.2016 Tegn.: NT Prosjekt nr.: 11000-2016 Tegn.nr.: 502 11.09.2016

E-1

Anslutningsgrupper	Balkarværel BRGA m²
1 bth. NS 3040	Prema
H. byg. plan	165,8
SUM:	165,6
Grundflader	178,7



Søknødstegninger

TPS-AS
Tegning og projektering

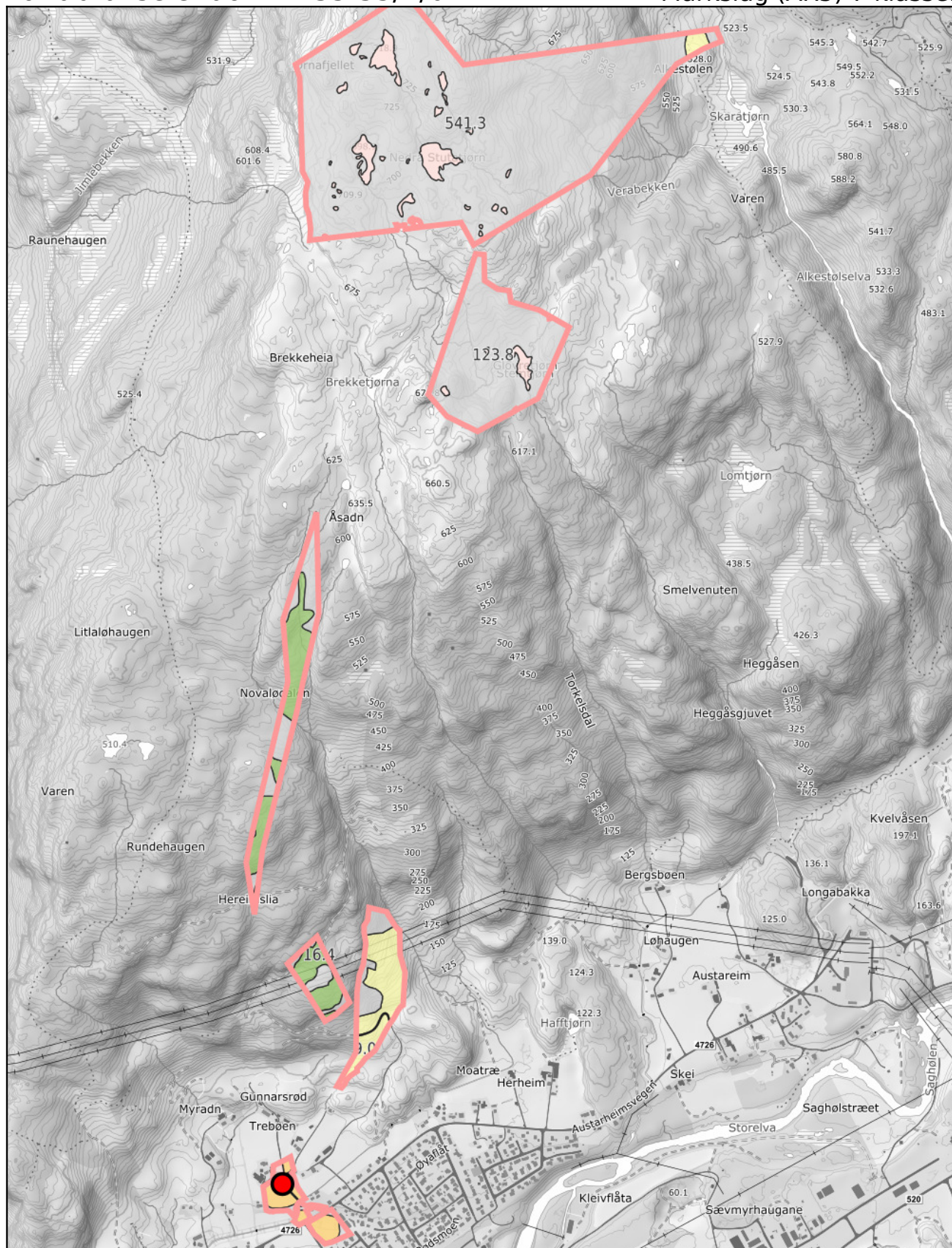
Træteknik
Aif Gunnar Poulsen
Austofteinsvegen 142
4200 SAUDA
Ber. 35 Ber. 2 MÅL 1:100 A-3
Plan og snit

11030-2016

E-2

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §§ 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JplD: 24/13744			
Ansvarlig søker: Tegning og Prosjekt Service AS Egne Hjem 18 4200 SAUDA		Tiltakshaver: Øivind Paulsen Austarheimsvegen 142 4200 SAUDA			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Austarheimsvegen 142		Gårdsnr. 35	Bruksnr. 002	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Rive gammel bolig samt oppføring av ny.					
Vedtaksdato 24.09.2024	Saksnr.				
Dato for søknad om ferdigattest:		20.09.2024			
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen i delegert sak 077/2017 den 28.06.2017.					
Sted	Dato 24.09.2024	Underskrift Øydis Teig Skåre <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Gebyr



0 100 200 300m

Målestokk 1:15000 ved A4 stående utskrift

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

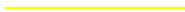
Dato: 25.06.2025 14:31 - Eiendomsdata verifisert: 25.06.2025 14:29 - Side 1 av 4

Tegnforklaring arealstatistikk

Eiendomsgrenser

Beskrivelse	Fargekode	Eiendom lagt til
Grense		
Uregistrert jordsameie		
Flere hovednummer		
Twisteteig		

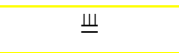
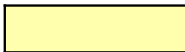
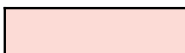
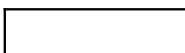
Grenser for arealressurser

Beskrivelse	Fargekode
På kart	
På flybilde	

LREG

Beskrivelse	Fargekode
Driftssenterkoordinat	

AR5 - 7 klasser

Beskrivelse	Fargekode	Symbol
Fylldyrka jord		
Overflatedyrka jord		
Innmarksbeite		
Produktiv skog		
Annet markslag		
Bebygd, samf., vann, bre		
Ikke kartlagt		

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1135-35/2/0

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1135-35/2/0

1 tilknytt grunneiendommer: 35/2/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 1 av 1

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1135-35/2/0 Landbrukseiendom									
35/2/0	9	15,8	0,0	41,1	52,5	717,6	35,3	0,0	862,3
Sum	9	15,8	0,0	41,1	52,5	717,6	35,3	0,0	862,3

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 25.06.2025 14:30

Eiendomsdata verifisert: 25.06.2025 14:29

GÅRDSKART 1135-35/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:
35/2/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=	Fulldyrka jord
5	Overflatedyrka jord
6	Innmarksbeite
w	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

