

aktiv.





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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Torfinn Mo
Ellen Hillestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 246/290 kvm
Tomtstr.: 880 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 220
Oppdragsnr.: 1402260005

Rød/Rustå - Innholdsrik enebolig med dobbel garasje - God standard - Svært barnevennlig

Enebolig beliggende i attraktivt område - perfekt for småbarnsfamilier da en har skole, barnehage og turområder i nabolaget.

Boligen er oppgradert i flere omganger og holder en god standard.

Bl.a. ble kjøkken/stue renoveret i 2013 og begge bad renoveret, i 2009 og 2019. Ny sikringstavle og div.kurser i 2013. Ny vedovn 1. etg i 2016.

Hovedplan inneholder to soverom, bad, stue og kjøkken. Loftsplan har bad, to soverom og stue. Kjeller har vaskerom og boder. Et stort uinnredet rom (ca halve kjeller) - her er det bra potensial om en har behov/ønske om ekstra stue/hobbyrom. Samlet gulvareal i huset på 274 kvm.

Overbygd inngangsparti og trappenedgang til kjeller.

Varmepumpe i stue og vedovn i begge stuer.

Lettstelt hage med plen (robotklipper). Dobbelt garasje med automatisk portåpner.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	60
Boligmappa - sammendrag	67
Eiendomsrapport	69
Bygningstegninger	72
Ferdigattest	80
Kommunale gebyrer	81
Planopplysninger	83
Kommuneplankart	85
Reguleringsplankart	87
Reguleringsbestemmelser	89
Formuesverdi	91
Eiendomskart	92
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 246 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 290 kvm

TBA: 41 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 94 kvm Trapperom, vaskerom, uinnredet kjeller og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 107 kvm Vindfang, gang x2, bad, soverom,soverom 2, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Loftstue, bad, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 274 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

880 kvm

Tomtebeskrivelse

Gode drenerende masser/grunnforhold. flatt terreng.

Beliggenhet

Svært barnevennlig beliggenhet med både Rustå barnehage og Austarheim barneskole i umiddelbar nærhet.

Gang/sykkelstien er like ved, som går mot Brekke og videre nedover til Åbøbyen/Andedammen/sentrum.

Tursti til fjells/Rundehaugen fra Rød.

Adkomst

Fra Austarheimsvegen, ta inn til Rustå og huset kommer på venstre hånd. Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og offentlig bebyggelse med Rustå barnehage og Austarheim barneskole.

Barnehage/Skole/Fritid

Rustå Barnehage, Austarheim barneskole

Skolekrets

Austarheim

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med loft og kjeller, oppført i 1986. Kort tid etter oppføring ble det bygget to kvister. På 90-tallet ble det etablert et vindfang og tak over inngangspartiet og kjellertrappen. Mesteparten av bygningens kledning, vinduer og tak er fra byggeåret. Boligen er fundamentert på gode drenerende masser og grunnforhold. Grunnmuren består av pusset betongmur. Ved sjekk ble det ikke funnet nedgravd dreneringsplast. Utvendige fasader har bordkledning som er malt og vedlikeholdt, men det er observert noe slitasje, blant annet på brystveggen mot øst.

Takkonstruksjonen har en takvinkel på 28 grader. Taket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av snø. Det ble foretatt inspeksjon i kott på loftet, hvor mesteparten er platet igjen.

Takrenner og nedløp er i hovedsak fra byggeåret, men det er skiftet til plast på den ene langsiden mot hagen.

Bjelkelag er ikke vurdert.

Mesteparten av vinduene er originale fra byggeåret. Nye vinduer ble installert i brystveggen mot vest i 2013. Hoveddøren er fra 2013, terrassedøren fra 2020, og

kjellerdøren er fra byggeåret.

Langs hele fremsiden av boligen er det en terrasse fra byggeåret. Det er også en tretrapp foran hoveddøren og en trapp fra terrassen ned til plenen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2001.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Endre Storli (2019), Rasmusen rør (2021), Ufaglært arbeid (2009)

Beskrivelse: Renovering av bad oppe, Renovering av bad nede

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Membran på golv og vegger. Lagt iht forskrifter med klemring i sluk.

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggmester Arild Austarheim (2013)

Beskrivelse: Nye vinduer på øst vegg.

14. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid (2015)

Beskrivelse: Har vært mus en gang. Satt på nye museband langs kledning.

16. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sauda Rørhandel (2019)

Beskrivelse: Lagt opp nytt rør i rør anlegg i i andre etasje

19. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Klima og energiteknikk as (2026)

Beskrivelse: Service på varmepumpe

21. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Endre Storli (2016)

Beskrivelse: Skiftet vedovn i 1. etage

24. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sauda Installasjon as (2013)

Beskrivelse: Ny tavle. Og nye kurser til kjøkken

27. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Påbygg vindfang, og to kvister av tidligere eier.

28. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Har ingen info om dette.

39. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

43. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 107 kvm: Vindfang, gang x2, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 41 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 45 kvm: Loftstue, bad, bod og 2 soverom

Kjeller:

BRA-i 94 kvm: Trapperom, vaskerom, uinnredet kjeller og 3 boder

Garasje:

BRA-e 44 kvm: Garasje

Standard

Enebolig med loft og kjeller bygd i 1986. Kort tid etterpå ble det bygd 2 stk kvister.

På 90-tallet ble det bygd vindfang og tak over inngangsparti og kjellertrapp.

Ellers er mesteparten av kledning, vinduer og tak fra byggeår. Det ble satt inn nye vinduer i brystvegg mot vest når nytt kjøkken ble montert i 2013.

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Vinduene begynner å dra på alderen, men fungerer fortsatt bra. Taket ble ikke innsisert pga snø.

Innvendig er det jevnlig blitt pusset opp. Nytt kjøkken og bad i 2013 og nytt bad 2. etg i 2019.

Ny sikringstavle og diverse kurser i 2013 m.m.

Boligen er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Kjøkken

Kjøkkenet er utstyrt med Siemens hvitevarer fra 2013. Det er komfyrvakt og ventilator. Det er en sprekk i kitchen board over komfyr.

Bad 1. etasje

Badet fra 2009 har fliser på gulv og vegg, og Smart panel i tak. Rommet er utstyrt med baderomsmøblement, wc og en nedsenket dusjnische. I dusjnischen er det nesten ikke fall, og gulvet utenfor er helt flatt. Baderomsutstyret og viften er fra 2009.

Bad 2. etasje

Badet fra 2017 har fliser på gulv, baderomspanel på vegg og Smartpanel i taket. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsmøblement. Det er en sprekk i en flis mot hjørnet bak dusjkabinettet, og det er litt kanter og høydeforskjell i flisene. Sanitærutstyret er fra 2017. Badet har elektrisk vifte, men mangler tilluft.

Vaskerom

Vaskerommet i kjelleren har gulvbelegg, Smart-panel på veggene og trepanel i taket. Gulvbelegget mangler oppbrett mot dørterskel og langs vegg, og fotlistene er spikret. Vinylbelegget er ikke klemt ned i sluk. Rommet er utstyrt med utslagsvask og en vaskebenk, og har plass til vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via ventil i vegg og vindu.

Innvendige overflater

Eier informerer om at huset er pusset opp i flere omganger. Det er en del slitasje enkelte steder, som for eksempel på parketten i stuen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: De fleste vannledningene er i kobber og er fra byggeår. Unntaket er badet i 2. etasje som ble pusset opp i 2019, her er det plast.
- Avløpsrør: Det er originale avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer.
- Varmesentral: Varmepumpen er fra 2007. Det er opplyst om service i 2025.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 2009 og er plassert på vaskerom. Det var mye kondens i lokket på varmtvannstanken.

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

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Dette gjelder de vinduene som er originale.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser.

- Våtrom - Etasje 2 > Bad - Ventilasjon

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist andre avvik: Smartpanel er ikke godkjent på våtrom.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist andre avvik: Det bør lages spalte under dørblad

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det bør undersøkes nærmere om det er dreneringsplast. Eier bør sjekke dette.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke: TV'er og lydplanke (med fester), løse skap, som garderobeskap gang og soverom, fastskrudde hyller/hylleseksjon stue/kjøkken.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer kjøkken medfølger samt fryseskap (i bod kjeller).

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

• Service varmepumpe i 2026.

2020:

- Terrassedør fra 2020.

2019:

- nytt bad 2.etg i 2019

2017:

- Sanitærutstyret bad 2. etg i 2017.

2016:

- Det er en ny ovn i stuen fra 2016.

2013:

- Nytt kjøkken og bad i 2013
- Ny sikringstavle og diverse kurser i 2013 m.m.
- satt inn en skyvedør til stuen i 2013 og en dør ifra trapp til loft fra samme årstall.
- Siemens hvitevarer fra 2013.
- Ny el-tavle i 2013. Samtidig ble det lagt opp en del nye kurser.
- Det er satt inn nye vinduer når stue og kjøkken ble pusset opp i 2013. I disse rommene er vinduene nye. I hele brystveggen mot vest er det nye vinduer fra 2013.
- Hoveddør fra 2013.

2009:

- Bad 1. etasje fra 2009.
- Varmtvannstanken er fra 2009

2007:

- Varmepumpen er fra 2007.

1995:

- Nytt vindfang

1990:

- Det ble bygd på 2 stk kvister på loft kort stund etter at boligen var ny

Parkering

Dobbel garasje med to leddporter som er utstyrt med automatisk portåpner.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har en varmepumpe fra 2007 og to vedovner, en ny ovn i stuen fra 2016 og en eldre Jøtul 602 i loftstuen.

Informasjon om strømforbruk

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

Informasjon om energiklasse

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)
105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 874 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjonsavgift: kr 3956,00
Fei- og tilsynsavgift: kr 348,00
Eiendomsskatt bolig: kr 3928,00
Abonnement vann: kr 1925,56
Abonnement kloakk: kr 3188,72
Forbruksavg vann u/måler: kr 5623,04
Forbruksavg kloakk u/måler: kr 5904,56

Totalt: kr 24873,88

Eiendomsskatt

Kr 3 928 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 594 643 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 378 572 for år 2024

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 220 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:

20.02.1986 - Dokumentnr: 1203 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:35 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av boligbygg" på Rustå 8, 4200 Sauda, datert 05.01.1987.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at vindfang ikke fremkommer av bygningstegninger mottatt fra kommunen og bruksendringen er derfor ikke godkjent. Innredet vindfang ble utført av tidligere eier. Oppdatert tegning av endringer fra original/byggetegninger bør sendes kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.01.1987.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for bebyggelse

Følger reguleringsplan Teig, del av Brekke og Gunnarsrød (plan-ID 1977001), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til område for bebyggelse.. 02.09.1977 Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sauda, ikrafttredelse 25.03.2022. Delareal 880 m² er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring på boligen og i den forbindelse utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 700 Digital annonsering

6 000 Fotograf

5 900 Oppgjørsvederlag

1 190 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr

3 190 Kommunale opplysninger
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 83 880

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 18750 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

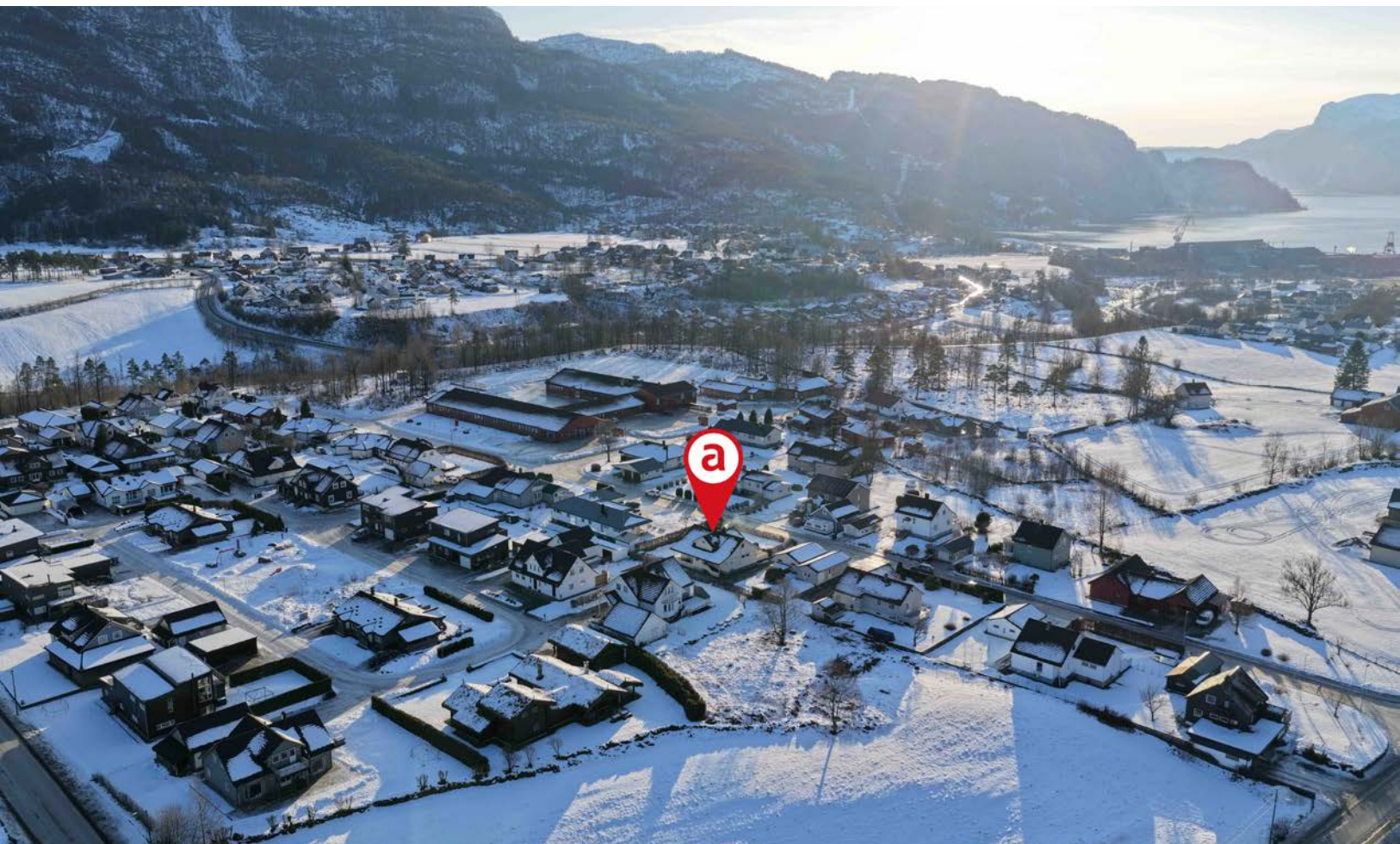
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.02.2026





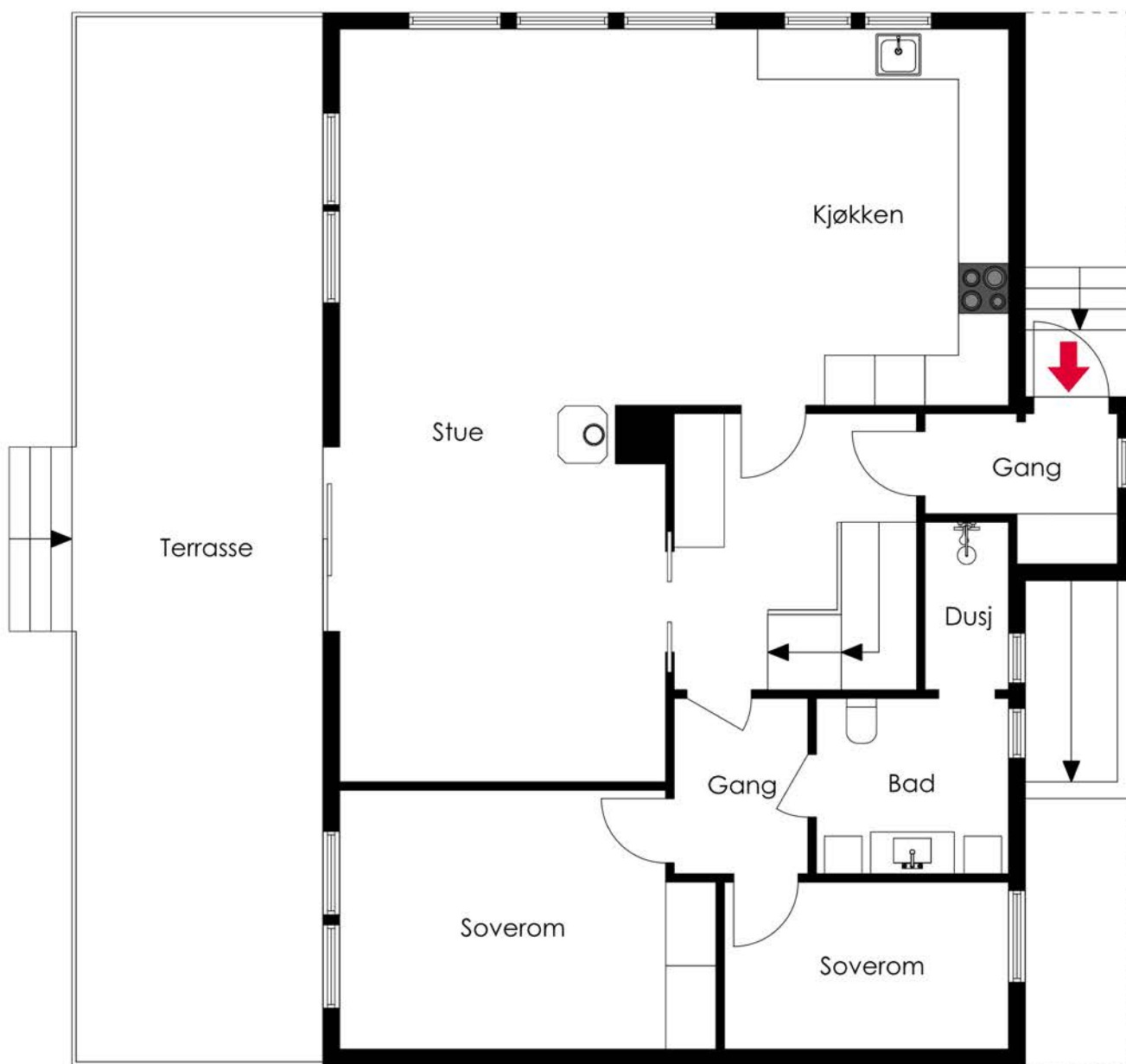


Hoveplan

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



Hoveplan

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

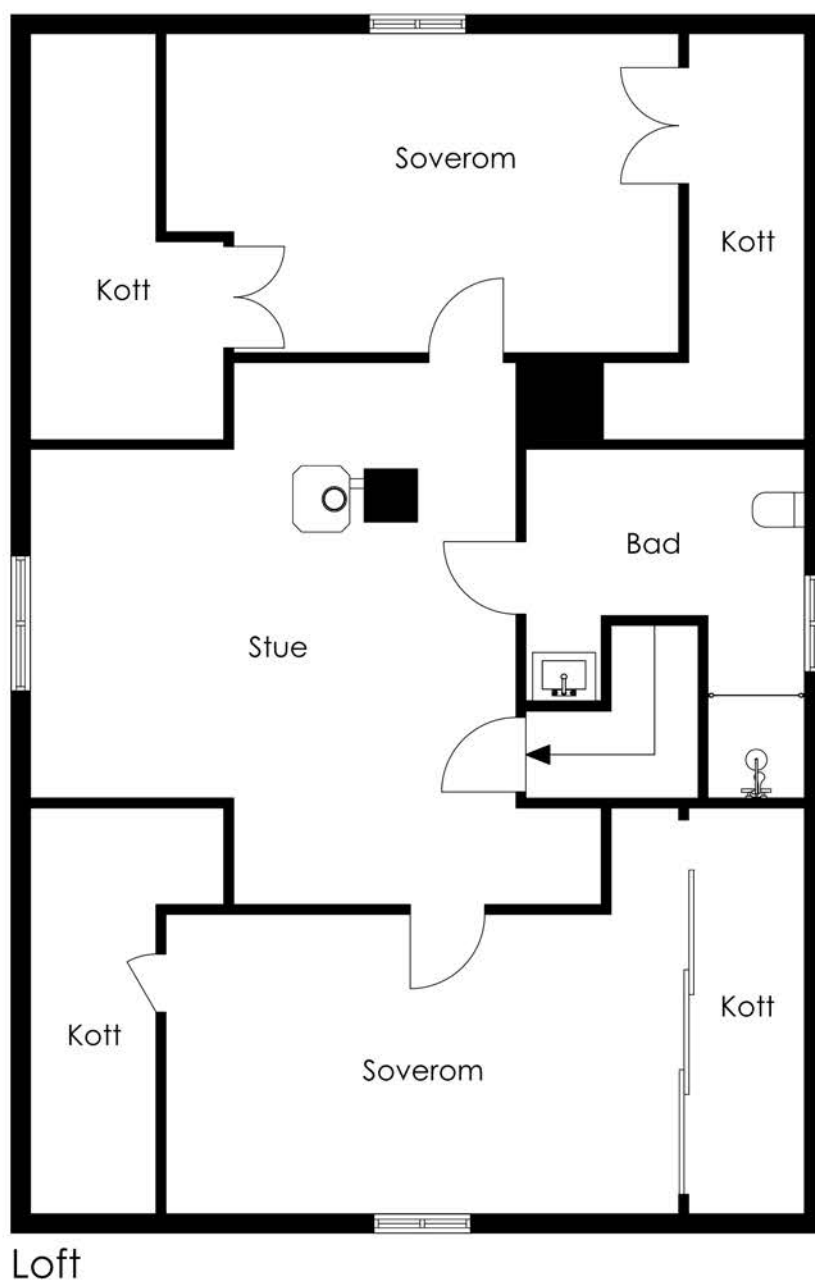


Loft

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.