15.8	
0.0	
41.1	56.9
52.5	52.5
717.6	
35.3	752.9
0.0	0.0
862.3	862.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises

bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle

teiger på eiendommen. Det kan forekomme

avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

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	GUNNARSRØD	Beregnet areal	862090.9
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.94	Antall teiger	9
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ 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
Fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	18.02.2014 23.03.2015	J 78/2010		35/2 (-30323,7), 35/280 (30323,7) Mnrvannmangler, 35/1, 35/121, 35/203
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	11.07.2013 13.09.2013	J 17/2013		35/2, 35/14, 35/25, 35/29, 35/36, 35/60, 35/175, 35/201, 35/216, 35/247, 35/250
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.07.2013 13.09.2013	J 17/2013	Tinglyst 21.09.2013	35/14 (-1962,7), 35/310 (1962,7) 35/2, 35/25, 35/29, 35/36, 35/60, 35/175, 35/201, 35/216, 35/250
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.11.2010 09.03.2011	J 78/2010	Tinglyst 16.03.2011	35/2 (-30468,9), 35/280 (30468,9) Mnrvannmangler, 35/1, 35/14, 35/121, 35/196, 35/203, 35/247
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.06.1987			35/2 (-1130), 35/223 (1130)
Skylddeling Skylddeling	09.01.1978			35/2 (-1094), 35/192 (1094)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.01.1978			35/2 (-1320), 35/193 (1320)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.09.1976			35/2 (-9319), 35/164 (9319)
Skylddeling Skylddeling	17.03.1965			35/2 (-85), 35/79 (85)
Skylddeling Skylddeling	27.02.1961			35/2 (-201), 35/62 (201)
Skylddeling Skylddeling	21.12.1959			35/2 (-1330), 35/59 (1330)
Skylddeling Skylddeling	19.11.1956			35/2, 35/30
Skylddeling Skylddeling	22.06.1916			35/2, 35/14
Skylddeling Skylddeling	20.05.1913			35/2, 35/13
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				35/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6619204.54	353039.32	0	Nei	128349.5	Hjelpelinje vannkant (VA)

Eiendomsteig	6619905.36	353034.26	0	Nei	571709.2	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6616596.64	352324.98	0	Ja	13584.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6617217.58	352440.71	0	Nei	23606.4	
Eiendomsteig	6616542.71	352397.33	0	Nei	2668	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6617219.75	352616.38	0	Nei	51395.1	
Eiendomsteig	6616321.3	352546.01	0	Nei	75.4	
Eiendomsteig	6618125.32	352357.64	0	Nei	62761.1	
Eiendomsteig	6616496.85	352469.35	0	Nei	7941.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PAULSEN ØIVIND F260386*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	AUSTARHEIMSVEN 142 4200 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Adresser

Matrikkeladresse: 35/2/0/0

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	402 Teig-Gunnarsrød	Tettsted	
Valgkrets	5 Austarheim		

Vegadresse: Austarheimsvegen 142

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	402 Teig-Gunnarsrød	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	5 Austarheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300672841		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	24.09.2024
2	172394469		Våningshus (113)	Bygning revet/brent (BR)	30.06.2017
3	172422152		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
4	172437141		Seterhus sel orbu o.l. (171)	Bygning revet/brent (BR)	
5	172394426		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
6	300696649		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	03.08.2018
7	300987657		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	23.12.2021
8	172394477		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
9	172394485		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	12.03.2019

1: Bygning 300672841: Enebolig (111), Ferdigattest 24.09.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	229
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	06.03.2018	06.03.2018
Midlertidig brukstillatelse	11.12.2018	11.12.2018
Ferdigattest	24.09.2024	24.09.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Austarheimsvegen 142	H0101	35/2	166	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	166	0	166	0	0	0

2: Bygning 172394469: Våningshus (113), Bygning revet/brent 30.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
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
Tatt i bruk		12.10.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	30.06.2017	30.06.2017
Bygning revet/brent	30.06.2017	30.06.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	35/2	145	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0

3: Bygning 172422152: Fritidsbygg(hytter-sommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	1135-35/2/0/0	H0101	35/2	12	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

4: Bygning 172437141: Seterhus sel rorbu o.l. (171), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Ruin v/reg.tidspunkt i SEFRAC	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/2	-	-	-	-	-

5: Bygning 172394426: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

6: Bygning 300696649: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 03.08.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	49,9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.08.2018	03.08.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

7: Bygning 300987657: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Fritatt for søknadsplikt 23.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	14
Vannforsyning		BTA Totalt	14
Avløp		Bebygd areal	16
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	23.12.2021	23.12.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/2	-	-	-	-	-

Etasjer

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

8: Bygning 172394477: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/2	-	-	-	-	-

9: Bygning 172394485: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent 12.03.2019

Bygningsdata

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

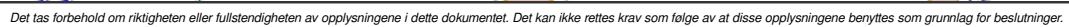
Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.10.2007
Bygning revet/brent	12.03.2019	12.03.2019

Bruksenheter

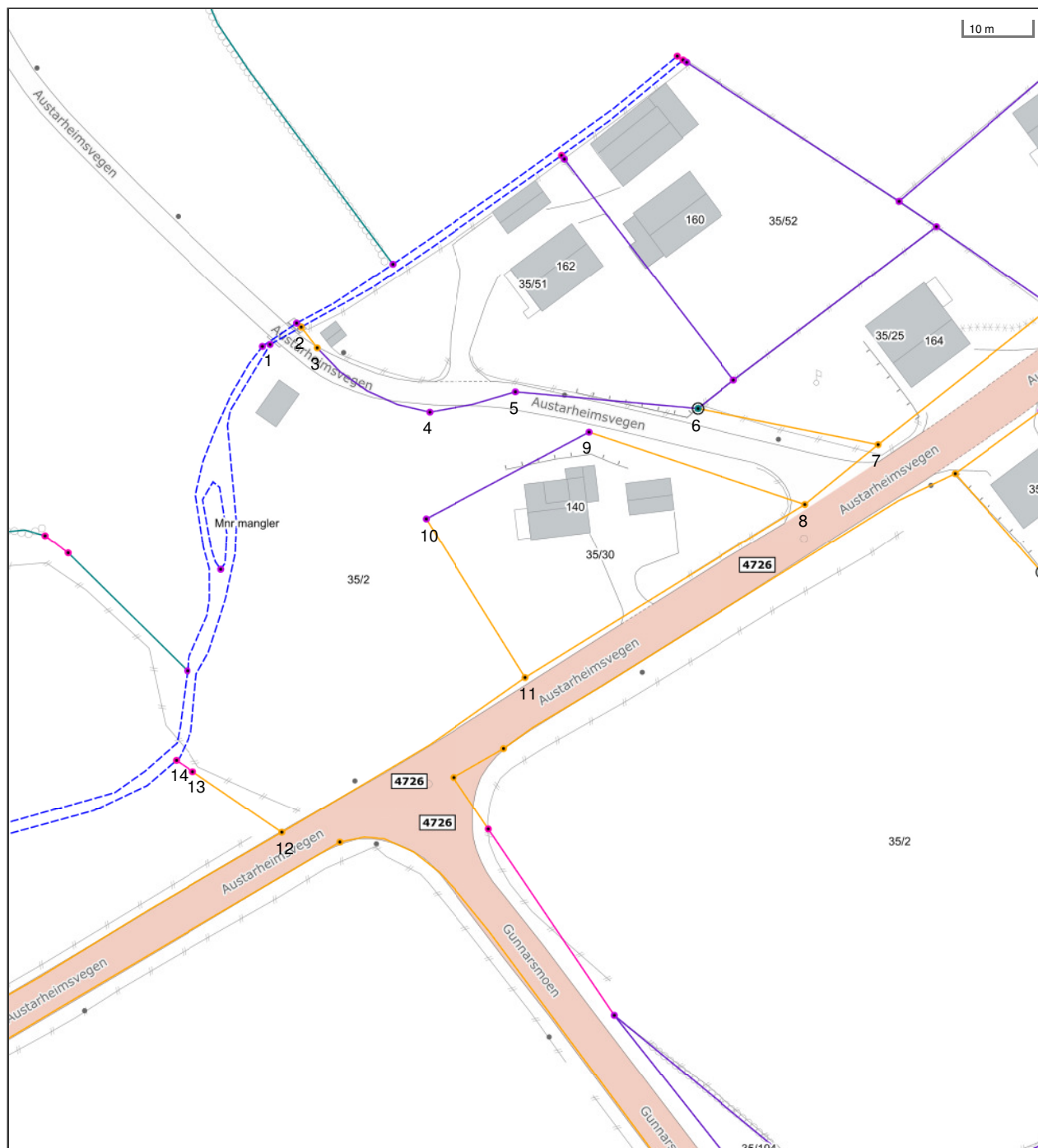
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/2	-	-	-	-	-