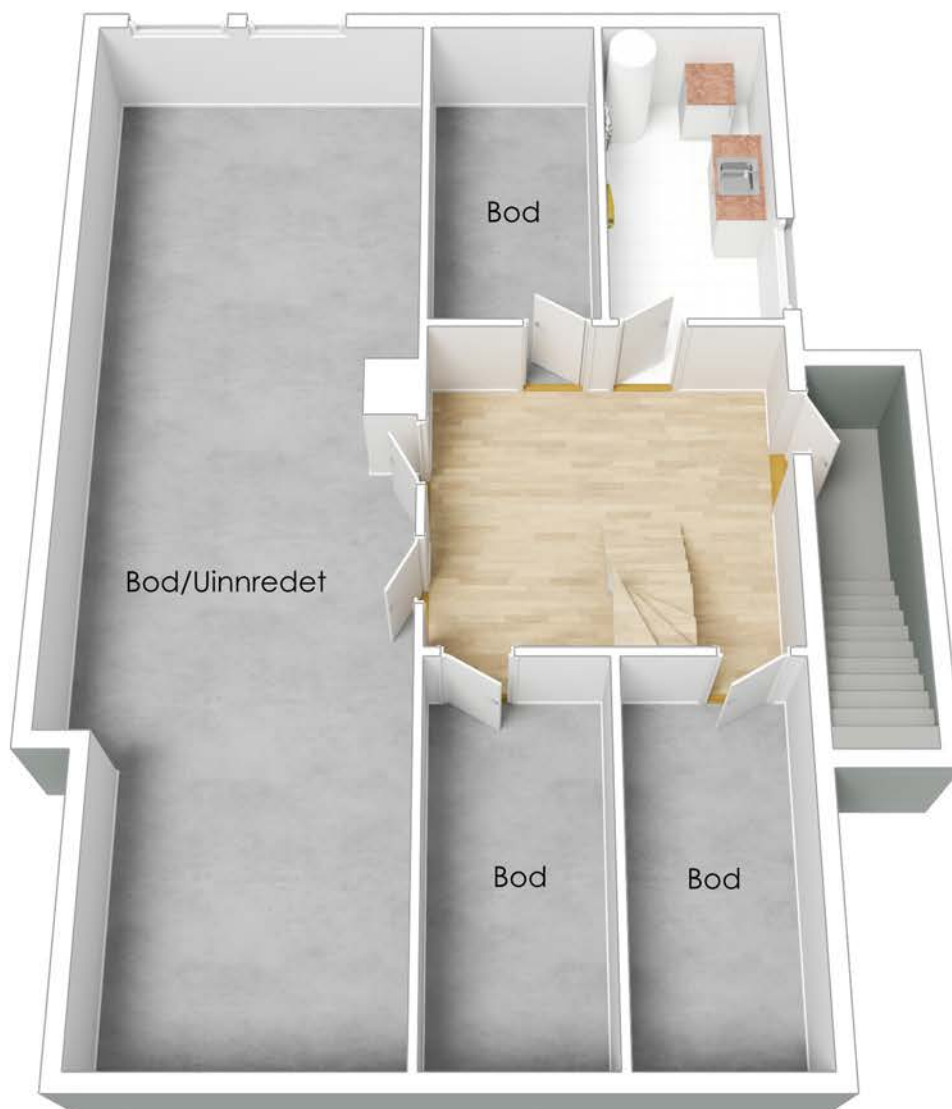
Produced by DIAKRIT



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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**

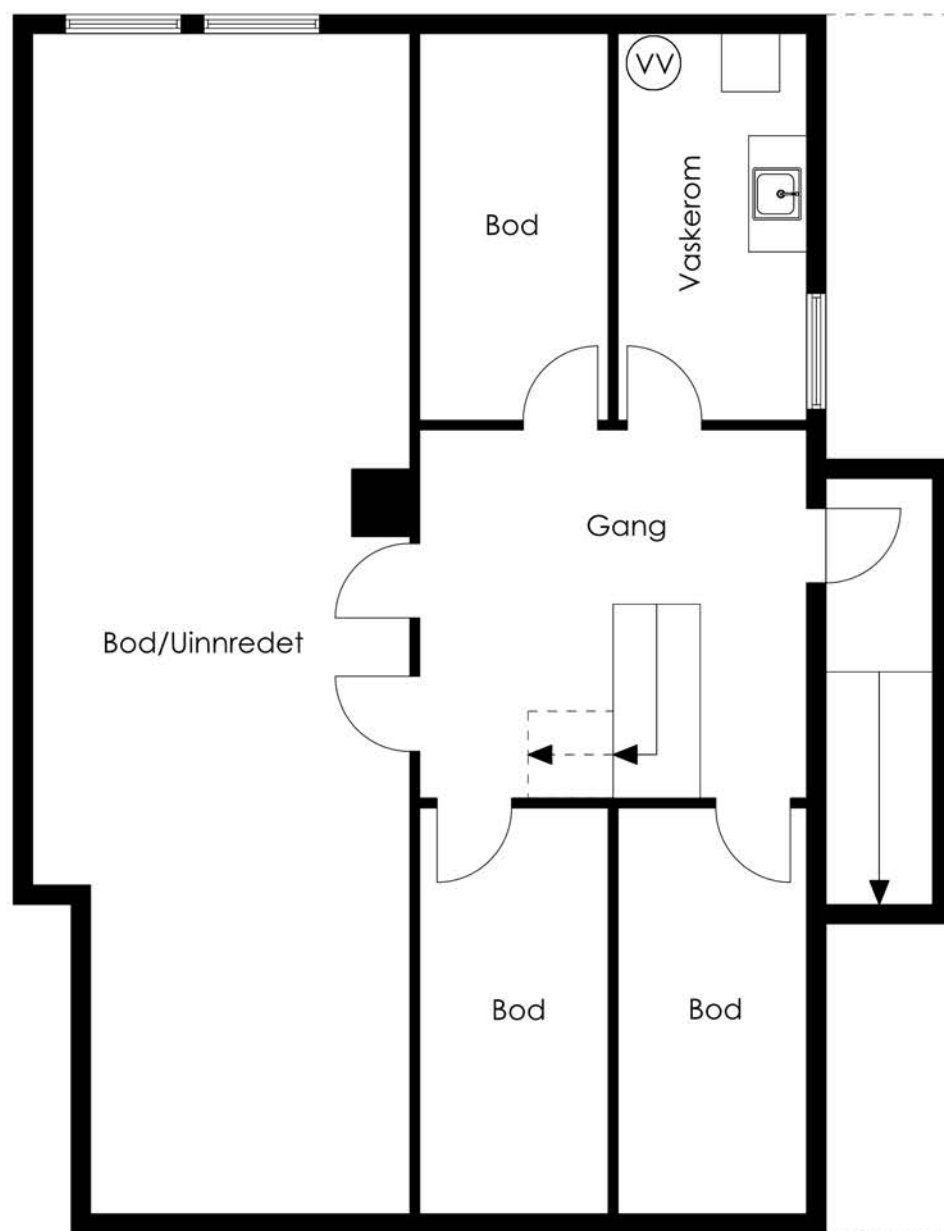


Kjeller

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

aktiv.

Produced by DIAKRIT



Kjeller

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

aktiv.

Produced by **DIAKRIT**





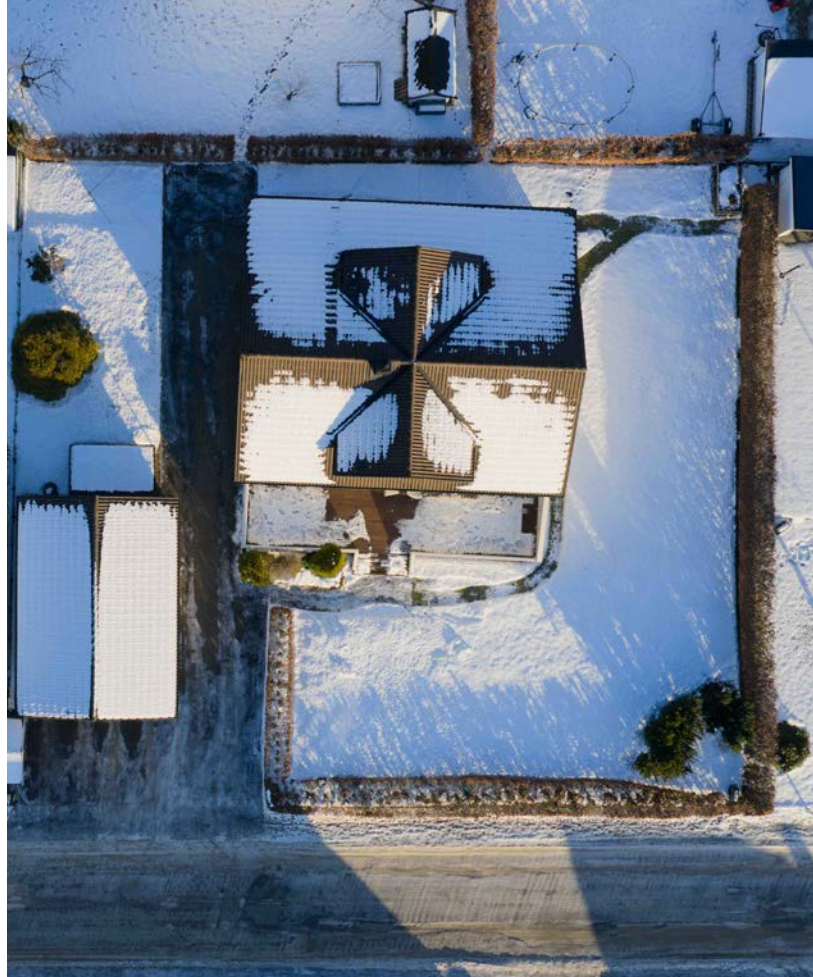












Nabolagsprofil

Rustå 8 - Nabolaget Brekke/Herheim - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Sauda vgs. Linje 150	21 min 🚶 1.9 km
✈ Bergen Flesland	94.9 km

Skoler

Austarheim skule (1-7 kl.) 163 elever, 9 klasser	2 min 🚶 0.2 km
Fløgstad skule (1-7 kl.) 151 elever, 10 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 179 elever, 9 klasser	3 min 🚗 2.1 km
Sauda vidaregåande skule 374 elever	3 min 🚗 1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

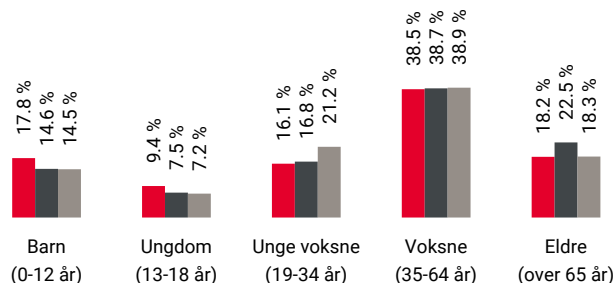
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 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) 41 barn	3 min 🚶 0.2 km
Brakamoen barnehage (0-5 år) 52 barn	14 min 🚶 1.2 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 76 barn	17 min 🚶 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Sauda	4 min 🚗
Coop Extra Sauda Post i butikk	4 min 🚗 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



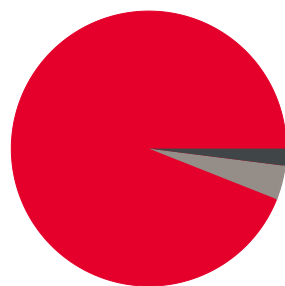
Trafikk

Lite trafikk 95/100

Sport

	Austerheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min	0.2 km
	Birkeland skole Ballspill	16 min	1.4 km
	Frisk & Rask Treningssenter	4 min	

Boligmasse

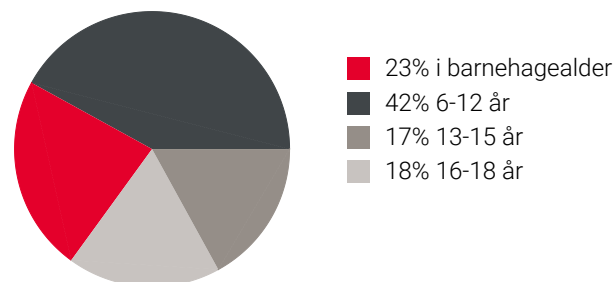


■ 94% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 4% annet

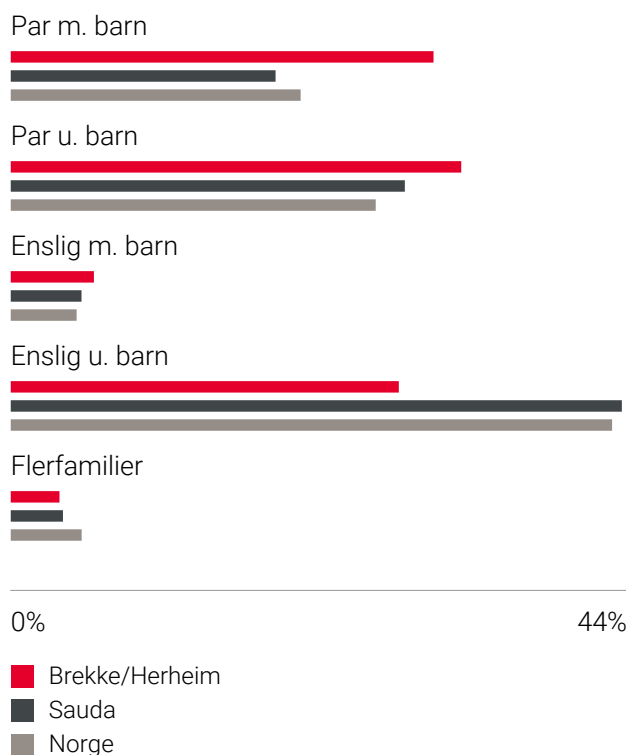
Varer/Tjenester

	Apotek 1 Sauda	4 min
	Sauda Vinmonopol	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

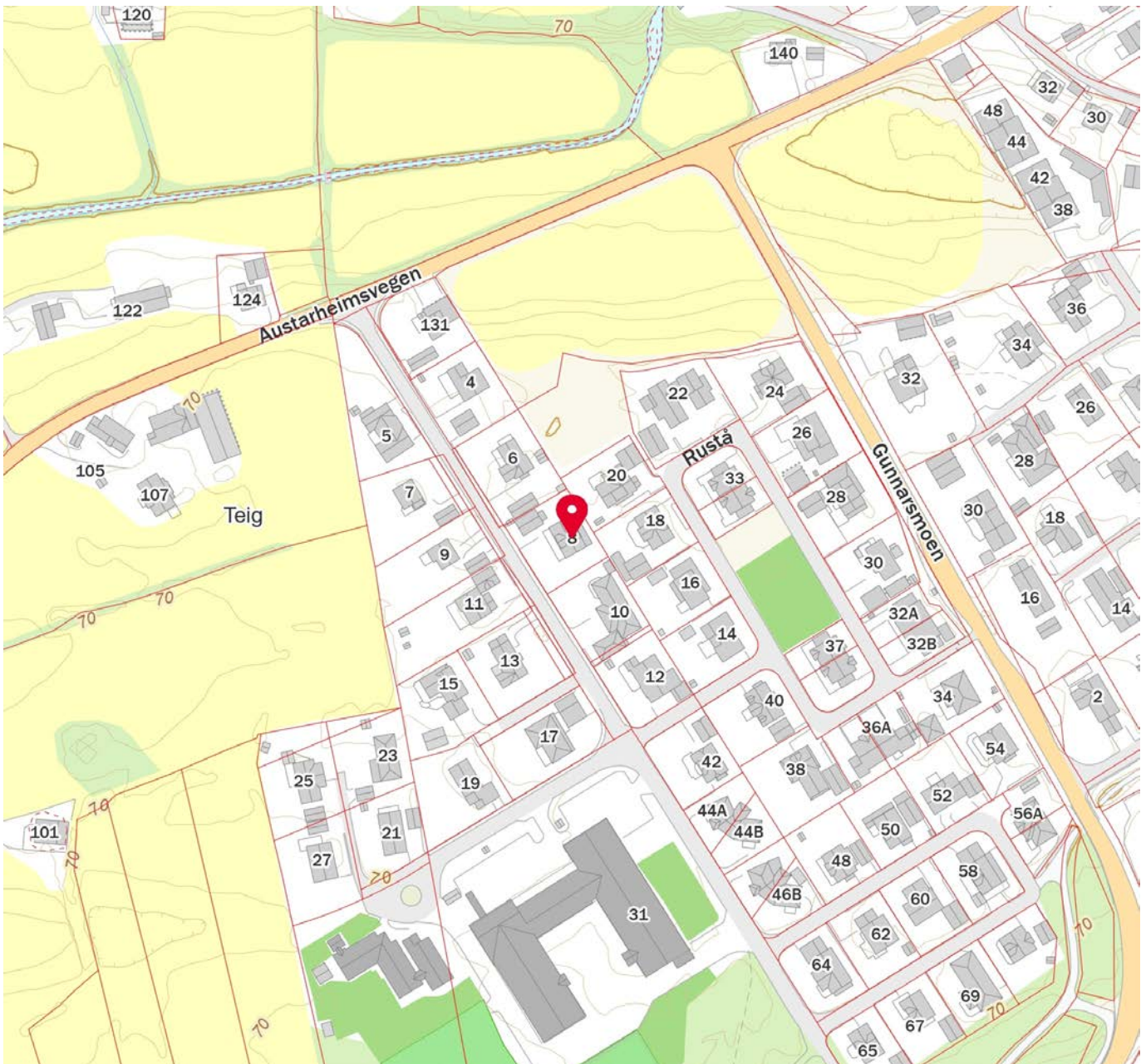
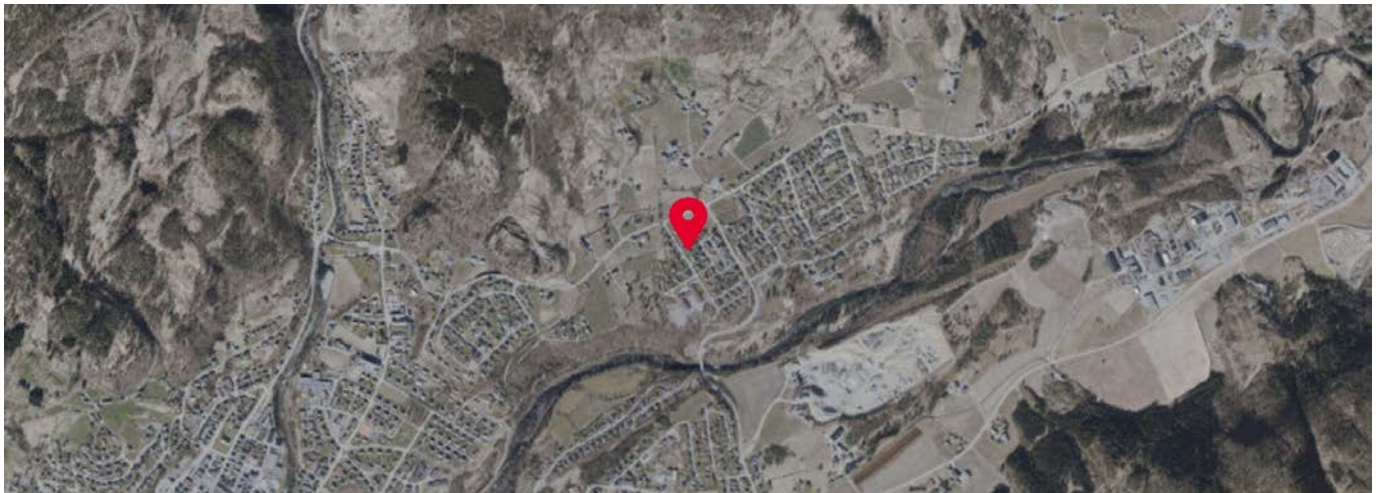