Teig 1 av 9 (hovedteig)



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

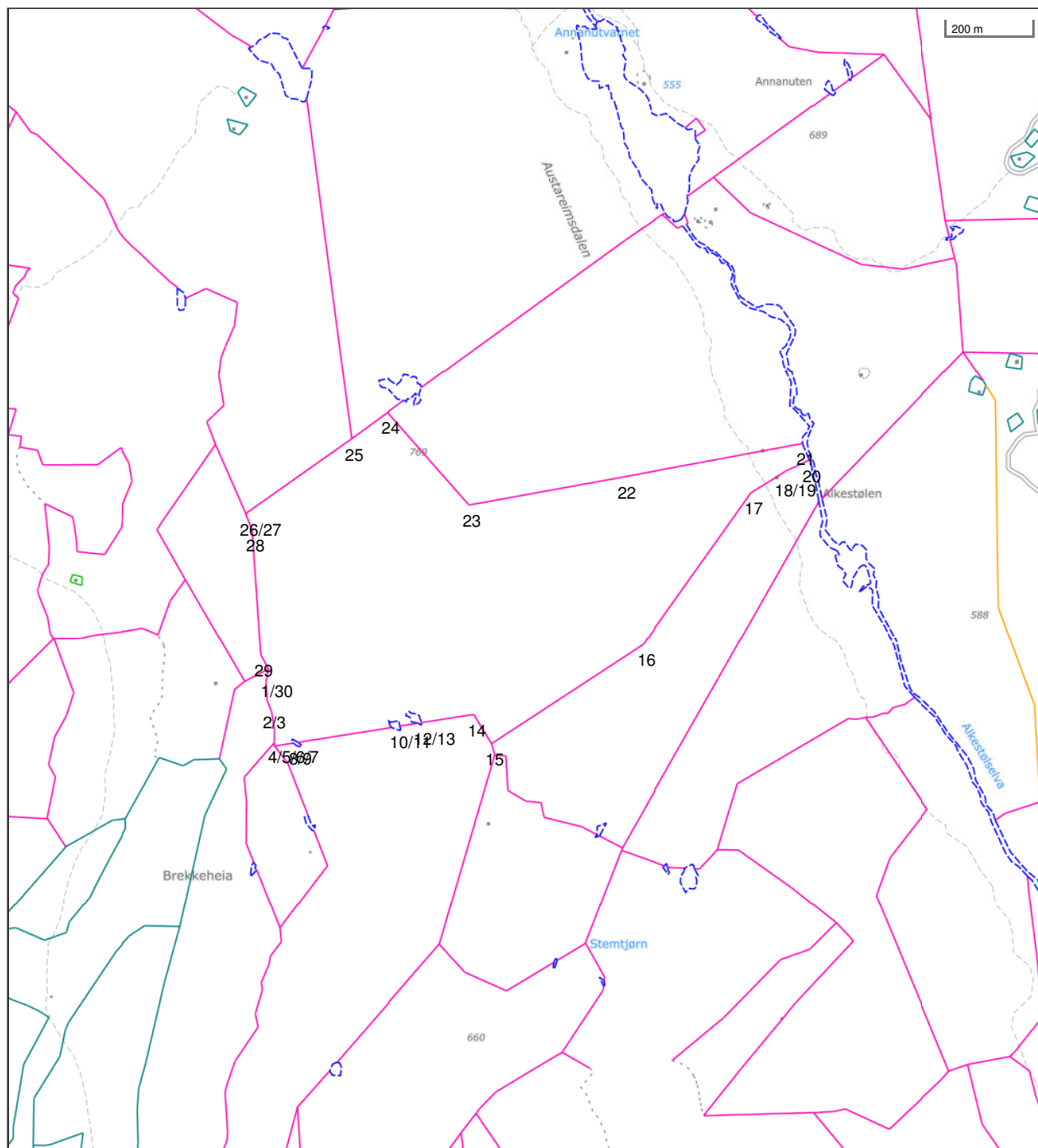
Teig 2 av 9



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 punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

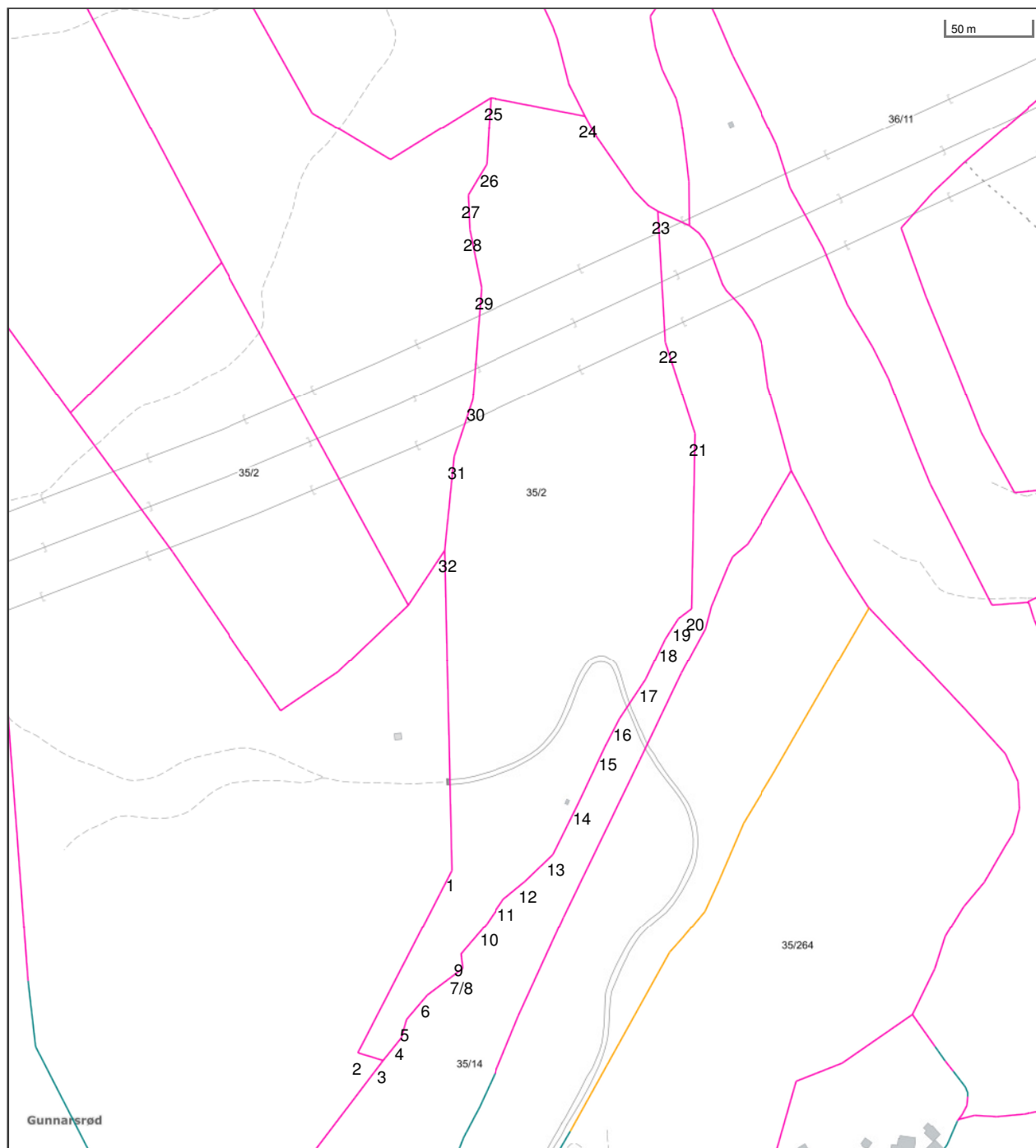
Teig 3 av 9



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 - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 9



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 uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 5 av 9



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.