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Rustå 8, 4200 SAUDA



SAUDA kommune



gnr. 35, bnr. 220

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 20159-1470

Referansenummer: WT9199

Foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland



Medlem av

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs Handeland

Ivar Johannes Handeland

post@takstmann-handeland.no

479 06 276



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med loft og kjeller bygd i 1986. Kort tid etterpå ble det bygd 2 stk kvister.
På 90-tallet ble det bygd vindfang og tak over inngangsparti og kjellertrapp.
Ellers er mesteparten av kledning, vinduer og tak fra byggeår.
Det ble satt inn nye vinduer i brystvegg mot vest når nytt kjøkken ble montert i 2013.
Kledningen er godt malt og vedlikeholdt. Vinduene begynner å dra på alderen, men fungerer fortsatt bra. Taket ble ikke inspisert pga snø.
Innvendig er det jevnlig blitt pusset opp. Nytt kjøkken og bad i 2013 og nytt bad 2.etg i 2019.
Ny sikringstavle og diverse kurser i 2013 m.m.
Boligen er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ikke besiktiget grunnet snø. Utfra alder nærmer tiden seg for utskifting.
Mesteparten er fra byggeår. Imidlertid er det skiftet til plast på den ene langsiden mot hagen. Eier opplyste at det var stigebrunn. Taket har en takvinkel på 28 grader, så er såpass slakt, at det ikke vil forekomme takras, noe eier bekreftet. Derfor er ikke dette et HMS krav i henhold til forskrift.
Bordkledningen er godt malt og vedlikeholdt, men har noe slitasje i blant annet brystvegg mot øst.
Det er inspisert i kott på loft, der var det tilgang. Mesteparten er platet igjen.
Mesteparten av vinduene er originale fra byggeår. Det er en del malingsslitasje i karmen, men fungerer bra. Diverse utskiftninger nærmer seg.
Det er satt inn nye vinduer når stue og kjøkken ble pusset opp i 2013. I disse rommene er vinduene nye. I hele brystveggen mot vest er det nye vinduer fra 2013.

Hoveddør fra 2013. Terrassedør fra 2020. Kjellerdøren er fra byggeår, men har ingen avvik.
Terrasse langs hele framsiden. Denne er fra byggeår. Det var snø på store deler av terrassen, det som var synlig var slitt. Utskifting av terrassebord må påregnes. Det manglet terrassebordbeslag inn mot vegg. Målt rekkverkshøyde er for lav i henhold til både gammel, og ny forskrift, men terrassen ligger kun 60 cm over plen, hadde det vært 50 hadde det ikke vært krav om rekkverk.
Tretrapp foran hoveddør og fra terrasse til plen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Eier informerte om at huset er pusset opp fire ganger. Imidlertid er det endel slitasje enkelte steder, som for eksempel parketten i stuen.
Noe renovering og oppussing må påregnes.
Bjelkelag er ikke vurdert når det ikke er medtatt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
Det er to vedovner i huset. Det er en ny ovn i stuen fra 2016. I tillegg er det en eldre Jøtul 602 i i loftstuen. Begge ovnene er ok, og

har ok plate under.

Pipa i loftstuen viste noen rennemerker som kan tyde på en liten lekkasje (muligens gammel). Pipa har heldekkende pipehatt utvendig i senere tid
Halvparten av kjelleren er innredet med et trapperom, 1 vaskerom og 3 boder. Resten av kjelleren er uinnredet med synlige betongvegger og golv.
I den innreda delen er det oppforet golv, her tas det forbehold om eventuelle fuktskader. Det er ikke mulig å sjekke gulvet, da må det rives.
To malte tretrapper en fra kjeller til 1. etasje og en fra 1. etasje til loft.
Dørene er malte og originale. I tillegg er det satt inn en skyvedør til stuen i 2013 og en dør ifra trapp til loft fra samme årstall.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg

Fliser på golv og vegg, Smart panel i tak. Baderoms møblement, wc, og dusjnisje.
Det ble ikke avdekket avvik på fliser på vegg eller malte plater i tak. Nedsenket dusjnisje. I denne er det nesten ikke fall. Utenfor er gulvet helt flatt.

Flytende membran som er klemt med klemring ned i sluk. Det er godt fuget rundt dørterskelen.
Baderomsutstyret er fra 2009.
Viften er fra 2009.
Det ble ikke avdekket avvik ved hulltaking.

Bad 2.etg.

Fliser på golv. Baderoms panel på vegg. Taket har Smartpanel. Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderoms møblement. Baderomsplater på vegg og Smartpanel i tak.
Avdekket at det var sprekk i en flis mot hjørne/vegg bak dusjkabinett. Litt bom ble avdekket. Litt kanter, høydeforskjell i flisene.
Sluk er klemt med klemring. Det ble ikke avdekket avvik.
Sanitærutstyret er nytt i 2017.
El-vifte mangler tilluft.
Ingen avvik ved hulltaking.

Vaskerom i kjeller

Golvbelegg, Smart-panel på vegger. Trepanel i taket.
Huntonitt-panel på vegger og malt trepanel i tak. Veggplater er ikke godkjent på våtrom.
Golvbelegg (vinyl) på gulvet, mangler oppbrett mot dørterskel. Det mangler også oppbrett langs vegg. Fotlistene langs gulvet er spikret.
Vinylbelegg er ikke klemt ned i sluk. Ligger over klemringen i stedet for under klemringen.
Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, utslagsvask og en vaskebenk.
Ventil i vegg og vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Siemens hvitevarer fra 2013. Komfyrvakt, men mangler vannvarsler
Innredningen er ok, men det var en sprekk i kitchen board over

Beskrivelse av eiendommen

komfyr.
Ingen avvik på ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De fleste vannledningen er fra byggeår i kobber. Unntaket er bad i 2. etasje, som ble pusset opp i 2019, her er det plast.
Det er plast originale avløpsrør.
Ventiler i vegger og vinduer.
Varmepumpen er fra 2007. Service i 2025.
Varmtvannstanken er fra 2009, og er plassert på vaskerom.
Det var mye kondens i varmtvannstanken i lokket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Gode drenerende masser/grunnforhold.
Ved sjekk ble det ikke funnet nedgravd dreneringsplast.
Det er en pusset betongmur.
Det er ingen forstøtningsmurer.
Flatt terreng.
Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret er ikke undersøkt.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

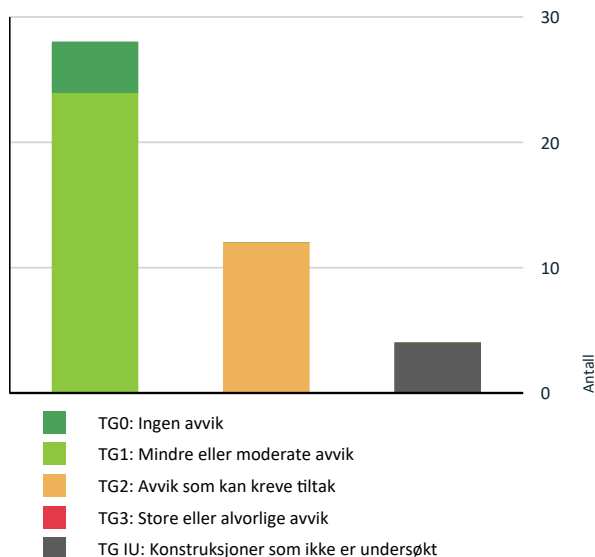
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er gjennomgått.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
Det ble ikke fremlagt tegninger under befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Vindfang	Nytt vindfang
1990	2 stk kvister på tak	Det ble bygd på 2 stk kvister på loft kort stund etter at boligen var ny

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ikke besiktiget grunnet snø. Utfra alder nærmer tiden seg for utskifting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Mesteparten er fra byggeår. Imidlertid er det skiftet til plast på den ene langsiden mot hagen. Eier opplyste at det var stigebrønn. Taket har en takvinkel på 28 grader, så er såpass slakt, at det ikke vil forekomme takras, noe eier bekreftet. Derfor er ikke dette et HMS krav i henhold til forskrift.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Bordkledningen er godt malt og vedlikeholdt, men har noe slitasje i blant annet brystvegg mot øst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er inspisert i kott på loft, der var det tilgang. Mesteparten er platet igjen.

Vinduer

Mesteparten av vinduene er originale fra byggeår. Det er endel malingsslitasje i karmene, men fungerer bra. Diverse utskiftninger nærmer seg.

Det er satt inn nye vinduer når stue og kjøkken ble pusset opp i 2013. I disse rommene er vinduene nye. I hele brystveggen mot vest er det nye vinduer fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder de vinduene som er originale.

Konsekvens/tiltak

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

Dører

Hoveddør fra 2013. Terrassedør fra 2020. Kjellerdøren er fra byggeår, men har ingen avvik.

Årstall: 2013

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse langs hele framsiden. Denne er fra byggeår. Det var snø på store deler av terrassen, det som var synlig var slitt. Utskifting av terrassebord må påregnes. Det manglet terrassebordbeslag inn mot vegg. Målt rekkverkshøyde er for lav i henhold til både gammel, og ny forskrift, men terrassen ligger kun 60 cm over plen, hadde det vært 50 hadde det ikke vært krav om rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp opp til hoveddør og fra terrasse til plen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Eier informerte om at huset er pusset opp fire ganger. Imidlertid er det endel slitasje enkelte steder, som for eksempel parketten i stuen. Noe renovering og oppussing må påregnes.

TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 1 Pipe og ildsted

Det er to vedovner i huset. Det er en ny ovn i stuen fra 2016. I tillegg er det en eldre Jøtul 602 i i loftstuen. Begge ovnene er ok, og har ok plate under.

Pipa i loftstuen viste noen rennemerker som kan tyde på en liten lekkasje (muligens gammel). Pipa har heldekkende pipehatt utvendig i senere tid

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Halvparten av kjelleren er innredet med et trapperom, 1 vaskerom og 3 boder. Resten av kjelleren er uinnredet med synlige betongvegger og golv.

I den innreda delen er det oppført golv, her tas det forbehold om eventuelle fuktskader. Det er ikke mulig å sjekke gulvet, da må det rives.

TG 1 Innvendige trapper

To malte tretrapper en fra kjeller til 1. etasje og en fra 1. etasje til loft.

TG 1 Innvendige dører

Dørene er malte og originale. I tillegg er det satt inn en skyvedør til stuen i2013 og en dør ifra trapp til loft fra samme årstall.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg, Smart panel i tak. Baderomsmøblement, wc, og dusjnise.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble ikke avdekket avvik på fliser på vegg eller malte plater i tak.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Nedsenket dusjnise. I denne er det nesten ikke fall. Utenfor er gulvet helt flatt.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Flytende membran som er klemt med klemring ned i sluk. Det er godt fuget rundt dørterskelen.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsutstyret er fra 2009.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Viften er fra 2009.

Årstall: 2009

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke avdekket avvik ved hulltaking.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Fliser på gulv. Badromspanel på vegg. Taket har Smartpanel. Vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsmøblement.

Årstall: 2017

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og Smartpanel i tak.

Årstall: 2017

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Avdekket at det var sprekk i en flis mot hjørne/vegg bak dusjkabinett. Litt bom ble avdekket. Litt kanter, høydeforskjell i flisene.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er klemt med klemring. Det ble ikke avdekket avvik.

Årstall: 2017



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyret er nytt i 2017.

Årstall: 2017

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

El-vifte mangler tilluft.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen avvik ved hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Golvbelegg, Smart-panel på vegger. Trepanel i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Huntonittpanel på vegger og malt trepanel i tak. Veggplater er ikke godkjent på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Smartpanel er ikke godkjent på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

I kombinasjon med dårlig ventilasjon kan det føre til fuktskader på plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Golvbelegg (vinyl) på gulvet, mangler oppbrett mot dørterskel. Det mangler også oppbrett langs vegg. Fotlistene langs gulvet er spikret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg er ikke klemt ned i sluk. Ligger over klemringen i stedet for under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannstank, utslagsvask og en vaskebenk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det bør lages spalte under dørbled

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Siemens hvitevarer fra 2013. Komfyrvakt, men mangler vannvarsler. Innredningen er ok, men det var en sprekk i kitchen board over komfyr.

Årstall: 2013

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ingen avvik på ventilator.

Årstall: 2013

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

De fleste vannledningen er fra byggeår i kobber. Unntaket er bad i 2. etasje, som ble pusset opp i 2019, her er det plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Avløpsrør

Det er plast originale avløpsrør.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventiler i vegger og vinduer.

1 TG 2 Varmesentral

Varmepumpen er fra 2007. Service i 2025.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2009, og er plassert på vaskerom. Det var mye kondens i varmtvannstanken i lokket.

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

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

Ny el-tavle i 2013. Samtidig ble det lagt opp en del nye kurser.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeid utført i forbindelse med oppussinger.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

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 ikke den nødvendige kompetansen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Gode drenerende masser/grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ved sjekk ble det ikke funnet nedgravd dreneringsplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det bør undersøkes nærmere om det er dreneringsplast. Eier bør sjekke dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er en pusset betongmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er ingen forstøtningsmurer.

TG 0 Terrengforhold

Flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret. De er IKKE undersøkt.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje med 2 stk leddporter med automatisk portåpner.

Bindingsverk med trekledning og mur.

Det var snø på taket og ikke mulig å inspisere.

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

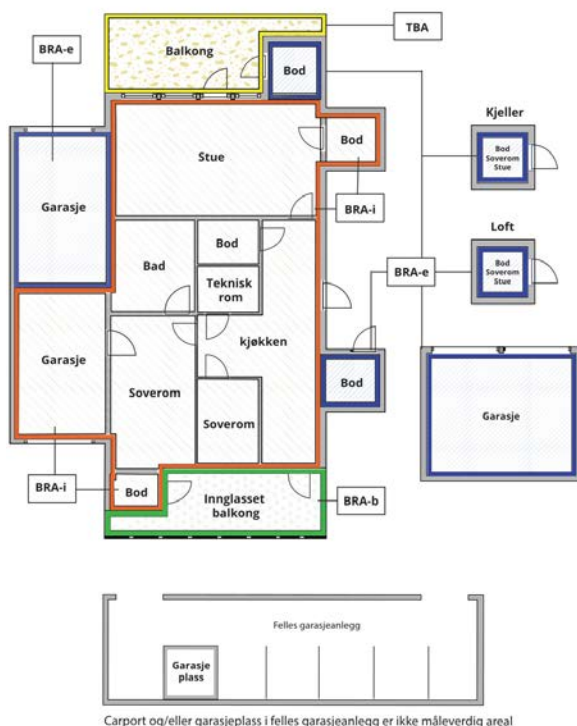
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 byggnadskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	107			107	41		107
Etasje 2	45			45		28	73
Kjeller	94			94			94
SUM	246				41	28	274
SUM BRA	246						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Vindfang, gang x2, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Etasje 2	Loftstue, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, uinnredet kjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt tegninger under befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar	
Enebolig	Ikke medtatt
Garasje	Ikke medtatt

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør
	Ellen Hillestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	35	220		0	880.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rustå 8

Hjemmelshaver

Hillestad Ellen, Mo Torfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rustå i Sauda kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

2010/295481-1/200 PANTEDOKUMENT

26.04.2010 BELØP: NOK 2 000 000

PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

GRUNNDATA

1986/1203-1/45 REGISTRERING AV GRUNN

20.02.1986 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1135 GNR:35

BNR:1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerrelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.
-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet, lydmålinger o.l. i bygget eller vedr. termografering av bygget
-Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.
-Det tas forbehold om skjulte feil og mangler i alle konstruksjoner som er innkleddt.(gulv, vegger og tak)
-Det tas forbehold om eventuelle fukt, råte og skadedyrstilfeller i skjulte konstruksjoner (gulv, vegger og tak)
-Det tas forbehold i lecamurer vedr. smuldring, oppløsning av mur
-Bjelkelag er IKKE vurdert fordi det ikke står i instruksen til tryggere bolighandel

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Torfinn Mo

Ellen Hillestad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2001
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rustå 8

4200 Sauda

1135-35/220/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Endre Storli

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad oppe

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rasmusen rør

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad oppe

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad nede

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran på golv og vegger. Lagt iht forskrifter med klemring i sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Byggmester Arild Austarheim

Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer på Øst vegg.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Har vært mus en gang.

Musebånd ble montert på den utvendige kledningen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt på nye museband langs kledning.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Sauda Rørhandel

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nytt rør i rør anlegg i i andre etasje

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Klima og energiteknikk as.

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Endre Storli

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vedovn i 1. etage

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Sauda Installasjon as

Beskrivelse av arbeidet: Ny tavle. Og nye kurser til kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygg vindfang, og to kvister av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Har ingen info om dette.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AAE0242
Matrikkel: 1135-35/220/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Ellen Hillestad,Torfinn Mo



Adresse:
Rustå 8, 4200
SAUDA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 18 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring Øglend varmekabel_2.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-04-18
Bilde 9 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 8 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 7 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 6 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 5 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 4 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 3 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 2 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Bilde 1 V.K Bad 2 etg.jpg	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-05-28
Tegning punkter i stue.pdf	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2015-11-19
Test Sauda Installasjon as	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2014-02-10
Varmekabel gang	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2013-11-20
Varmekabel gang	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2013-11-20
Varmekabel gang	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2013-11-20
Varmekabel gang	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2013-11-20
Varmekabel gang	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2013-11-20
TEST BOLIGMAPPA.docx	SAUDA INSTALLASJON AS	Elektriker	2012-11-15



Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli

Dronning SAUDA INSTALLASJON AS

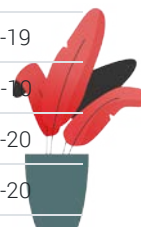
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400

Kundeservice@boligmappa.no

Elektriker



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.



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	880.1
Etablert dato	07.02.1986	Historisk oppgitt areal	880
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.02.1986			35/1 (-880), 35/220 (880)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616356.15	352356.84	0	Ja	880.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MO TORFINN F180771*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUSTÅ 8 4200 SAUDA	Bosatt (B)
HILLESTAD ELLEN F180877*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	RUSTÅ 8 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rustå 8

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	172399509		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172399495		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 172399509: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	255
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	255
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rustå 8	H0101	35/220	255	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0
K01	0	103	0	103	0	0	0

2: Bygning 172399495: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
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	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/220	-	-	-	-	-

Etasjer

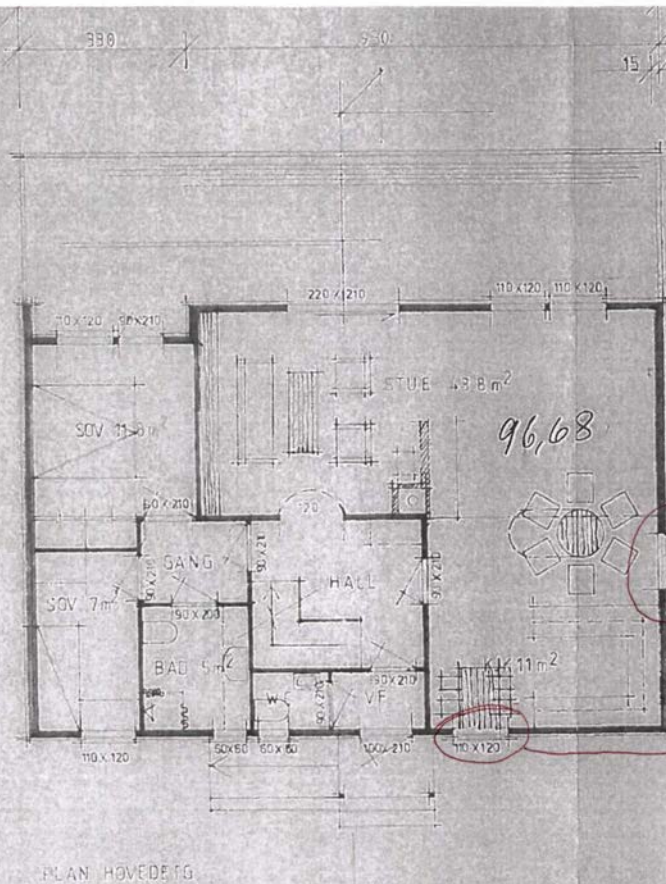
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	41	41	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



E-2

GODKJENT
Sanda kommune
Saksnr. 44/13
aski



Window Fronts

Tot: 149,99
Gnr 35 Bnr 220



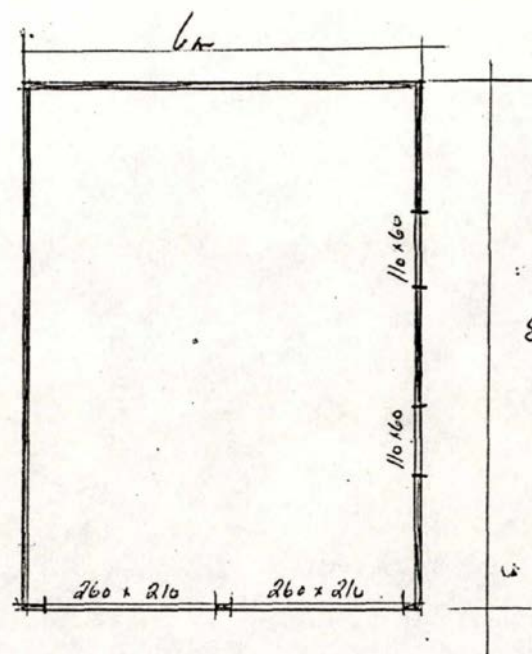
GODKJENT
Sauda kommune
Saksnr. 44/13
Ørskov
E-1