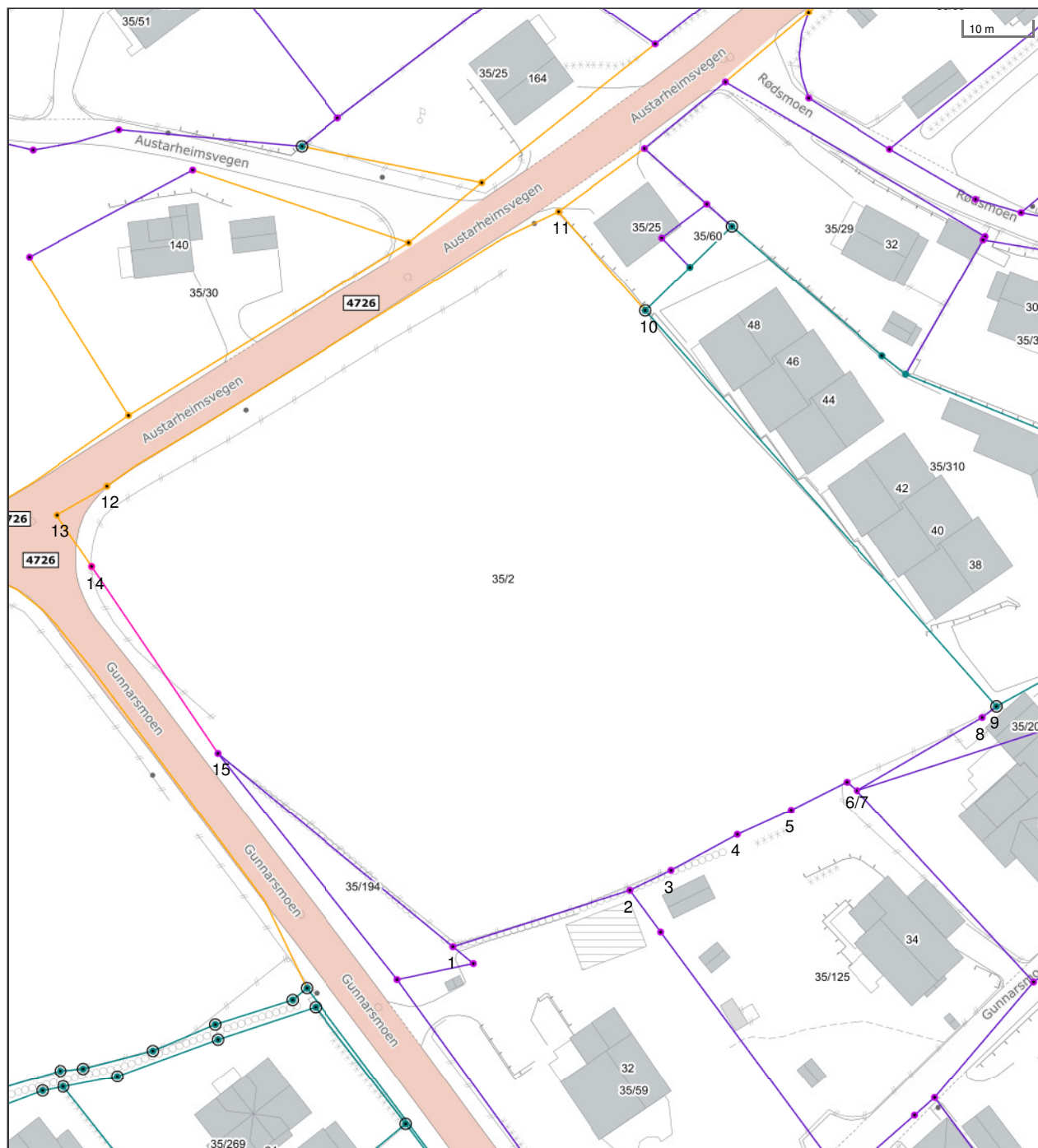
----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 6 av 9



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.

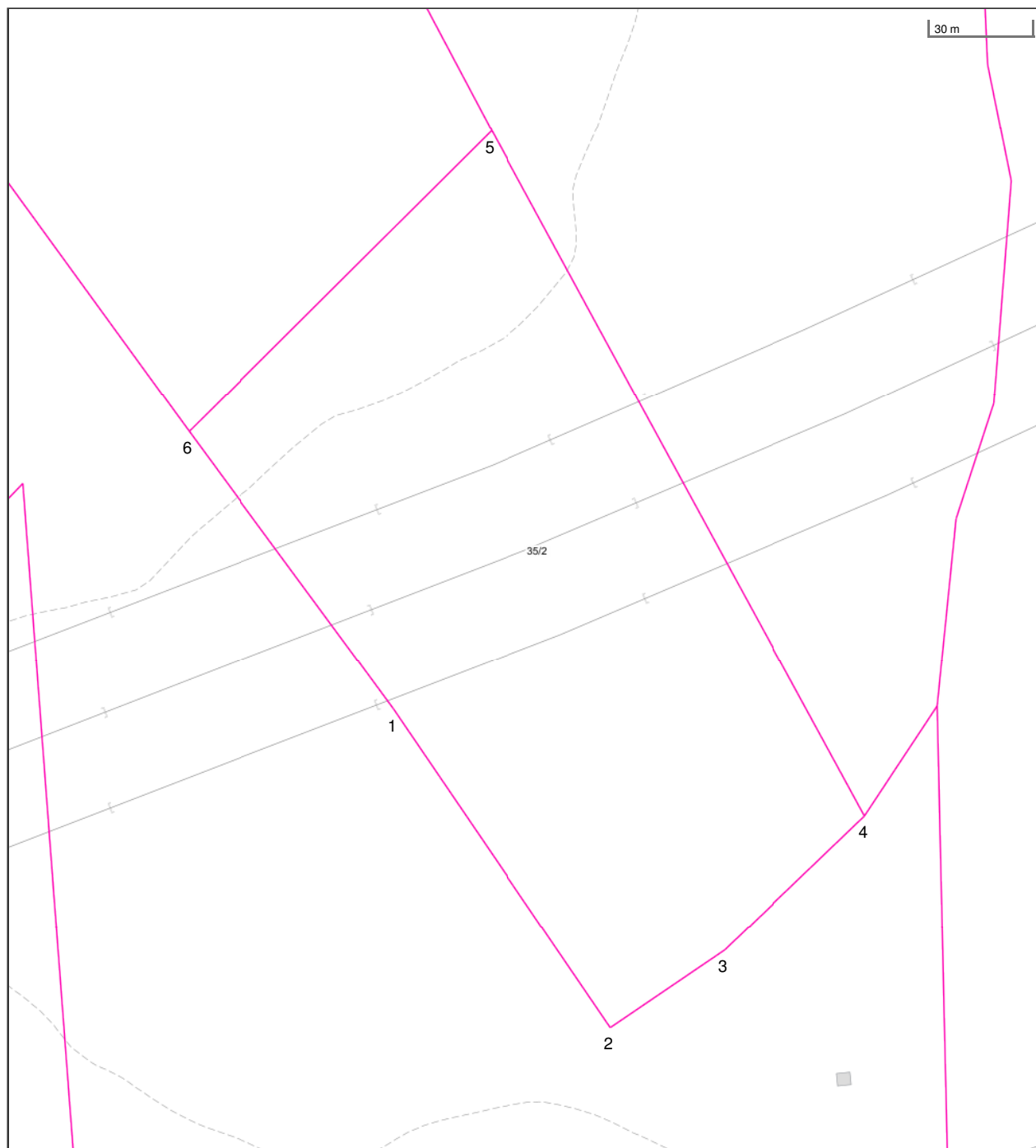
----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 X Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 7 av 9



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
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

The map displays the Stemtjørn area with sampling points numbered 1 through 19. The points are distributed around the lake and along its shoreline. Key features include depth contours labeled 629.0, 603.9, and 675.0. Three areas are marked as 'Mnr vann mangler' (Missing water) with blue dashed outlines. A scale bar in the top right corner indicates a distance of 50 meters.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bølt
..... Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktffeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 35, Bruksnummer 2 i 1135 SAUDA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

27.06.2025 kl. 11.25

Oppdatert per

27.06.2025 kl. 11.23

Adresse(r) :

Matr. knr: 1135 gnr: 35 bnr: 2 fnr: 0 unr: 0

adresse:

Kommune: SAUDA

Postkrets: 4200 SAUDA

Gateadresse: Austarheimsvegen 142

Gatenr: 2150

Kommune: SAUDA

Postkrets: 4200 SAUDA

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/508177-1/200 06.03.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

PAULSEN ØIVIND

FØDT: 26.03.1986

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1879/990011-1/45 24.03.1879 **UTSKIFTING**

1884/905937-1/45 09.06.1884 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**

1908/904521-1/45 24.04.1908 **UTSKIFTING**

1912/904496-1/45 06.12.1912 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

1915/900527-1/45 23.04.1915 **RETTIGHET**

Rettighetshaver: KA MANGAN MANAGEMENT AS

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 27.06.2025 11:25 - Sist oppdatert 27.06.2025 11:23

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 4

ORG.NR: 911 371 448
LEIEAVTALE
UTLEIER: SAUDEFALDENE AS
KRAFTLEIEKONTRAKT
1922/900544-2/45 24.11.1922 ** NYE VILKÅR I LEIE

1924/904497-1/45 24.10.1924 **SKJØNN**
Elektriske kraftlinjer

1932/903624-1/45 25.11.1932 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om senking/lukking av
grøft/bekk/kanal/elv

1935/904669-1/45 23.08.1935 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
vedr. grunnavståelse til Sauda Kom. E-verk.

1959/990127-1/45 08.10.1959 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

1966/1750-20/45 08.07.1966 **SKJØNN**
OVEREKSPPROPRIASJONSSKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/3529-1/45 17.12.1968 **SKJØNN**
Elektriske kraftlinjer
OVEREKSPPROPRIASJONSSKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1972/3388-27/45 11.10.1972 **SKJØNN**
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/3898-1/45 12.07.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om senking/lukking av
grøft/bekk/kanal/elv
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/4842-1/45 28.08.1996 **JORDSKIFTE**
SAK NR. 2/1994 FOR NORD-ROGALAND JORDSKIFTERETT
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/274669-1/200 03.04.2014 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Statnett SF
ORG.NR: 962 986 633
Rett til å rydde all skog i dette belte så lenge
ledningen er i bruk

2018/585647-1/200 26.03.2018 **PANTEDOKUMENT**
06:10
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/860706-1/200 07.06.2018 ** MASSETRANSPORT
14:20
FRA: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT
2018/1209142-1/200 31.08.2018 ** MASSETRANSPORT
10:26
FRA: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
FRA: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT
2021/539364-1/200 06.05.2021 ** MASSETRANSPORT
14:34
FRA: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT
2022/50793-1/200 13.01.2022 **PANTEDOKUMENT**
15:51
Beløp: NOK 4 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

905455-1/45 **OPPRETTELSE AV MATRIKKEL enheten**
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA UKJENT HOVEDBRUK.
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
1916/900099-1/45 22.06.1916 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 14
1956/2075-1/45 19.11.1956 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 30
1959/2380-1/45 21.12.1959 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 59
1961/516-1/45 27.02.1961 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 62
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER
1965/714-1/45 17.03.1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 79
1976/4491-1/45 09.09.1976 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 164
1978/116-1/45 09.01.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 192

1978/117-1/45 09.01.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 193

2011/194894-1/200 10.03.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1135 GNR: 35
BNR: 280

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2006/708-1/45 30.01.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 199
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 200
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 204
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 205
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 207
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 208
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 209
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 210
Rettighet hefter i: KNR: 1135 GNR: 36 BNR: 211
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

LANDBRUKSDEPARTEMENTET
JORDREKTORATET

DAGBOKFØRT
12 JUL 82 03898
SØRENSKRIVEREN
BYEVILKE

Skal nyttast når det er
fleire enn 1 interessent.

LANDBRUKSDEPT.
TILSKOTT-OG-REKVISITJON.
- 9. JULI 1984

LANDBRUKSDEPT.
TILSKOTT-OG-REKVISITJON.
20. OKT. 84

Avtale

Underskrevne som skal gjennomføre

*Konstater budet på Brekke, Teig
og Rød*

på eigedomane våre i *Saunda* kommune
Rogaland fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig til:

1. Å utføre anleggs- og vedlikehaldsarbeidet i samsvar med planen og vilkåra for statstilskottet, som vi er gjort kjende med.
2. Å ta del i anleggskostnadene og vedlikehaldet etter den proSENTSatsen som er førd opp nedafor.
3. Å la eventuelle tvistespsørsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skiltsdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbrukssekskapet det tredje, som også fungerer som formann.

Når statstilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

Saunda den *5/7* 19 *82*

1. *Gjoks Brekke* fødd *19/1-34* eigar av *Brekke*
gnr. *33* bnr. *3* skyld mark *147* Delingsprosent *49.0*
2. *Aksel Rød* fødd *22/12-42* eigar av *Gunnars Rød*
gnr. *35* bnr. *1* skyld mark *211* Delingsprosent *15.6*
3. *Andreas Teig* fødd *31/5-14* eigar av *Teig*
gnr. *74* bnr. *3* skyld mark *114* Delingsprosent *7.8*
4. *Gudrun Bø* fødd *28/12-20* eigar av *Løken*
gnr. *34* bnr. *8* skyld mark *114* Delingsprosent *11.4*
5. *Pils Teig* fødd *4-10-96* eigar av *Mittveit*
gnr. *34* bnr. *12* skyld mark *114* Delingsprosent *5.7*

M - 277 N 2



Olav Høgstad 6/1-27

6. ~~Marin Høgstad~~ fødd ~~13/2-1900~~ eigar av ~~Brukke~~
gnr. 33 bnr. 2 skyld mark Delingsprosent 4.3

7. ~~Knut Osm. Teig~~ fødd ~~28/6-23~~ eigar av ~~Solheim~~
gnr. 34 bnr. 14-15 skyld mark Delingsprosent 3.4

8. ~~Systein Ørskov~~ fødd ~~24-6-1917~~ eigar av ~~Eumarsvik~~
gnr. 35 bnr. 2 skyld mark Delingsprosent 0.5

9. ~~Olav Teig~~ fødd ~~25-1-14~~ eigar av
gnr. 34 bnr. 16 skyld mark Delingsprosent 2.3

10. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

11. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

12. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

13. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

14. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

15. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

16. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

17. fødd eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent



TINGLYST

30 JAN. 2006

RYFYLKE TINGRETT
DAGBOKNR.: 708**Rett til parkeringsplass ved Svarthøl i Herheimsdalen og rett til gangvei til Austerheimsdalen på gnr. 36 bnr. 11 i Sauda.**

Gnr. 36 bnr. 11 gir med dette rett til parkering på opparbeidet parkeringsplass ved Svarthøl og rett til gangvei over Bekkjadalene frem til eksisterende hytter til følgende eiendommer:

1. gnr. 35 bnr. 2, rettigheten gjelder for 1 hytte
2. gnr. 35 bnr. 3 fnr. 1, rettigheten gjelder for 1 hytte
3. gnr. 35 bnr. 5 og 12 *rettigheten gjelder for 2 hytter* som ligger på gårdsbruket benevnt som gnr. 35 bnr. 5 og 12.
4. gnr. 35 bnr. 14, rettigheten gjelder for 1 hytte
5. gnr. 35 bnr. 53, rettigheten gjelder for 1 hytte
6. gnr. 35 bnr. 65, rettigheten gjelder for 1 hytte
7. gnr. 35 bnr. 74, rettigheten gjelder for 1 hytte
8. gnr. 35 bnr. 93, rettigheten gjelder for 1 hytte
9. gnr. 35 bnr. 94, rettigheten gjelder for 1 hytte
10. gnr. 35 bnr. 258, rettigheten gjelder for 1 hytte
11. gnr. 35 bnr. 259, rettigheten gjelder for 1 hytte
12. gnr. 37 bnr. 1, rettigheten gjelder for 1 hytte
13. gnr. 37 bnr. 4, rettigheten gjelder for 1 hytte
14. gnr. 37 bnr. 4 fnr. 1, rettigheten gjelder for 1 hytte
15. gnr. 37 bnr. 10, 17, 29, rettigheten gjelder for 1 hytte som ligger på gårdsbruket benevnt som gnr. 37 bnr. 10, 17, 29.
16. gnr. 37 bnr. 12, 14, 15, rettigheten gjelder for 1 hytte som ligger på gårdsbruket benevnt som gnr. 37 bnr. 12, 14 og 15.
17. gnr. 37 bnr. 30, rettigheten gjelder for 1 hytte
18. gnr. 37 bnr. 33, rettigheten gjelder for 1 hytte
19. gnr. 37 bnr. 34, rettigheten gjelder for 1 hytte
20. gnr. 37 bnr. 35, rettigheten gjelder for 1 hytte
21. gnr. 37 bnr. 36, rettigheten gjelder for 1 hytte
22. gnr. 37 bnr. 38, rettigheten gjelder for 1 hytte
23. gnr. 37 bnr. 39, rettigheten gjelder for 1 hytte

Sauda
sted27/1-2006
datoJodvar Herheim
Jodvar Herheim, Hjemmelshaver av gnr. 36 bnr. 11
Fødselsnr. 201063Doknr: 708 Tinglyst: 30.01.2006 Emb. 045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



1864119

AVTALE
Mellom

Hjemmelshaver / grunneier; Alf Gunnar Paulsen
Eier av Eiendom;
Gnr. 35 Bnr. 2 i Sauda kommune (Knr. 1135)
og
Statnett SF, Pb 4904 Nydalen, 0423 OSLO
(foretaksnr. 962986633)

Statnett SF
Mottatt Arkivet

21 OKT 2013

Om erstatning for ikke klausulert ryddecareal på 300 kV- ledningene – Sauda-Håvik og Sauda-Kårstø.

1. Grunnlag for erstatning, se vedlagt beregning og kart.
2. Erstatning er beregnet til N.kr. 34762,-
(trettifiretusén og syvhundre og sekstio kroner)
3. Takst og beregninger er utført av Skogkonsulent/Takstmann Per Helge Børtnes.
4. Erstatningen gjelder utvidelse av ryddebelte (10 meter fra ytterste fase / ledning til skogkant), som det ikke ble utmålt skog og grunnerstatning for i underskjønnet avhjemlet Ryfylke Skjønnsrett 19.03.1966.
Avtalen gir Statnett SF rett til å rydde all skog i dette belte (se vedlagt kart) så lenge ledningen er i bruk.
5. Denne avtalen underskrives i to eksemplarer, ett til hver av partene.
6. Statnett har rett til for egen regning å tinglyse avtalen på eiendommenes grunnboksblad.
7. Grunneieren bes opplyse om vedkommende er bokføringspliktig..... eller ikke bokføringspliktig.....X.....(sett x)
8. De undertegnede parter er enige om overnevnte og at forholdet ikke fremmes ved senere skjønn.

Sted og dato:

Sauda 17. 10. 2013

Alf Gunnar Paulsen

Grunneier/sign. Alf Gunnar Paulsen

Haven 15, 4200 Sauda

Adresse

Fødselsnr. (11 siffer) 150146 [redacted]

Kontonr. ; [redacted]

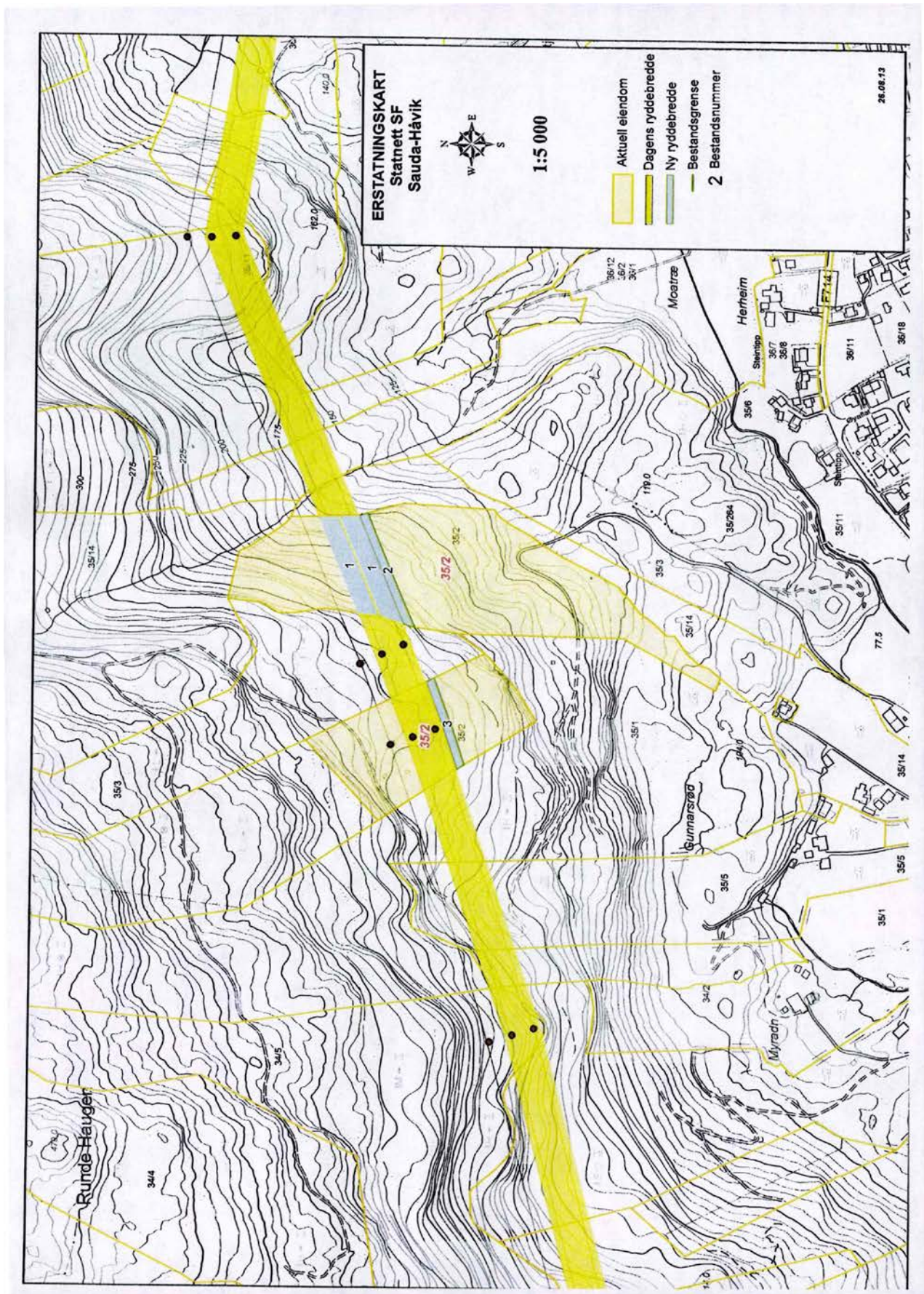
Org.nr 9 siffer.....

Sted og dato:

Oslo, 12.09.2013

For Statnett ; Kristian Sommerstad
Kristian Sommerstad**Statnett**
Grunn- og rettighetsservervDoknr: 274669 Tinglyst: 03.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Hvis det er flere hjemmelshavere/grunneiere for samme eiendom, må alle navn / rettighetshavere være med. Også personnummer og underskrift. Spørsmål om taksten kan rettes til Per Helge Børtnes, tlf. 95980304.



Gnr / Bnr: 35 / 2

Eier: ALF GUNNAR PAULSEN

Adresse: HAUEN 15

Postnr / Sted: 4200 SAUDA

Oppdragsgiver: Statnett SF

Kommune: Sauda

Ledning: Sauda-Håvik

BESTANDSLISTE

Teig	Bestand	Totalt areal	Produktivt areal	Bonitet	Alder	Merknader
1	1	4,90	4,90	B 17	60	0-belte erstattes.
1	2	1,12	1,12	B 17	60	
1	3	0,83	0,83	B 17	60	

Eiendomsvisse beregninger:

Beregnet stående volum: 85,7 m3

Sum berørt areal: 6,86 daa

Sum produktivt areal: 6,86 daa

Sum erstatning for tapt skogproduksjon i eksisterende bestand: kr 0

Sum erstatning for fremtidig skogproduksjon (grunnverdi): kr 13 235

Tømmererstatning (slakteverdi): kr 21 527

Sum erstatning **kr 34 762**

August 2013 Per Helge Børtnes

Topographic map of a region in Norway, showing contour lines, roads, and settlements. A red outline highlights a specific area in the upper central part of the map. A legend in the bottom left corner defines various road types and symbols. A scale bar in the top right indicates 300 meters. The map includes labels for various locations such as Tråskor, Liaset, Brekkeheia, Stemtjørn, Hereimslia, Austareim, Herheim, Teig, Brekke, Birkelandsmoane, Birkeland, and Indre. It also shows water bodies like Bergaelva and Fivelandselva.

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Austarheimsvegen 142, 4200 SAUDA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001		
Navn	Kommuneplan for Sauda		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.03.2022		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/1500/Planbestemmelser%20KPA%202019-2031.pdf		
Delarealer	Delareal	6 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	570_1	
	Delareal	839 473 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Delareal	767 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Delareal	21 849 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	

Delareal	76 632 m ²
KPHensynsonenavn	H740_8
KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
Delareal	21 231 m ²
KPHensynsonenavn	H410_3
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	3 455 m ²
KPHensynsonenavn	H410_2
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	20 942 m ²
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1977001
Navn	Teig, del av Brekke og Gunnarsrød
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.09.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/13/1977001_Vedtekter.pdf
Id	1975001
Navn	Gunnarsrød - felt A, B og C (boligtomter)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/233/Reguleringsbestemmelser%20%20Gunnarsr%C3%B8d.pdf
Id	2007001
Navn	Ny gang- og sykkelveg langs del av Kastfossvegen (FV 715)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/130/2007001_Vedtekter.pdf



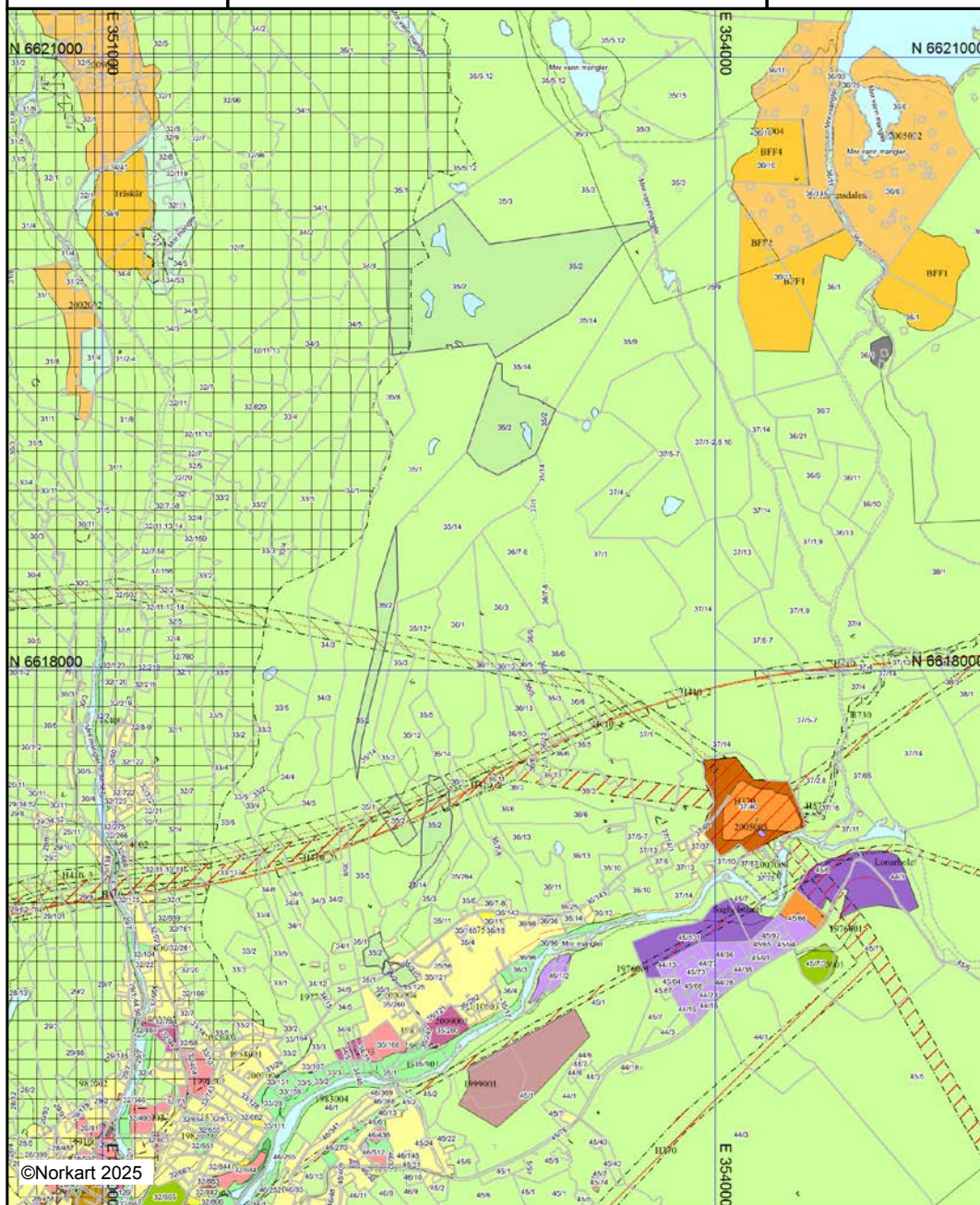
Sauda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/2
Adresse: Austarheimsvegen 142
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:30000



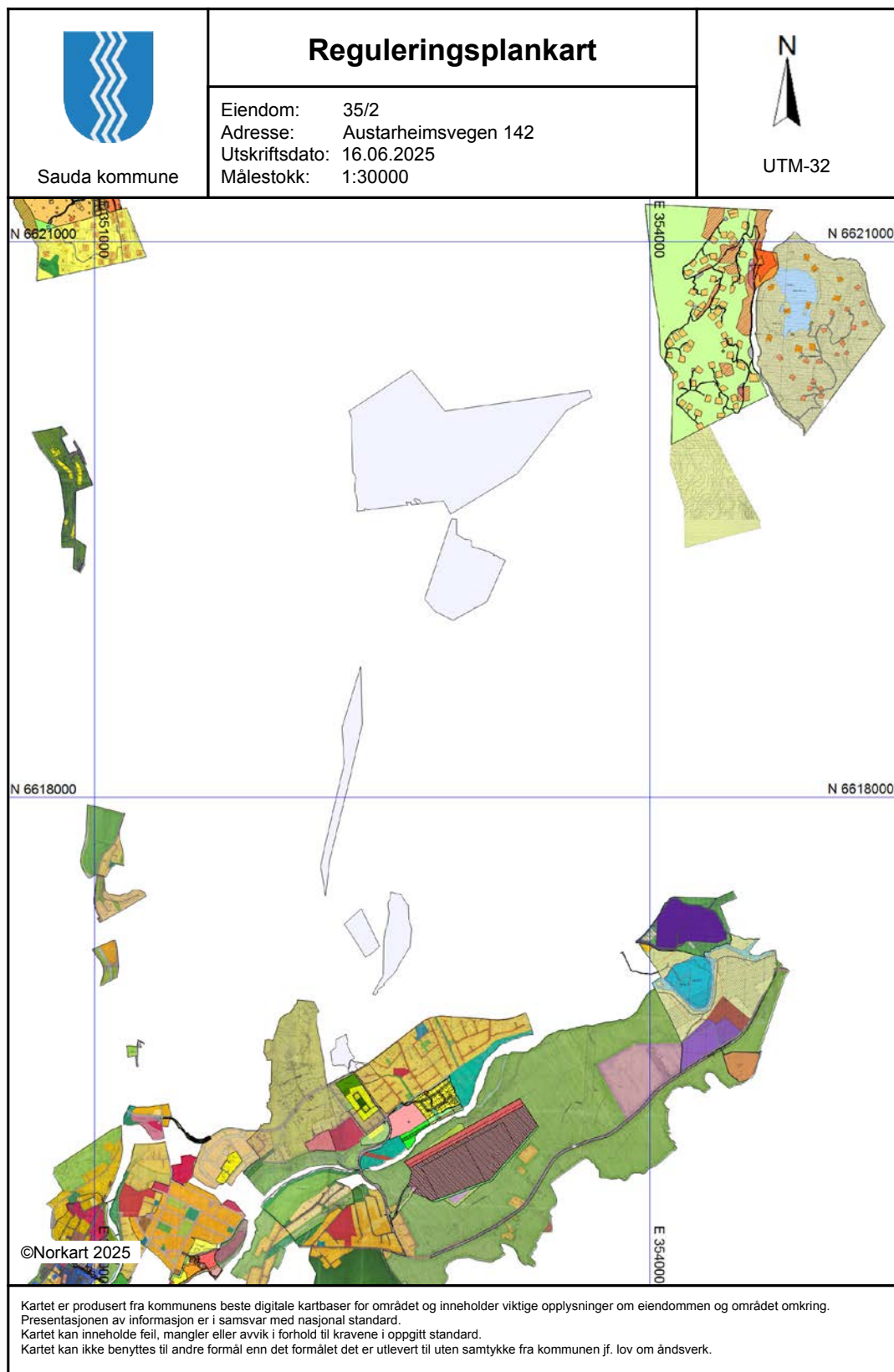
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Fritids- og turistformål - fremtidig
	Råstoffutvinning - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Parkering - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)	
	Grønnstruktur - fremtidig
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu	
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Ferdse - nåværende
	Farleder - fremtidig
	Småbåthavn - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)	
	Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Angittthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-4)	
	Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-5)	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Angittthensyngrense
	Infrastrukturgrense
	Båndlegginggrense
	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
	Forbudsgrense vassdrag
	Kraftledning - fremtidig
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft
Område for boliger med tilhørende anlegg	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	Naturformål
Kjøreveg	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
Annen veggrunn	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
Gang-/sykkelveg	Ferdsel
Gangveg	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende
Friområder	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Faresone - Ras- og skredfare
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)	Faresone - Flomfare
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper
Grav- og urnelund	Sikringsone - Frisikt
Frisiktsone ved veg	Støysone - Rød sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Støysone - Gul sone iht. T-1442
Bolig/Forretning	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
Grense for restriksjonsområde	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Boligbebyggelse	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Sikringsonegrense
Fritidsbebyggelse	Støysonegrense
Fritidsbebyggelse - konsentrert	Infrastrukturgrense
Tjenesteyting	Angitt hensynsgrense
Barnehage	Bestemmelsegrense
Steinbrudd/masseuttak	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
Næringsbebyggelse	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Skiløype	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Energianlegg	Planens begrensning
Vann- og avløpsanlegg	Faresonegrense
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende	Formålsgrænse
Uthus/naust/badehus	Regulert tomtegrense
Lekeplass	Eiendomsgrense som skal oppheves
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Bolig/forretning	Byggegrense
Bolig/forretning/kontor	Planlagt bebyggelse
Forretning/kontor	Bebyggelse som inngår i planen
Kontor/lager	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med	Regulert senterlinje
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	Frisiktslinje
Veg	Regulert kantkjørebane
Kjøreveg	Regulert kjørefelt
Fortau	Regulert parkeringsfelt
Gatetun	Regulert fotgjengerfelt
Gang/sykkelveg	Regulert støttemur
Gangveg/gangareal/gågate	Målelinje/Avstandslinje
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Stenging av avkjørsel
Annen veggrunn - grøntareal	Avkjørsel
Tekniske bygg/konstruksjoner	Innkjøring
Havn	Punktfeste
Kai	Eksisterende tre som skal bevares
Kollektivholdeplass	Regulert mønretrøting
Parkering	Påskrift feltnavn
Parkeringsplasser med bestemmelser	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	Påskrift areal
Grønnstruktur	Påskrift bredde
Turveg	Påskrift radius
Friområde	Påskrift plantilbehør
Park	Regulering- og bebyggelsesplan - påskrift
Kombinerte grønnstrukturformål	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	2	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Austarheimsvegen 142, 4200 SAUDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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.



Skatteetaten

Dato
19.06.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 35 Bnr 2 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 57 757

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Austarheimsvegen 142
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