Søknadstegninger

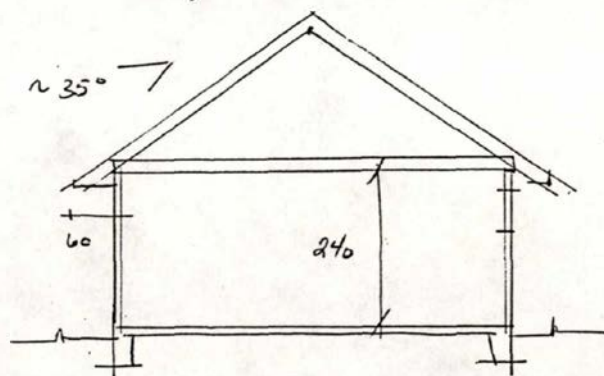


Tittelshaver: Ellen Hillestad og Torfinn Mo		Dato: 17.12.2012
Bruksplan: Rustå 8		Teig: Nils
Kommune: 4200 Sauda		Prosjekt: 940-2012
Gr: 35	Br: 220	Teig.nr: 502
Fasader		

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.



Plan 1:100



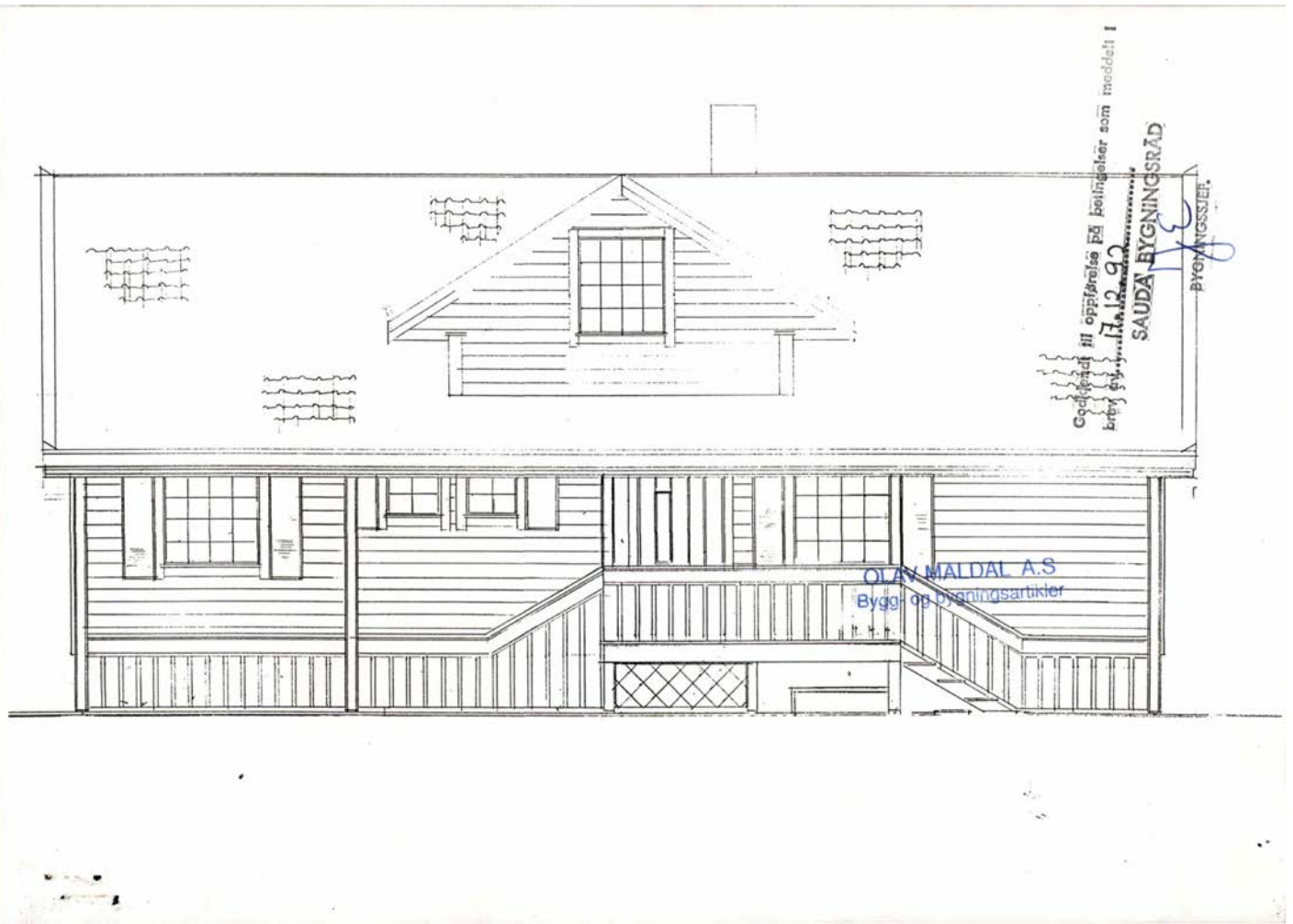
Snitt 1:100

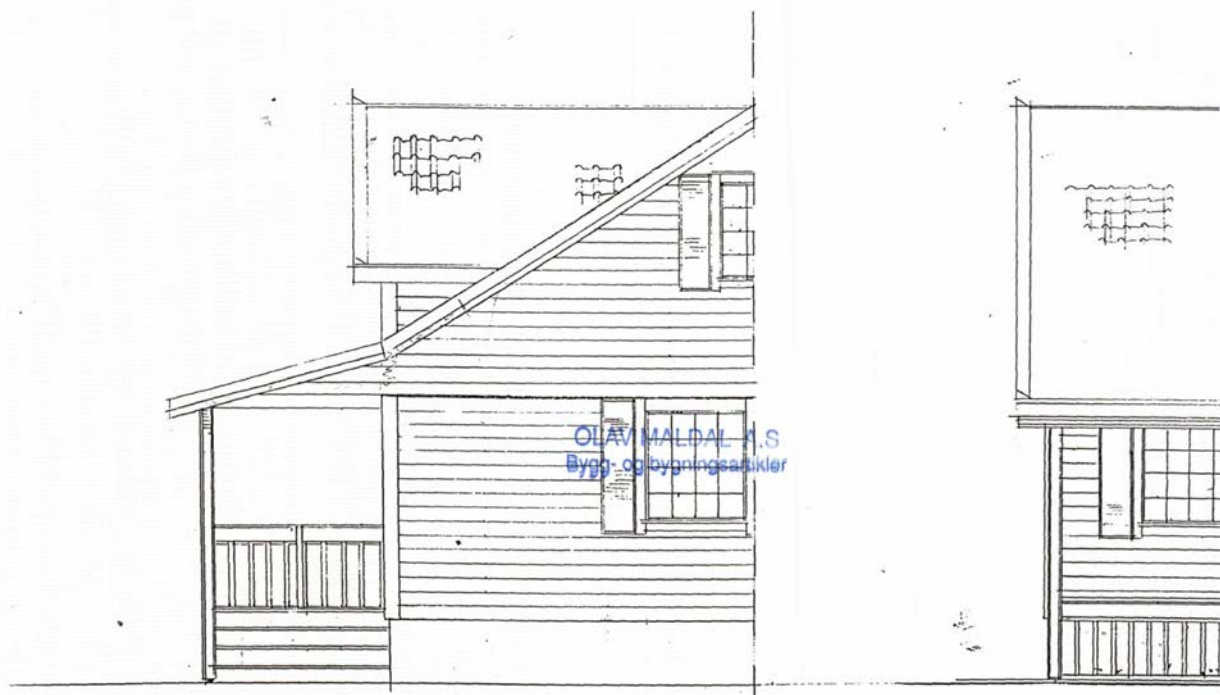
Sluts Garage
B.H. Hansen, Sande.

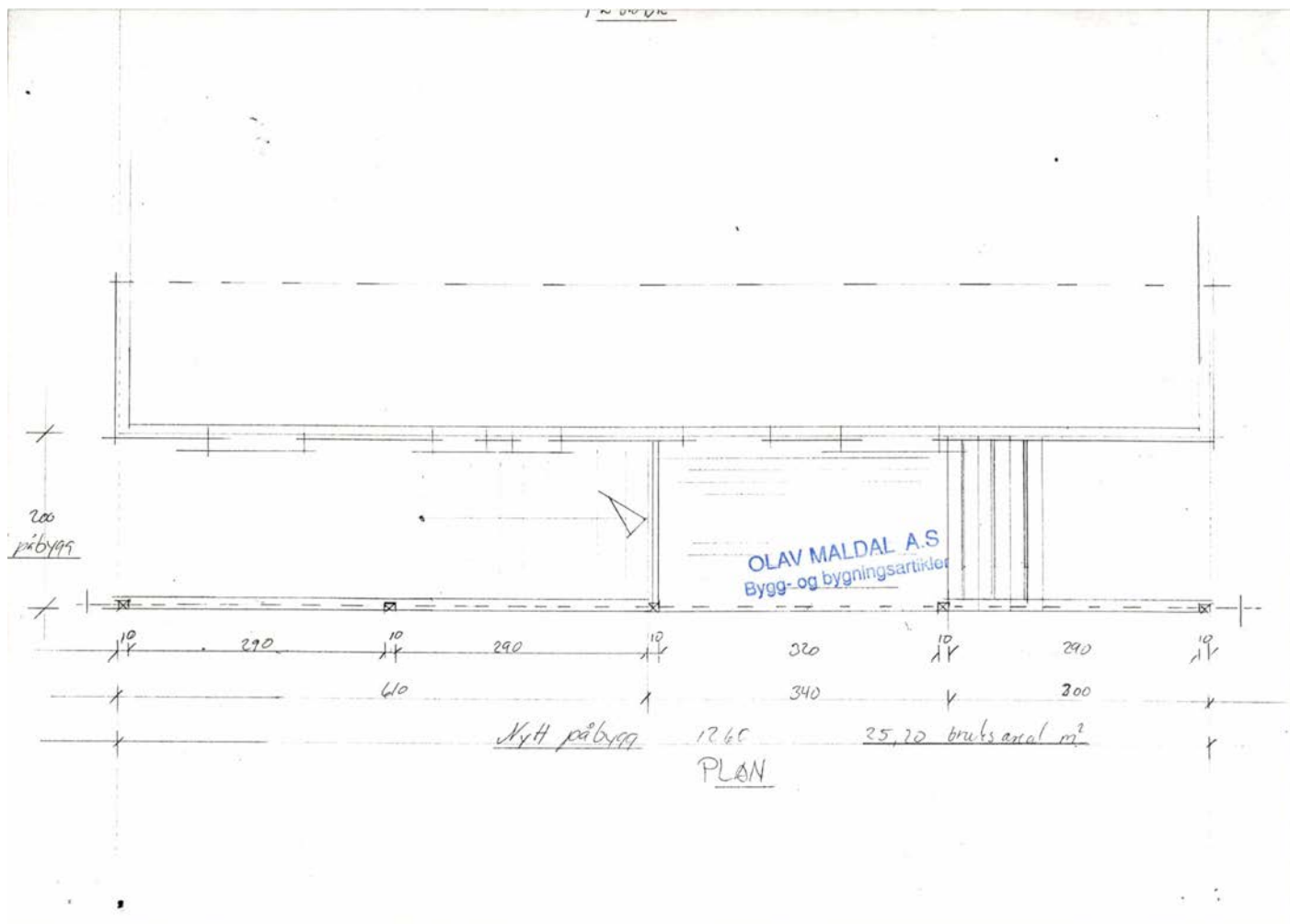
Godkjendt til oppførelse på betingelser som meddelt i
brev av..... 25.05.82

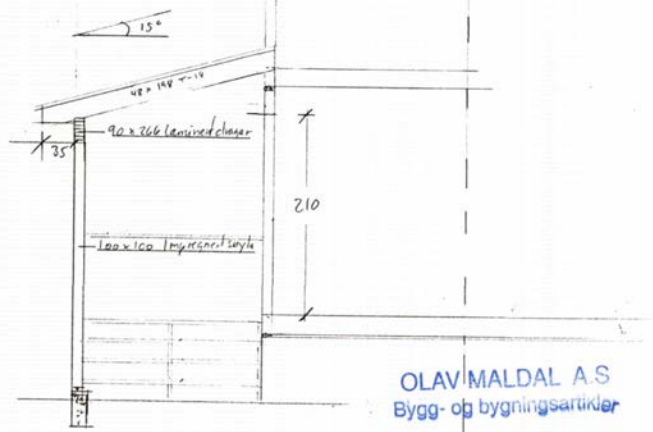
SAUDA BYGNINGSRÅD

BYGNINGSSJEF.





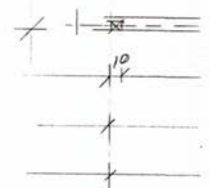




SNITT

OLAV MALDAL A.S.
Bygg- og bygningsartikler

200
Nytt påbygg



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Gate/husnr.:		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
RUSTÅ 8, 4200 SAUDA		35/220		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
NYBYGG	BOLIGBYGG	06.02. 86	27.02. 86	29/86
Byggherre		Adresse		Tlf.
BENGT HELGE HANSEN		Rustå 8, 4200 SAUDA		
Anmelder		Adresse		Tlf.
SBG SANDEID		4220 SANDEID		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Audun Skeie		4220 SANDEID		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Gjenstående arbeider:

1. Noe isolasjon på loft og i kjeller (hobby og disp.)
2. Feiemuligheter. Konf. feier.
3. Røkvarsler som dekker kjeller/loft må monteres.

Sted og dato	Stempel
Sauda	05.01. 87
 Underskrift	

SAUDA KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggesøknad	☒ Feier

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 26.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rustå 8, 4200 SAUDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 488,64 kr
Eiendomsskatt	3 928,00 kr
Feiing	348,00 kr
Renovasjon	3 956,00 kr
Vann	7 876,80 kr
Sum	25 597,44 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsavgift	25%	1 St	3956.00	1/1	0 %	3 956,00 kr	0,00 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	0%	1 St	348.00	1/1	0 %	348,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	982100 prom	4.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	0,00 kr
Abonnement Vann	15%	1 St	1925.56	1/1	0 %	1 925,56 kr	0,00 kr
Abonnement Kloakk	15%	1 St	3188.72	1/1	0 %	3 188,72 kr	0,00 kr
Forbruksavg vann u/måler	15%	1 St	5623.04	1/1	0 %	5 623,04 kr	0,00 kr
Forbruksavg kloakk u/måler	15%	1 St	5904.56	1/1	0 %	5 904,56 kr	0,00 kr
					Sum	24 873,88 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rustå 8, 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 880 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

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



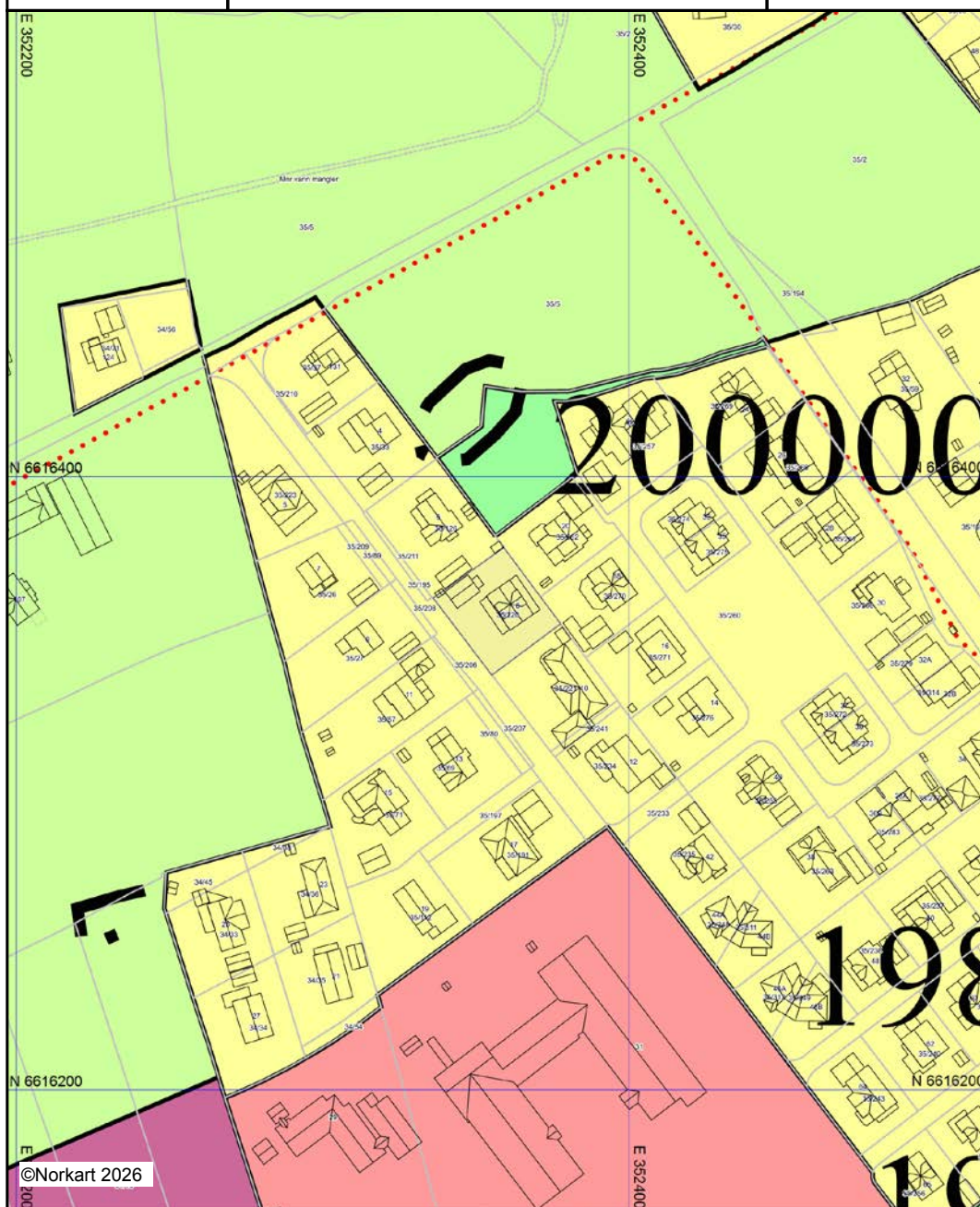
Suda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/220
Adresse: Rustå 8
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Kraftledning - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Suda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/220
Adresse: Rustå 8
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Reguleringsbestemmelser i tilknytting til
reguleringsplan for Teig, del av Brekke og Gunnarsrød.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for bebyggelse.

§ 2.

I området skal oppføres bolighus i I etasje med tilhørende garasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bygningsrådet kan også tillate bolighus i 2 etasjer. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3.

Bygningenes grunnflate inklusiv garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal

§ 4.

- a) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- b) Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i I etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- d) I tillegg til garasjen skal det være oppstillingsplass på egen grunn til en bil pr. leilighet.

§ 5.

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

Område for offentlig bebyggelse.

§ 6.

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

Sauda Bygningsråd

4200 SAUDA

Område for jordbruk.

§ 7.

Innenfor jordbruksområdet skal med unntak av de på planen viste boligbebyggelser, området brukes til jordbruk. Bebyggelse og faste anlegg eller innretninger kan bare tillates når de har direkte tilknytning til drift av jordbruket.

§ 8.

Innenfor det regulerte jordbruksområdet kan det ikke foretas fradeling av tomter til utbyggingsformål.

§ 9.

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

§ 10.

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

Fellesbestemmelser.

§ 11.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger passe at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor de viste frisisiktslinjer i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over de tilstøtende vegers planum.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

J.nr. 2745/77

Stadfestet den 2/9-77

FYLKESMANNEN I ROGALAND



Skatteetaten

Dato
26.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1135 SAUDA

Gnr 35 Bnr 220 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rustå 8, 4200 SAUDA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 594 643
Som sekundærbolig:	kr 2 378 572

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Eiendomskart for eiendom 1135 - 35/220//



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		880,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6616356,15	Øst	352356,84
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6616360,41	352336,09	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			28,34	
2	6616335,31	352355,22	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			31,56	
3	6616352,07	352377,59	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,95	
4	6616360,85	352371,06	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			10,94	
5	6616376,95	352359,1	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,06	



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Rustå 8
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre