

aktiv.



Rustå barnehage
Austarheim barneskule



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: Ola Skår

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 193/265 kvm
Tomtstr.: 699 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 65
Oppdragsnr.: 1402260026

Rød/Herheimsmoen - Enebolig med innredet kjeller - To garasjer - Barnevennlig

Enebolig beliggende i attraktivt område, nær Rustå barnehage og Austarheim barneskole.

Boligen har blitt påbygd og oppgradert i ulike omganger. Dobbel garasje (46kvm) oppført i 2020. Påbygd garasje/hobbyrom på 26kvm. Påbygd kjøkken og inngangsparti i 2013. Tak ble skiftet i 2000. Ny el-tavle i 2013. En god del vinduer er skiftet - noen få fra byggeår.

Hovedplan har tre soverom, bad, stue og kjøkken. Gang med garderobe plass.

Kjeller har bad/vaskerom, boder, stue og to soverom (ikke byggemeldt/godkjente soverom).

Renovering av våtrom må påregnes.

Skjermet hage med grøntareal i front. Svært barnevennlig, grenser til lekeplass. Sykkel/gangsti til skole/barnehage.

Varmepumpe (2015) og vedovn i stue. Varmekabler på bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Tegninger påbygg kjøkken og gang	66
Originale byggetegninger	69
Tegning Fasadeendring	74
Tilbygg garasje	75
Ferdigattest tilbygg	77
Eiendomsrapport	78
Eiendomskart	82
Kommunale gebyrer	84
Planopplysninger	86
Kommuneplankart	88
Reguleringsplankart	90
Reguleringsbestemmelser	92
Målebrev	94
Vegstatuskart	98
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 kvm

BRA - e: 72 kvm

BRA totalt: 265 kvm

TBA: 48 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 kvm Kott, vaskerom, kjellerstue, 2 ganger, 2 boder og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 103 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, 2 ganger og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Garasje

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kjeller er fullt innredet med bla. kjellerstue og 2 soverom som ikke er byggemeldt. Når bolig ble byggemeldt var ikke den delen utgravd. Det mangler også ferdigattest på bolig og tilbygg.

Garasje 1/påbygd: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje 2: Det foreligger ikke tegninger. Garasje er fritatt søknadsplikt .

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

699 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er generelt sett god byggegrunn i området. I tillegg er det skiftet ut drenering i 2020 på to sider mot øst og sør. Det mangler topplatt på dreneringsplaten. Drens og takvann er koblet til avløpsrommet i garasje. 25 cm lecamur som er pusset og malt. Det ble ikke avdekket noen spesielle sprekker og bom på utvendig mur, mer enn normal slitasje. Ved utvendig dunking i puss ble det ikke avdekket bom i puss. Flatt terreng rundt boligen med grus og plen. Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret 1972. De er IKKE undersøkt.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Rød med skolekrets Austarheim. Det er noen få minutter på sykkel til Austarheim barneskole og Rustå barnehage. Sykkelstien ligger rett ved eiendommen.

Svært barnevennlig - Inntil eiendommen har en kommunal lekeplass.

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

Adkomst

Se finn-kart for nærmere beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Austarheim barneskole og Rustå barnehage

Skolekrets

Austarheim

Bygningssakkyndig

Ivar Johannes Handeland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1972, bestående av en etasje og kjeller. Boligen ble påbygd i 2013 med en utvidelse av kjøkkenet og inngangspartiet.

Bygningen er fundamentert på antatt gode grunnforhold. Grunnmuren består av 25 cm lecablokker som er pusset og malt. Dreneringen ble skiftet ut i 2020 på øst- og sørsiden, og det ble samtidig lagt ny grunnmursplast mot øst og under balkongen. Topplist på dreneringsplasten mangler. Utvendige vann- og avløpsledninger er i plast fra byggeåret.

Fasaden har stående kledning rundt første etasje og liggende kledning i gavlene. Luftegliper under kledningen er blokkert.

Takkonstruksjonen består av takstoler som ble forsterket i 2000 i forbindelse med takskifte fra lett til tungt tak. Taket er tekket med Skarpnes-panner. Bæresøyler under takoverbygget ved kjellerhalsen er utført i enklere trevirke. Takrenner er av plast, og nedløp er tilkoblet dreneringen.

Etasjeskillet er ikke vurdert. Under kjøkkenet, som ble bygget i 2013, er det en krypkjeller med tilgang fra kjellergangen. Gulvet i krypkjelleren er ikke støpt, og det er ingen dampsperre, men stubbegulvet fremstår som bra.

En betydelig andel av vinduene er skiftet ut over tid. På kjøkkenet ble alle vinduer skiftet i 2013, mens tre vinduer i stuen ble skiftet i 2008 og ett på et soverom i 2000. I kjelleren er det vinduer fra 1990-tallet i stue, gang og soverom, samt originale vinduer fra 1972 i gang, vaskerom og et annet soverom. Ett soveromsvindu i første etasje har punktert glass. Kjellerdøren er en umalt dør fra byggeåret. Hoveddøren og en balkongdør er fra 2013, mens en annen balkongdør er fra 2000.

Det finnes en luftbalkong fra byggeåret utenfor et soverom, hvor det er observert råteskader i terrassebordet og rekkverket er skjevt. En terrasse utenfor stuen, bygget på et senere tidspunkt, har terrassebord med riller. Det mangler trapp fra balkongen og ned til terrassen. Foran hovedinngangen er det en enkel tretrapp.

Sammendrag selgers egenerklæring

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?: 2002

Firmanavn: Sauda rørhandel

Beskrivelse av arbeidet: Rør oppleget

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging.

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 hele gulvet og vegger i dusj nisje.

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?

Ja. Vanninntrengning i bod kjeller.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og og montert grunnmursplast.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak. Skiftet vinduer.

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?

Ja. Ett punktert vindu soverom første etasje

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

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?

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny terrasse

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

Ja. Vanninntrengning bod i kjelleren. Drenert på ny og montert grunnmurspapp

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenering

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og montering av grunnmurspapp

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på Delen mot sør

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

Ja. Litt maur på bad i kjeller.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og satt opp grunnmurspapp. Har ikkje sett maur etter tiltak

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

Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000.

Beskrivelse av arbeidet: Montert vedovn

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?: 2020

Firmanavn: Ryfylke elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet eltavle

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

Ja. Påbygg garasje og påbygg kjøkken og inngang. Ny frittstående garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja. Påbygg hus og ny garasje er byggemeldt

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ca 2010. Husker ikkje verdi

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 103 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 ganger og 3 soverom

TBA 48 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 90 kvm: Kott, vaskerom, kjellerstue, 2 ganger, 2 boder og 2 soverom

Garasje:

BRA-e 26 kvm: Garasje

Garasje 2:

BRA-e 46 kvm: Garasje

Standard

Enebolig bygd i 1972 med 1. etasje og kjeller.

Boligen ble påbygd i 2013 med utviding av kjøkken og inngangsparti.

Utvendig ble taket skiftet i år 2000. En del vinduer ble skiftet mellom 1990 -2013.

Kledningen er godt malt og vedlikeholdt.

Det ble gravd ned ny grunnmursplast mot øst og under balkong i 2020.

Grunnmur er av lecablokker. Halve kjelleren ble utgravd for hånd på 90-tallet og

innredet med bla. stor kjellerstue og soverom. Dette mangler byggemelding av kjeller.

Innredning bad er fra tidlig 90-tall. Det samme gjelder vaskerom i kjeller. Begge rom må påregnes noe renovering.

I 2013 ble kjøkken påbygd og bla. nytt sikringsskap ble installert.

Noe tapet og malingsarbeid er utført. Ellers er mesteparten innvendig fra byggeår.

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

Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Kjøkken

Innredning med fronter i kirsebærfarge fra 2007 med grå laminat benkeplate. Komfyr med induksjon, oppvask og kjøøl/frys. Disse hvitevarene er ikke integrert i løsningen og derfor ikke sjekket.

Innredningen er fra 2007, mens tilbygget er fra 2013. Avtrekk går opp til loft og ut gjennom tak.

Bad 1. etasje

Badet fra 1990 har fliser på gulv med varmekabel og sokkelflis. Veggene har 3 mm baderomsplater, og det er hvite takplater i himlingen. Gulvet med fliser og varmekabler er fra 1980-tallet. En dusjnise med høy terskel og membran ble innredet i 2005, og sluket er plassert her. Badet er utstyrt med baderomsmøblement fra 80/90-tallet og et gulvmontert wc. Viften er defekt og det er ingen tilluft.

Vaskerom kjeller

Vaskerommet i kjelleren er fra 1980-tallet og har fliser på gulv med fotlist i tre, baderomspanel på veggene og trepanel i taket. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og opplegg for vask/tørk. Vasken er skiftet i senere tid. Det er synlige kobberrør og to vinduer i våtsonen. Det er avdekket noe vannskade i plater under vask, i tillegg til noen hull etter oppheng og sprekker rundt ventilasjonen. Avløpsrør fra dusjkabinett, vask og vaskemaskin går i utenpåliggende rør til sluk under vasken. Viften er defekt, men det er ventil og vindu i rommet.

Innvendige overflater

Innvendige overflater har normal slitasje.

Vegger: Veggene har strie, trepanel og ferdigmalte panelplater. Det er noen hull etter oppheng.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledningene er av kobber, både stive og myke rør. Rørene er fra byggeår.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er i plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Det er ventiler i vegger og vindu.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er fra 1990-tallet og er plassert i et kott under trappen. Den har ikke tilgang til sluk.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er enkelte knekte taksten.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er krav til snøfangere, men grunnet liten takvinkel er det liten fare for snøras.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Skraper på innsiden av balkongdør må utbedres. Hoveddør må utbedres, dette gjelder innsiden av begge disse dørene.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik: Det mangler trapp fra balkong til terrasse.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv

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

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning

fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det ble påvist råteskader i terrassebord.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Det er lagt membran i dusjnisse. Gulvet utenfor er usikkert.

- Våtrom - Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte er defekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Det ble skiftet ut drenering og gravd ned ny grunnmursplast mot øst og under balkong.
- Garasje ble bygd.

2015:

- Varmepumpe

2013:

- Boligen ble påbygd med utvidet kjøkken og inngangsparti.
- nytt sikringsskap/tavle ble installert.
- alle vinduer på kjøkken skiftet
- Hoveddør
- Balkongdør
- Ny el-tavle ble montert. Det ble da samtidig lagt opp nye stikk på tilbygg kjøkken.

2008:

- 3 stk vinduer i stuen skiftet

2007:

- Kjøkkeninnredning med fronter i kirsebærfarge med grå laminat benkeplate.

2005:

- Det ble innredet en dusjnise med fliser med mansjett og membran.
- bygd dysjnise fra kott og inn i bad. Nye fliser og veggplater.

2000:

- 1 stk soveromsvindu er skiftet
- Balkongdør
- Utvendig ble taket skiftet.
- Takstoler ble forsterket da taket ble skiftet, fra lett til tungt tak.
- byttet tak

1990:

- Kjellerstue, gang og soveromsvinduer
- 2 vinduer i stuen er skiftet
- Halve kjelleren ble utgravd for hånd og innredet med bla. stor kjellerstue og soverom.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/fiber

Parkering

Parkering i garasje og på egen eiendom

Radonmåling

Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier. Det ble foretatt noe høye radonmålinger for ca 10 år siden. Usikker på tall. Men det ble montert radonbrønn med pumpe i en kjellerbod.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Hus og garasjer vil bli ryddet, støvsugd/grovvask, men det vil ikke bli utført fullstendig utvask før overtakelse.

Areal i salgsopgaven 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.

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med varmepumpe fra 2015, vedovn, samt varmekabler på bad 1. etg.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

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 23 446 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter inkluderer:

Ren.avg. m/trekk komp.: kr 2770,00

Fei- og tilsynsavgift: kr 486,00

Eiendomsskatt bolig: kr 2573,00
Abonnement vann: kr 1983,00
Abonnement kloakk: kr 3380,00
Forbruksavg vann u/måler: kr 5862,00
Forbruksavg kloakk u/måler: kr 6392,00

Totalt: kr 23446,00

Eiendomsskatt

Kr 2 573 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

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 36, bruksnummer 65 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1135/36/65:

14.12.1973 - Dokumentnr: 5004 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1135 Gnr:36 Bnr:9

14.12.1973 - Dokumentnr: 5004 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1135 Gnr:36 Bnr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "tilbygg til bolighus" på Herheimsmoen 46, datert 24.04.2026. Gjelder tilbygg kjøkken og gang.

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midl.brukstillatelse på enebolig. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998.

Det er mottatt byggetegninger på enebolig, fasadeendring og tilbygg fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: original byggetegning enebolig og dagens innredning av kjeller.

Det er gravd ut deler av kjeller og innredet oppholdsrom/stue/soverom. Avvikene anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. 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.

Garasje 1/påbygg: registrert som "Tatt i bruk". Det var ikke krav til ferdigattest før 2010.

Garasje 2 er fritatt søknadsplikt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Gunnarsrød - felt A, B og C (boligtomter) (plan-ID 1975001), som er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligbebyggelse.. 30.01.1975.

Inntil eiendommen er det fra første reguleringsplan fra 1975 planlagt sti/vei i front av eiendommen. Denne parsellen er fortsatt eid av kommunen men det foreligger ingen planer om endring / etablering av sti på dette arealet.

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sauda, ikrafttredelse 25.03.2022. Et delareal på 750 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er ingen pågående planarbeid som berører eiendommen ifølge de vedlagte dokumentene.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglere vederlag

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

5 900 Digital annonsering

6 000 Fotograf

3 500 Kommunale opplysninger

6 900 Oppgjørsvederlag

1 990 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 88 190

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

Ansvarlig megler

Kurt Inge Nybru

Eiendomsmegler

kurt.nybru@aktiv.no

Tlf: 915 23 026

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204

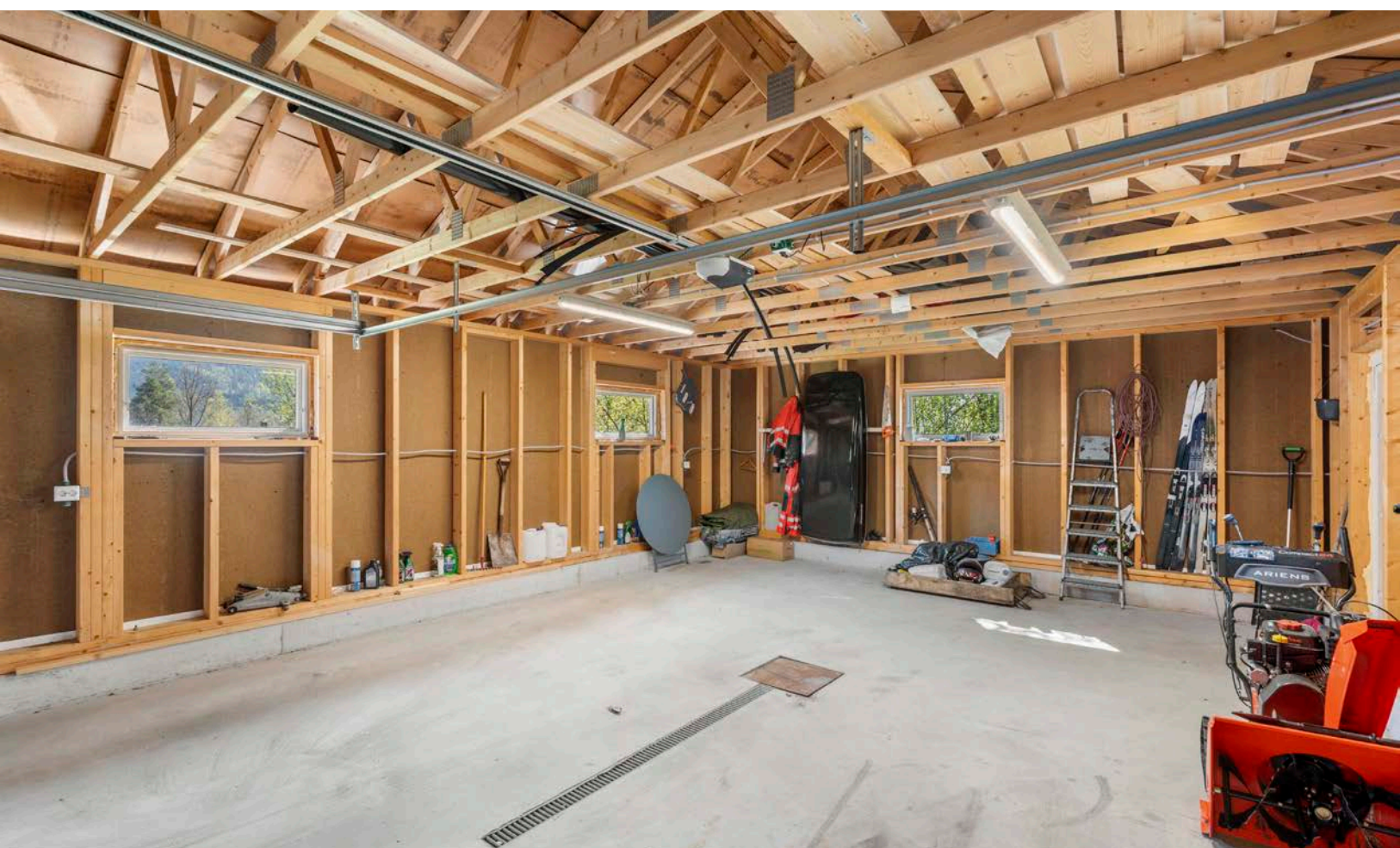
Skulegata 13, 4200 Sauda

Salgsoppgavedato

18.05.2026

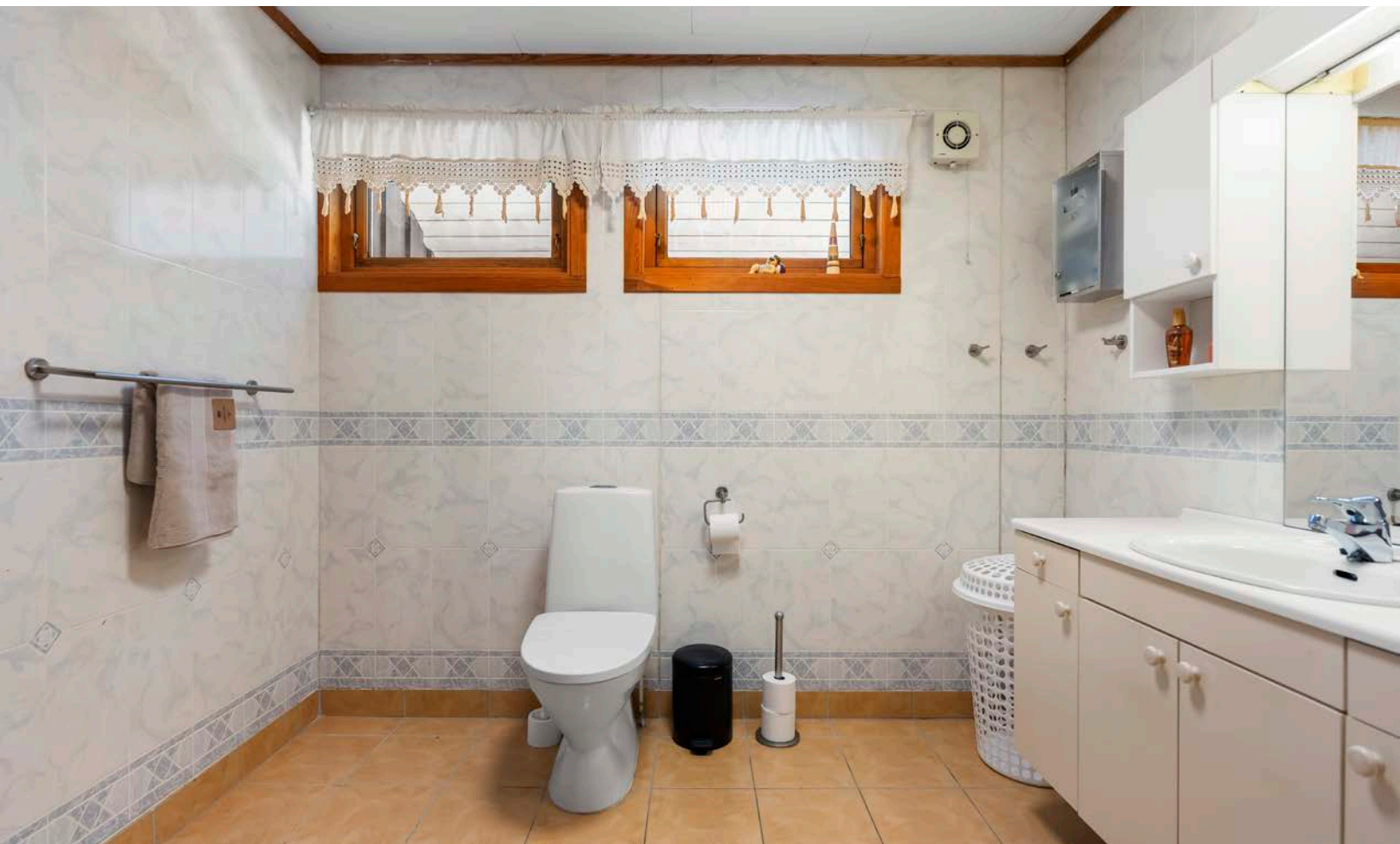


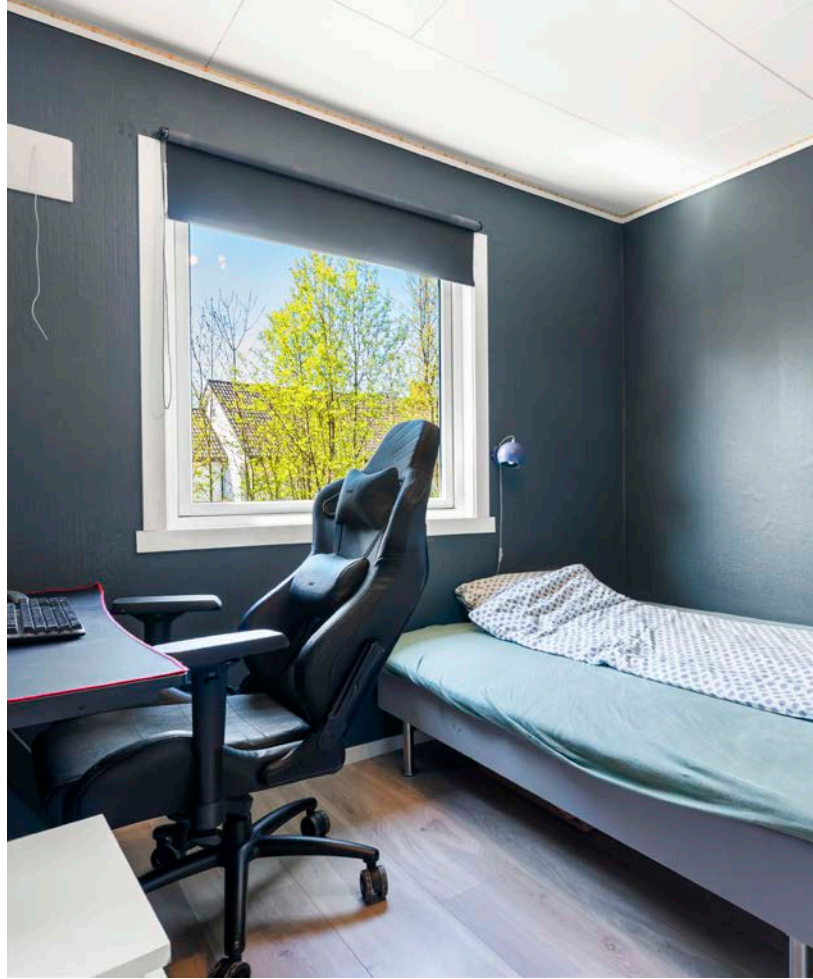


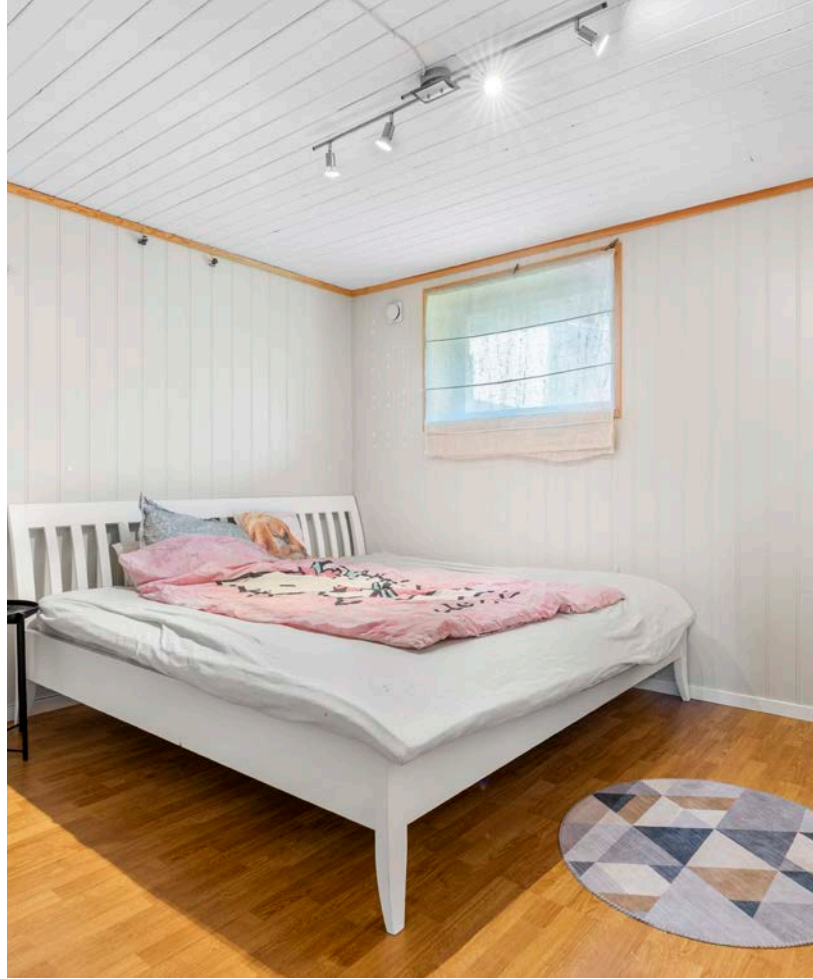




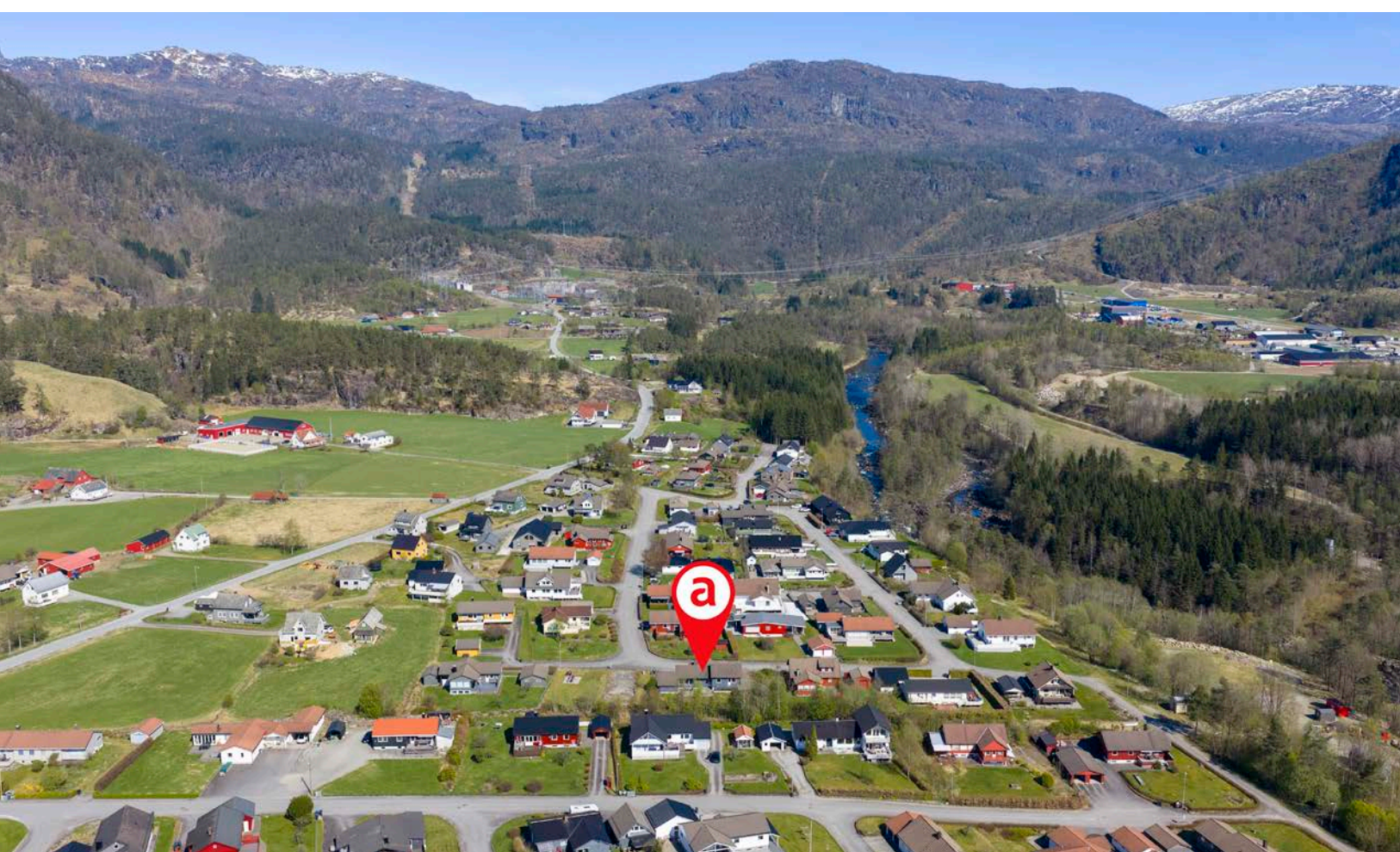
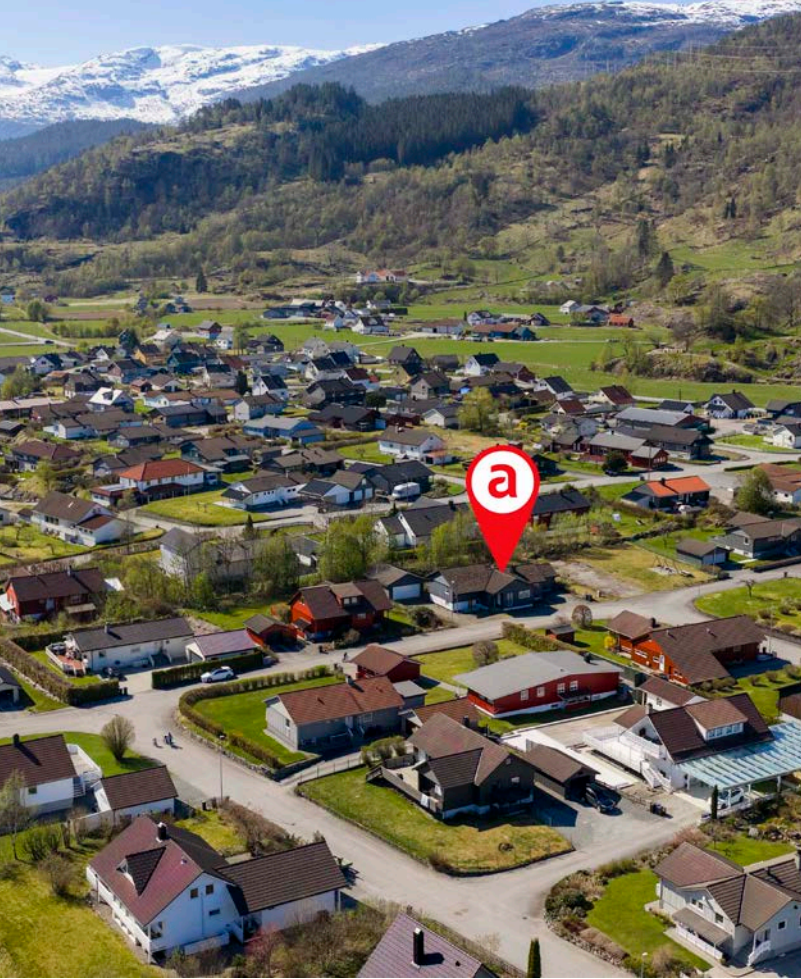












Nabolagsprofil

Herheimsmoen 46 - Nabolaget Brekke/Herheim - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Sauda vgs. Linje 150	6 min 🚗 3.1 km
✈️ Bergen Flesland	95.1 km

Skoler

Austarheim skule (1-7 kl.) 143 elever, 8 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Fløgstad skule (1-7 kl.) 152 elever, 12 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 185 elever, 9 klasser	5 min 🚗 3.2 km
Sauda vidaregåande skule 374 elever	5 min 🚗 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

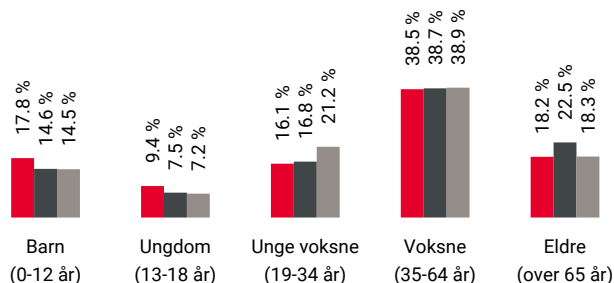
Veldig bra 80/100



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) 42 barn	11 min 🚶 1 km
Brakamoen barnehage (0-5 år) 46 barn	17 min 🚶 1.5 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 🚗 3.3 km


Dagligvare


Kiwi Sauda	6 min 🚗
Coop Extra Sauda Post i butikk	6 min 🚗 3.7 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

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

 **Gateparkering**
Lett 95/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 95/100

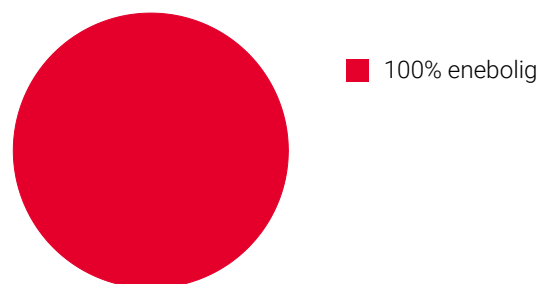
Sport

 Austerheim skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

 Birkeland skole 19 min 
Ballspill 1.7 km

 Frisk & Rask Treningssenter 6 min 

Boligmasse

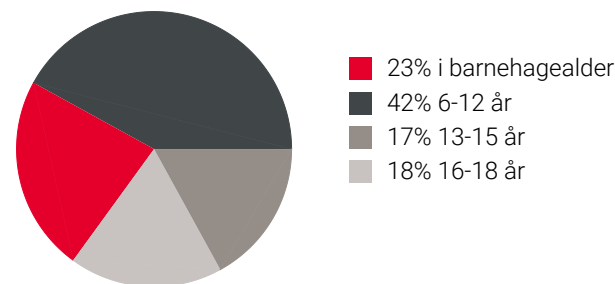


Varer/Tjenester

 Apotek 1 Sauda 6 min 

 Sauda Vinmonopol 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

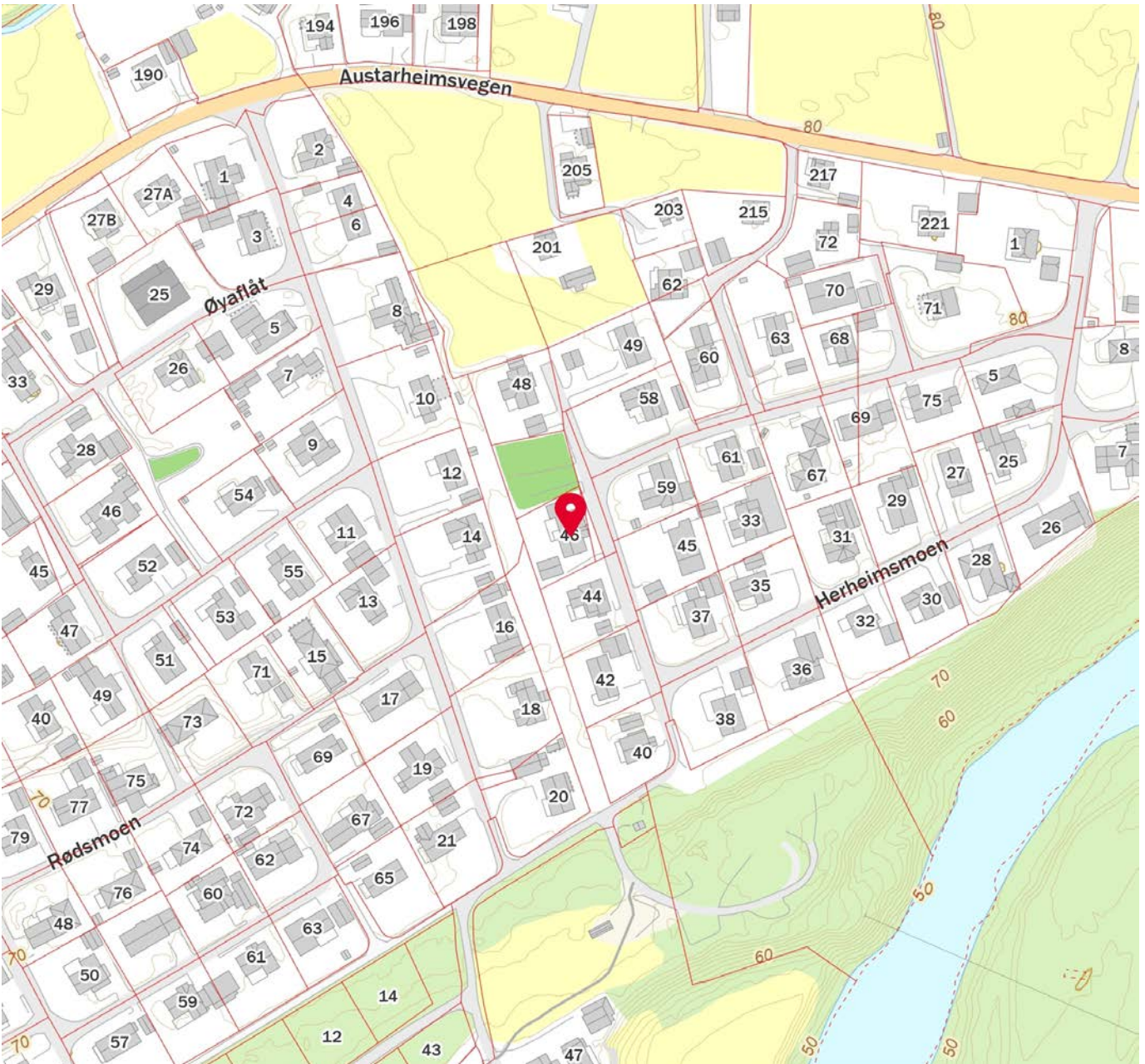
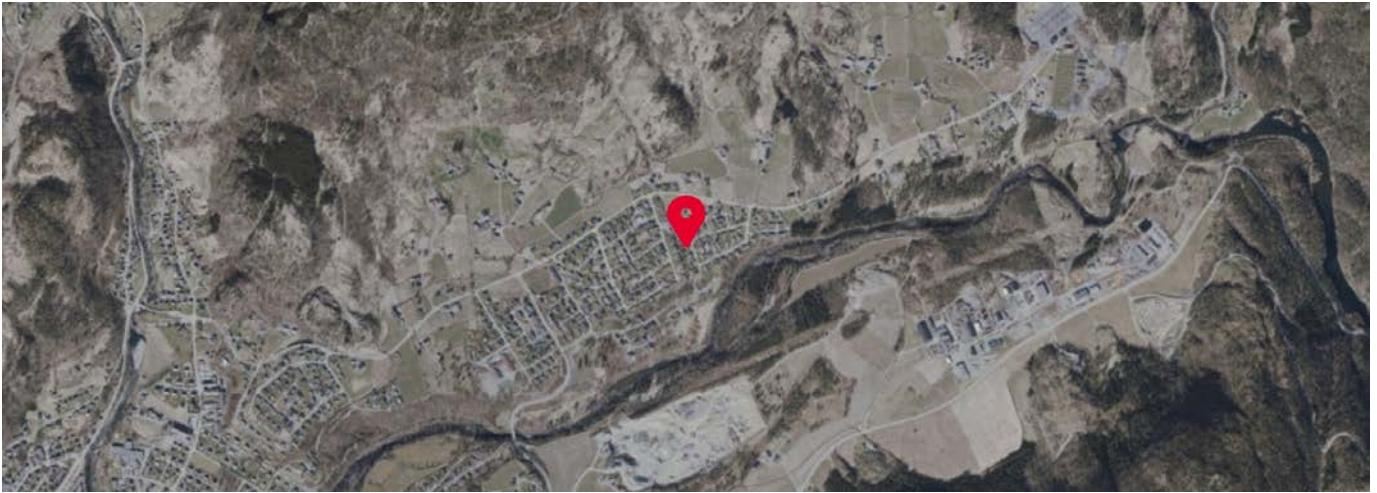


0% 44%

■ Brekke/Herheim
■ Sauda
■ Norge

Sivilstand





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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Herheimsmoen 46, 4200 SAUDA
 SAUDA kommune
 # gnr. 36, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 20159-1498

Eiendomsverdi ref nr: UA8164

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Ola Skår



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygd i 1972 med 1.etasje og kjeller.
Boligen ble påbygd i 2013 med utviding av kjøkken og inngangsparti.
Utvendig ble taket skiftet i år 2000. En del vinduer ble skiftet mellom 1990 -2013. Kledningen er godt malt og vedlikeholdt.
Det ble gravd ned ny grunnmursplast mot øst og under balkong i 2020.
Grunnmur er av lecablokker. Halve kjelleren ble utgravd for hånd på 90-tallet og innredet med bla. stor kjellerstue og soverom.
Dette mangler byggemelding.
Innredning bad er fra tidlig 90-tall. Det samme gjelder vaskerom i kjeller. Begge rom må påregnes noe renovering.
I 2013 ble kjøkken påbygd og bla. nytt sikringskap ble installert.
Noe tapet og malingsarbeid er utført.
Ellers er mesteparten innvendig fra byggeår.
Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er skiftet år 2000. Skarpnes panner. Det ble avdekket noen panner med brekkasje i sløyser og noen andre steder. I tillegg var det mye mose på taket.
Takkrenner av plast. Det ble avdekket en renneskøyt på garasjen som var løs. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så det var ikke mulig å sjekke om rennene var tette. Nedløpet er tilkoblet drens.
Det er krav om snøfangere i og med at taket ble skiftet i 2000. Men det er gitt TG2 og ikke TG 3, da taket har så liten takvinkel at det ikke er fare for ras.
Stående kledning rundt hele 1. etasje, med liggende oppi gavlen.
Godt malt og vedlikeholdt, men alle lufteglipen er blokkert nede under kledning.
Takstoler ble forsterket da taket ble skiftet i 2000, fra lett til tungt tak. Det var ingen synlige fuktskjolder i sutak.
Bæresøyler under takoverbygg kjellerhals er enkle 2"x 4" som bør forsterkes.
Generelt sett er en god del vinduer skiftet. I 1. etasje ble alle vinduer på kjøkken skiftet i 2013, samt 3 stk i stuen i 2008. 1 stk soverom er skiftet i 2000. (TG1)
Kjellerstue, gang og soverom fra 1990-tallet (TG2).
2 vinduer i stuen er skiftet på 1990-tallet (TG2).
1 soveromsvindu får TG2.
I kjeller er det gang, vaskerom og soveromsvinduer i kjeller fra 1972. (TG2).
1 soveromsvindu i 1. etasje har punktert glass. /TG 3)

Umalt kjellerdør (TG2) har litt slitasje og er fra byggeår.
Hoveddør fra 2013, men har en del hakk og sår samt malingslitasje på karmen innside. (TG2).
Balkongdør fra 2013, men har riper på innsiden (TG2).
Balkongdør fra 2000 (TG1).
Det er en luftbalkong utenfor ett av soverommene fra byggeår. Det ble avdekket råteskader i terrassebord og rekkverket er skjevt og mangler avslutning ned mot terrasse.
I tillegg er det terrasse ned mot hage, utenfor stuen, denne er bygd i senere tid. Denne har terrassebord med riller, alt ok.
Det mangler trapp fra balkongen og ned til terrasse. Balkongen har åpning for trapp.

Enkel tretrapp foran hovedinngang, den er under en halv meter høy og trenger derfor ikke rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har strie, trepanel og ferdigmalte panelplater. Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.
Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen.
Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny.
Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

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

Scan oven fra 1990-tallet. Leca pipe med feieluke i kjeller og loft.
Feieluken i kjelleren mangler plate under, og er i tillegg nærmere gulv enn 30 cm (målt til 20 cm fra gulv). Vedovnen har ok skiferplate under og ok brannmur bak. Utvendig har pipen heldekkende pipebeslag, som sannsynligvis ble montert når taket ble skiftet i 2000.

Halvparten av kjelleren er utgravd og innredet i senere tid, ca rundt 1990. Det er innredet med kjellerstue og 2 soverom. disse er ikke byggemeldt, og dermed ikke godkjent. Ett soverom har godkjent rømningsvindu på 120x80, det andre soverommet har ikke godkjent rømningsvei gjennom vindu, det er 120x60.
Det er krypkjeller under kjøkken, som ble bygd i 2013. Det er tilgang via innvendig kjellervindu i kjellergang. Golv er ikke støpt, og det foreligger ingen dampsperre. Stubbgulvet ser bra ut.
Det er 2 tretrapper. Begge trappene mangler håndrekk og rekkverk. Trapp i 1.etg. er en halv trapp (forhøyning på en meter i 1. etasje, denne mangler også rekkverk).
Furudører og originale finerdører i kjelleren. Utskiftning av originale dører må påregnes.
I 1. etasje er dørblader skiftet til hvit profil, men ikke karmene. Karmen er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.
Hele badet bør renoveres.
Badet har fliser på golv med varmekabel og sokkeflis. Det er tynne (3 mm) baderomsplater på vegg. Hvite takplater.
Det ble innredet en dusjnise med fliser i 2005 med mansjett og membran. Badet inneholder baderoms møblement og et gulvmontert wc.
Det må påregnes fullstendig utbedring av badet.
Det er 3 mm baderomsplater på vegg. Normal elde og slitasje på tak og vegger.
Det er fliser med varmekabler på golv fra 1980/90-tallet. Det er lagt til en dusjnise i 2005 med høy terskel, det er den eneste plassen det er sluk på dette baderomsgulvet. Det betyr at en event. lekkasje ikke vil gå til sluk. Det ble avdekket en del mugg og sopp i silikonfuge i dusjnise.
Det var ikke mulig å se om det var membran på gulv utenfor dusjnise.
Innredning fra 80/90-tallet.
Viften er defekt. Ingen tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

Utført fuktmåling på gangen i vegg bak dusjnisen viste at det var helt tørt inne i vegg.

Vaskerom i kjeller:

Fliser med fotlist i tre. Noer som tyder på at det ikke er oppbrettet membran. Synlige kobberrør, vegger har baderomspanel og det er trepanel i tak. Det er innredet med dusjkabinett, vask og toalett, samt opplegg for vask/tørk.

Det er noen hull etter oppheng, samt noen sprekker rundt ventilasjonen. I tillegg ble det avdekket noe vannskade under vask i plater. Det er i tillegg to vinduer i våtsonen.

Rommet er fra 1980/90 tallet.

Det er en sluk under vask. Avløpsrør fra dusjkabinett, vask og vaskemaskin (3 stk) går med utenpåliggende rør bort til sluk. Det var ikke mulig å se noe membran klemt under klemring i sluk.

Vasken er skiftet i senere tid. Opplegg for vask og tørk.

Viften er defekt. Det er ventil og vindu i rommet.

Det ble målt litt høy fuktighet i våtrommet - 18%. (gul sone) 20 % er rød sone.

Eier har gravd ned utvendig grunnmursplast i senere tid pga mistanke om fuktighet i mur på samme sted.

Eier sier det ble påvist maur før det ble gravd ny drenering.

Nåværende fuktmåling er utført i skilleveggen mellom bod og vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med fronter i kirsebærfarge fra 2007 med grå laminat benkeplate. Komfyr med induksjon, oppvask og kjøl/frys. Disse hvitevarene er ikke integrert i løsningen og derfor ikke sjekket. Innredningen er fra 2007, mens tilbygget er fra 2013.

Avtrekk går opp til loft og ut gjennom tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Noen kobberrør er stive og noen er myke. Rørene er fra byggeår.

Avløpsrørene er i plast fra byggeår.

Ventiler i vegger og vindu.

Varmepumpen er fra 2015.

Varmtvannstanken er fra 1990-tallet og mangler tilgang til sluk. Den er plassert i kott under trapp.

Ny el-tavle ble montert i 2013. Det ble da samtidig lagt opp nye stikk på tilbygg kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er generelt sett god byggegrunn i området.

I tillegg er det skiftet ut drenering i 2020 på to sider mot øst og sør.

Det mangler topplatt på dreneringsplaten.

Drens og takvann er koblet til avløpsrommet i garasje.

25 cm lecamur som er pusset og malt. Det ble ikke avdekket noen spesielle sprekker og bom på utvendig mur, mer enn normal slitasje.

Ved utvendig dunking i puss ble det ikke avdekket bom i puss.

Flatt terreng rundt boligen med grus og plen.

Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret 1972. De er IKKE undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjeller er fullt innredet med bla. kjellerstue og 2 soverom som ikke er byggemeldt. Når bolig ble byggemeldt var ikke den delen utgravd.

Det mangler også ferdigattest på bolig og tilbygg.

Garasje

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

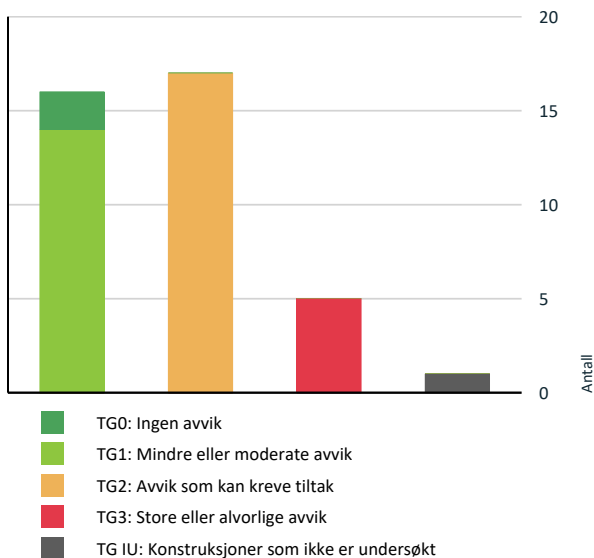
Garasje 2

- Det foreligger ikke tegninger

Det står i grunnboken til eiendommen at garasje er fritatt søknadsplikt .

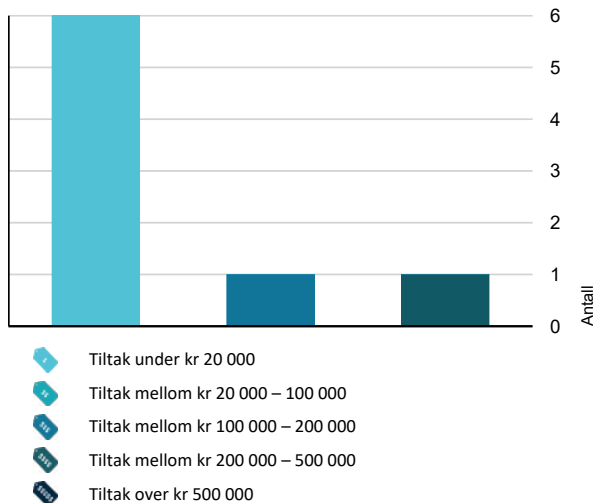
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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







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

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Vinduer	Gå til side
 Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
 Utvendig > Dører	Gå til side
 Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

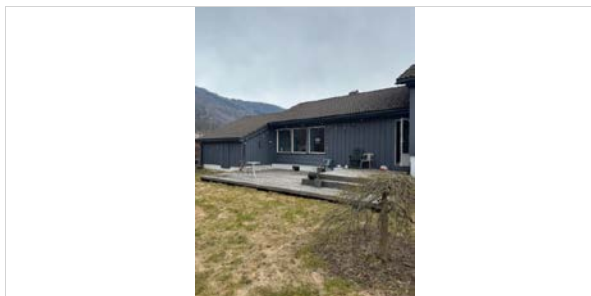
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg kjøkken	Tilbygg kjøkken og entre
------	-----------------	--------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er skiftet år 2000. Skarpnes panner. Det ble avdekket noen panner med brekkasje i sløyser og noen andre steder. I tillegg var det mye mose på taket.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plast. Det ble avdekket en renneskøyt på garasjen som var løs. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så det var ikke mulig å sjekke om rennene var tette. Nedløpet er tilkoblet drener. Det er krav om snøfangere i og med at taket ble skiftet i 2000. Men det er gitt TG2, da taket har så liten takvinkel at det ikke er fare for ras.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er krav til snøfangere, men grunnet liten takvinkel er det liten fare for snøras.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående kledning rundt hele 1. etasje, med liggende oppi gavlen. Godt malt og vedlikeholdt, men alle luftegliper er blokkert nede under kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstoler ble forsterket da taket ble skiftet i 2000, fra lett til tung tak. Det var ingen synlige fuktskjolder i sutak. Bæresøyler under takoverbygg kjellerhals er enkle 2"x 4" som bør forsterkes.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Generelt sett er en god del vinduer skiftet. I 1. etasje ble alle vinduer på kjøkken skiftet i 2013, samt 3 stk i stuen i 2008. 1 vindu på 1 soverom er skiftet i 2000. (TG1)

Kjellerstue, gang og soverom fra 1990-tallet (TG1).

2 vinduer i stuen er skiftet på 1990-tallet (TG2).

1 soveromsvindu får TG2.

I kjeller er det gang, vaskerom og soveromsvinduer i kjeller fra 1972. (TG2).

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

1 soveromsvindu i 1. etasje har punktert glass.

Årstall: 1972

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

Ett vindu på soverom på øst har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Umalt kjellerdør (TG2) har litt slitasje og er fra byggeår. Hoveddør fra 2013, men har en del malingsslitasje (TG2). Balkongdør fra 2013, men har riper på innsiden (TG2). Balkongdør fra 2000 (TG1).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skraper på innsiden av balkongdør må utbedres. Hoveddør må utbedres, dette gjelder innsiden av begge disse dørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på innsiden av dørblad og karmen bør utbedres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en luftbalkong utenfor ett av soverommene fra byggeår. Det ble avdekket råteskader i terrassebord og rekkverket er skjevt og mangler avslutning ned mot terrasse.

I tillegg er det terrasse ned mot hage, utenfor stuen, denne er bygd i senere tid. Denne har terrassebord med riller, alt ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

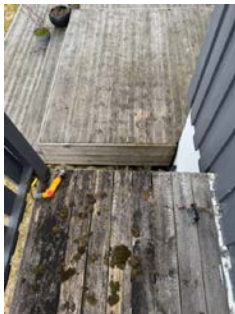
Det ble påvist råteskader i terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Luftbalkongen har råteskader i terrassebord og må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det mangler trapp fra balkongen og ned til terrasse. Balkongen har åpning for trapp.

Enkel tretrapp foran hovedinngang, den er under en halv meter høy og trenger derfor ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler trapp fra balkong til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det mangler trapp fra balkong til terrasse.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggene har strie, trepanel og ferdigmalte panelplater. Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Normal slitasje på innvendige overflater som forventet hensyntatt byggeår på boligen.

Det må beregnes noen hull etter oppheng, og det vil alltid være behov for noe oppussing i en bolig som ikke er ny.

Boligen var møblert, så skader eller feil vil kunne komme fram når boligen er tom.

TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Scan oven fra 1990-tallet. Leca pipe med feieluke i kjeller og loft. Feieluken i kjelleren mangler plate under, og er i tillegg nærmere gulv enn 30 cm (målt til 20 cm fra gulv). Vedovnen har ok skiferplate under og ok brannmur bak. Utvendig har pipen heldekkende pipebeslag, som sannsynligvis ble montert når taket ble skiftet i 2000.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Halvparten av kjelleren er utgravd og innredet i senere tid, ca rundt 1990. Det er innredet med kjellerstue og 2 soverom. disse er ikke byggemeldt, og dermed ikke godkjent. Ett soverom har godkjent rømningsvindu på 120x80, det andre soverommet har ikke godkjent rømningsvei gjennom vindu, det er 120x60.

TG 1 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er krypkjeller under kjøkken, som ble bygd i 2013. Det er tilgang via innvendig kjellervindu i kjellergang. Golv er ikke støpt, og det foreligger ingen dampsperre. Stubbgulvet ser bra ut.

Årstall: 2013

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er 2 tretrapper. Begge trappene mangler håndrekk og rekkverk. I tillegg er det en halv trapp i 1. etasje (forhøyning på en meter i 1. etasje, denne mangler også rekkverk).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Furudører og originale finerdører i kjelleren. Utskiftning av originale dører må påregnes.
I 1. etasje er dørblader skiftet til hvit profil, men ikke karmene.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har fliser på golv med varmekabel og sokkelflis. Det er tynne (3 mm) baderomsplater på vegg. Hvide takplater. Det ble innredet en dusjnise i 2005. Badet inneholder baderomsmøblement og et gulvmontert wc. Det må påregnes fullstendig utbedring av badet.

Årstall: 1990



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

3 mm baderomsplater på vegg. Normal elde og slitasje på tak og vegger.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser med varmekabler på golv fra 1980-tallet. Det er lagt til en dusjnise med høy terskel, det er den eneste plassen det er sluk på dette baderomsgulvet. Det betyr at en lekkasje ikke vil gå til sluk. Det ble avdekket endel mugg og sopp i silikonfuge i dusjnise.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Badet bør renoveres.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det var ikke mulig å se om det var membran klemt i sluk. Men eier bekrefter at det er lagt membran i dusjnise i 2005.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er lagt membran i dusjnise. Gulvet utenfor er usikkert.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredning fra 80/90-tallet.

Årstall: 1990

ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Viften er defekt. Ingen tilluft.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tørt.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliser med fotlist i tre. Synlige kobberrør, vegger har baderomspanel og det er trepanel i tak. Det er innredet med dusjkabinett, vask og toalett, samt opplegg for vask/tørk.

Eier opplyste at før det ble gravd ned ny drenering i 2020, ble det påvist maur, men ingenting etterpå.

Årstall: 1980



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er noen hull etter oppheng, samt noen sprekker rundt ventilasjonen. I tillegg ble det avdekket noe vannskade under vask i plater. Det er i tillegg to vinduer i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er fra 1980/90 tallet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en sluk under vask. Avløpsrør fra dusjkabinett, vask og vaskemaskin (3 stk) går med utenpåliggende rør bort til sluk. Det var ikke mulig å se noe membran klemt under klemring i sluk.

Årstall: 1980

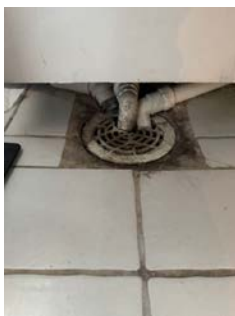
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vasken er skiftet i senere tid. Opplegg for vask og tørk.

Årstall: 1980

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Viften er defekt. Det er ventil og vindu i rommet.

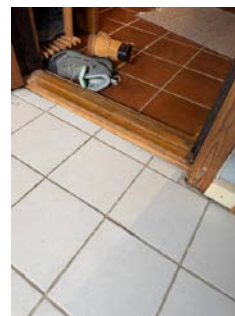
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt litt høy fuktighet i våtrommet - 18%. (gul sone) 20 % er rød sone.

Eier har gravd ned utvendig grunnmursplast i senere tid pga mistanke om fuktighet i mur på samme sted.

Nåværende fuktmåling er utført i skilleveggen mellom bod og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kirsebærtrekjøkken fra 2007 med grå laminat benkeplate. Komfyr med induksjon, oppvask og kjøl/frys. Disse hvitevarene er ikke integrert i løsningen. Innredningen er fra 2007, mens tilbygget er fra 2013.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk går opp til loft og ut gjennom tak.

Årstall: 1972

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Noen kobberrør er stive og noen er myke. Rørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vegger og vindu.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpen er fra 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er fra 1990-tallet og mangler tilgang til sluk. Den er plassert i kott under trapp.

Årstall: 1990 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Ny el-tavle ble montert i 2013. Det ble da samtidig lagt opp nye stikk på tilbygg kjøkken.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1972

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt sikringsskap og diverse arbeid på nytt tilbygg kjøkken utført av Ryfylke Elektro.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble foretatt el-tilsyn i 2010 iflg. eier.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har ikke den nødvendige kompetansen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er generelt sett god byggegrunn i området.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I tillegg er det skiftet ut drenering i 2020 på to sider mot øst og sør. Det mangler topplatt på dreneringsplaten. Drens og takvann er koblet til avløpsrommet i garasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

25 cm lecamur som er pussert og malt. Det ble ikke avdekket noen spesielle sprekker og bom på utvendig mur, mer enn normal slitasje. Ved utvendig dunking i puss ble det ikke avdekket bom i puss.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger er i plast fra byggeåret 1972. De er IKKE undersøkt.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det ble foretatt noe høye radonmålinger for ca 10 år siden. Usikker på tall. Men det ble montert radonbrønn med pumpe i en kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

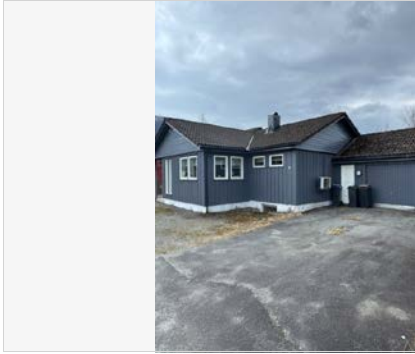
Det ble foretatt noe høye radonmålinger for ca 10 år siden. Usikker på tall. Men det ble montert radonbrønn med pumpe i en kjellerbod. Brannslukningsapparat er fra 1994 og er for gammel.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1972

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje som tilbygg med innlagt strøm-
Vippeport og dør.
Plater på vegger innvendig.

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



Garasje 2

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2020

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje ble bygd i 2020.

Dobbel garasje med stor stålport (510 x225) med automatisk portåpner.

Liggende trekledning og betongpanner.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

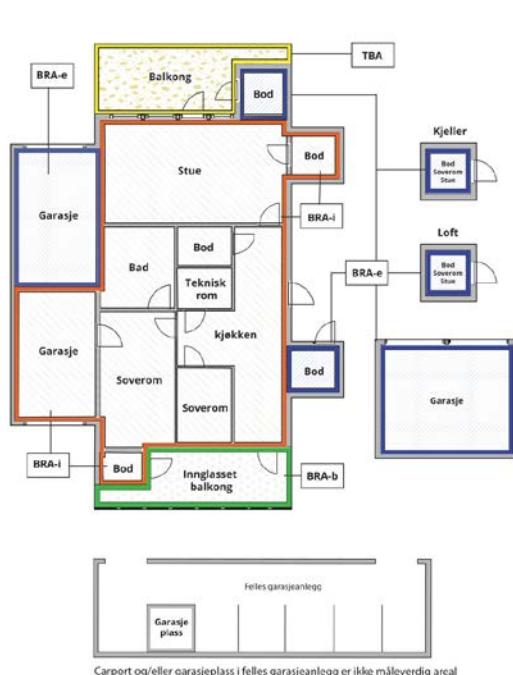
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	103			103	48
Kjeller	90			90	
Krypkjeller					
SUM	193				48
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, kott, vaskerom, gang 2, bod, kjellerstue, soverom, soverom 2, bod 2		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er fullt innredet med bla. kjellerstue og 2 soverom som ikke er byggemeldt. Når bolig ble byggemeldt var ikke den delen utgravd.

Det mangler også ferdigattest på bolig og tilbygg.

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		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje 2

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det står i grunnboken til eiendommen at garasje er fritatt søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	36	65		0	750.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Herheimsmoen 46

Hjemmelshaver

Skår Ola

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Herheimsmoen i Sauda kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

020/2605166-1/200 PANTEDOKUMENT
17.06.2020 05.01 BELØP: NOK 1 900 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UA8164>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

Ola Skår

Boligen

Herheimsmoen 46

4200 Sauda

1135-36/65/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1999
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Varmekabler bad første etasje virker men ikkje optimalt. Vifte på bad i kjeller virker ikkje.

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

♦ 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?:** 2002

Firmanavn: Sauda rørhandel

Beskrivelse av arbeidet: Rør oppeget

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging

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 hele gulvet og vegger i dusj nisje.

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?

♦ Ja

Vanninntrengning i bod kjeller.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og og montert grunnmursplast

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

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak. Skiftet vinduer.

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?

♦ Ja

Ett punktert vindu soverom første etasje

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

♦ 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ny terrasse

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?

♦ Ja

Vanninntrengning bod i kjelleren. Drenert på ny og montert grunnmurspapp

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenering

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenering og montering av grunnmurspapp



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Delen mot sør

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**

Litt maur på bad i kjeller

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Drenert og satt opp grunnmurspapp. Har ikkje sett maur etter tiltak

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Montert vedovn

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?: 2020

Firmanavn: Ryfylke elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet eltavle

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 garasje og påbygg kjøkken og inngang. Ny frittstående garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ Ja

På bygg hus og ny garasje er byggemeldt

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?

♦ **Ja**

Ca 2010. Husker ikkje verdi

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?

♦ **Nei**

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.

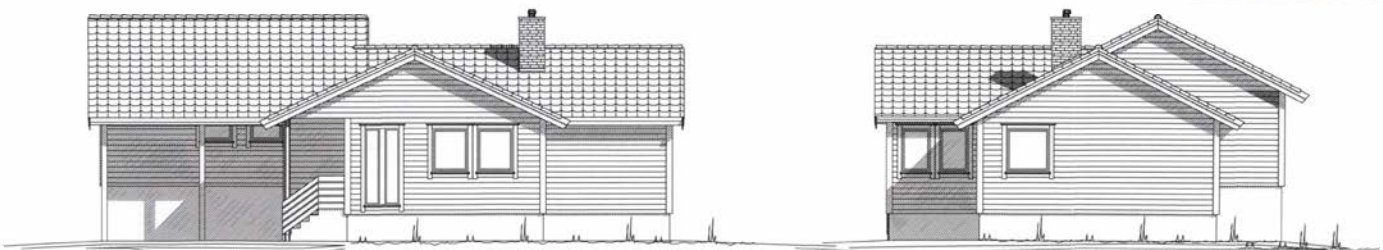
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



GODKJENT
 Sauda kommune
 Seksnr. 38/12
askar



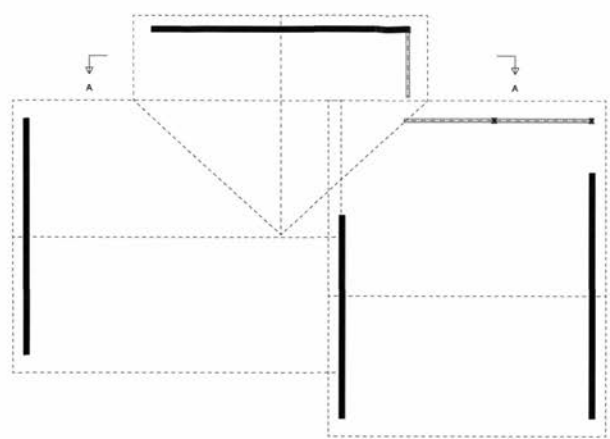
Søknadstegninger

 Tegning og Prosjekt Service AS	Tilråkshaver: <u>Ola Skår</u>	Date: <u>06.12.2011</u>
	Byggeklasse: <u>Herheimsmoen 46</u>	Team: <u>Nils</u>
	Kommune: <u>Sauda</u>	Prosjekt: <u>190-2011</u>
	Gen: <u>36</u> Inn: <u>65</u> Mål: <u>1 : 100 A-3</u>	Tegn.nr.: <u>502</u>
	Fasader	© Tegningen er beskyttet i.A.S. for sin opphavsrett.

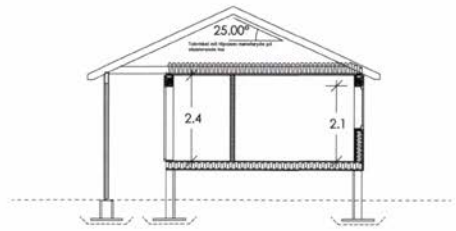
E 1 / 1-3



Plan 1 etg




Takplan



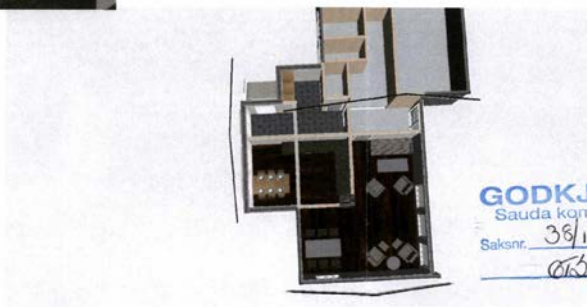
Snitt A-A

GODKJENT
Sauda kommune
Saksnr. 38/12
Ørskov

Søknadstegninger

	Tiltakshaver: <u>Ola Skår</u>	Date: <u>06.12.2011</u>
	Adresse: <u>Herheimsmoen 46</u>	Jørn: <u>Nils</u>
	Kommune: <u>Sauda</u>	Prosjekt: <u>190-2011</u>
	Gen: <u>36</u> Ben: <u>65</u> Mal: <u>1 : 100 A-3</u>	Jegnet: <u>501</u>
	Planer og snitt	© Tegninger er beskyttet UAS, for om opphavsrett.

E112-3



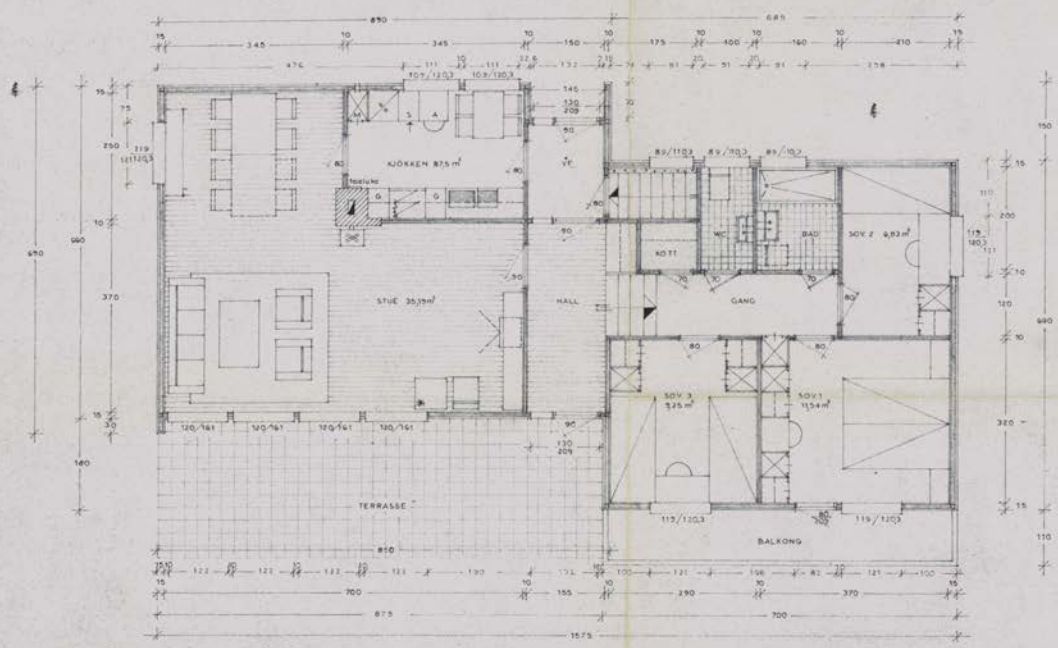
GODKJENT
Sauda kommune
Saksnr. 38/12
Ørskår

Søknadstegninger



Tilholdsnavn:	Ola Skår	Dato:	07.12.2011
Adresse:	Herheimsmoen 46	Tegn:	Nils
Kommune:	Sauda	Prosjekt:	190-2011
Geo: 36	Ber: 65	Mål: 1:	Tegn.no: 503
Bilder:		© Tegning og Prosjekt Service AS, for alle rettigheter	

E1/3-3

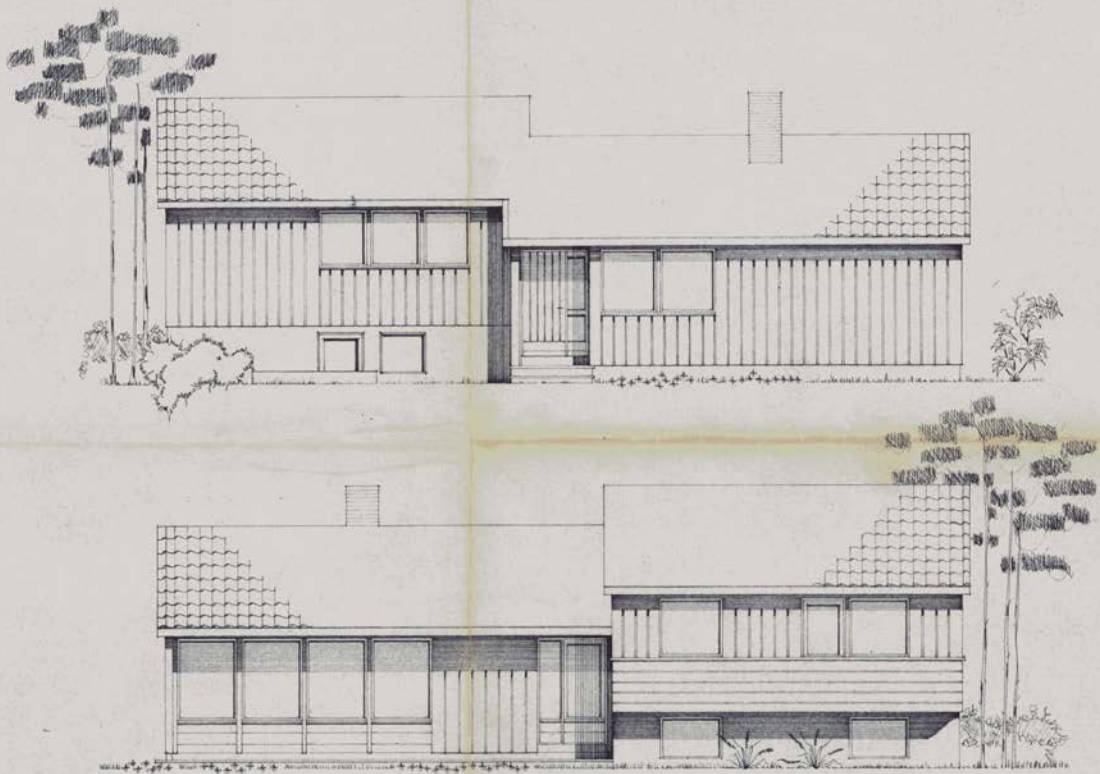


JÆRREKØBEN
 15,40 x 8,90 — 125,15 m²
 8,75 x 18,00 — 157,50 m²
 6,85 x 1,50 — 10,28 m²
 1,60 x 3,50 — 5,60 m²
 Nettoefterbeholdning — 24,90 m²

1194

120 B:95
 LEIF KARE AVILE 242,70
 SAUDA 18.371 18.10.71
 24,90 m²
 J.M.E.J.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linje 100 mm.
 Dansk Scanning AS



1194

120 B ÷ 95
 LEIF KARE KYLLE, 24.7.50
 SAUDA, 18.3.51
 24.8.52
 190
 24.7.50
 18.3.51
 24.8.52

0 50 100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjens 100 mm.
 Dansk Svaning AS

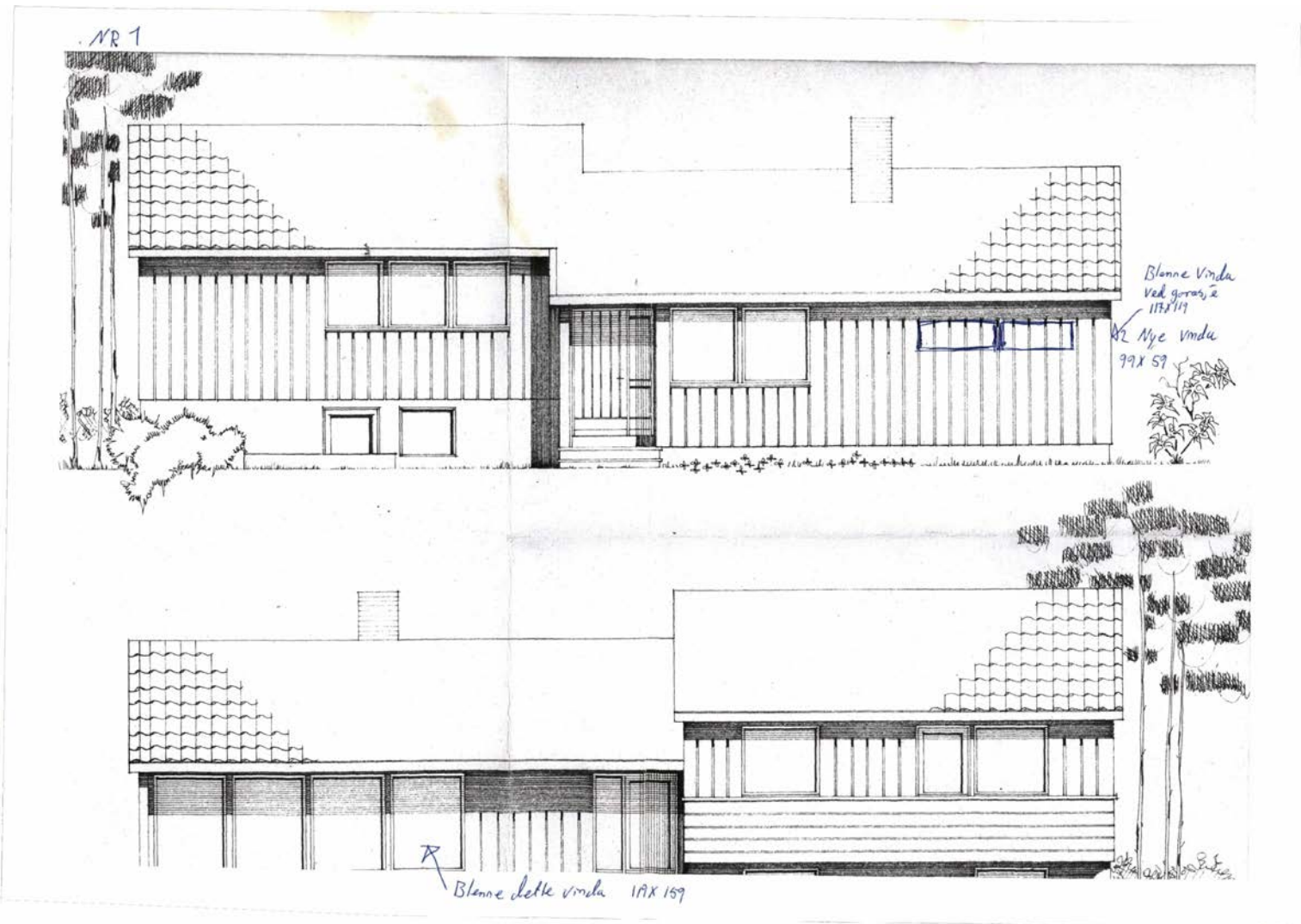
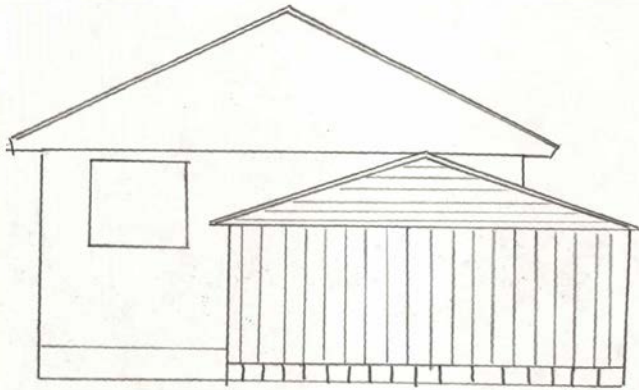
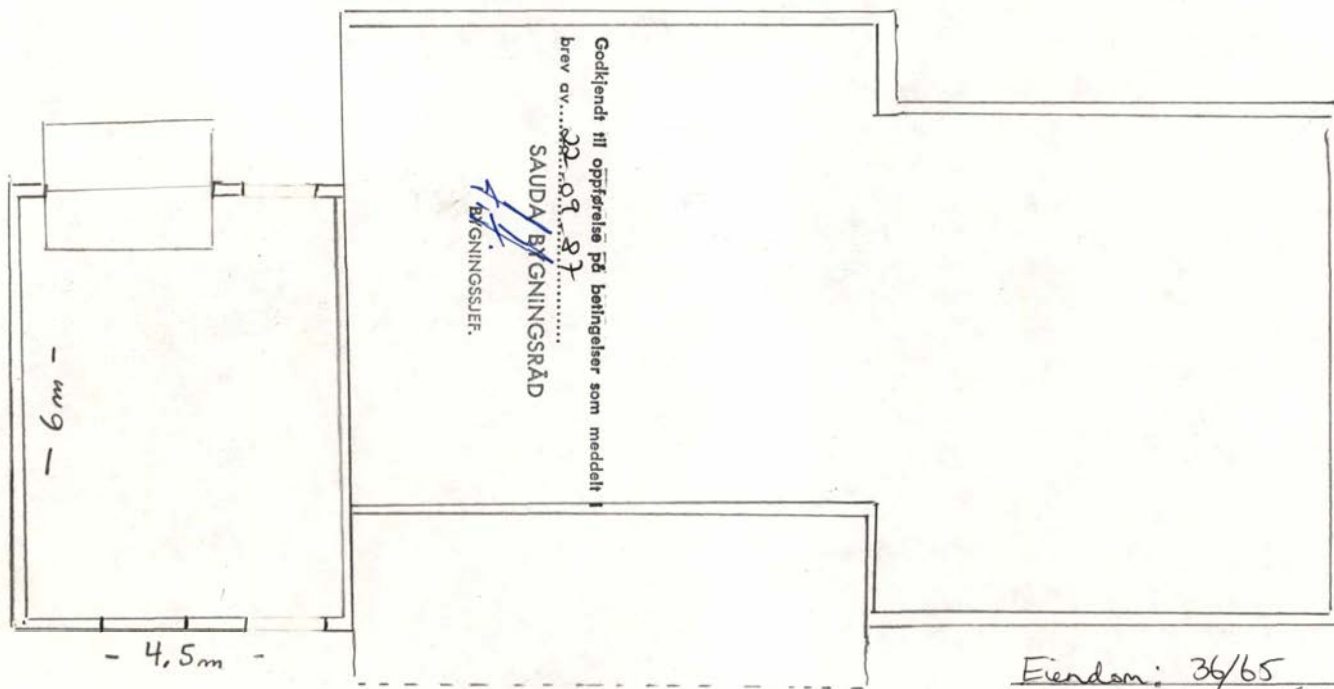


FIG. 1



Eiendom: 36/65
Eier: Knut Sellevold
Sanda, Sept. 87

FIG. 2.



Eiendom: 36/65
Eier: Knut Sellevold
Sanda sept. 87

		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 26/7179			
Tiltakshaver: Ola Skår Herheimsmoen 46 4200 SAUDA					
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse:		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Herheimsmoen 46		36	065		
Tiltakets/byggets art Tilbygg til bolighus på gnr.36 bnr.65 – Herheimsmoen 46					
Vedtaksdato	Saksnr				
24.04.2026					
Dato for søknad om ferdigattest:					
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-4).					
Merknader: <ul style="list-style-type: none"> - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen gitt i delegert sak 038/2012 den 30.03.2012. 					
Sted	Dato	Underskrift			
	24.04.2026	Øydis Teig Skåre			
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Gebyr

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	KVILE	Beregnet areal	750.3
Etablert dato	14.12.1973	Historisk oppgitt areal	699
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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
Skylddeling Skylddeling	14.12.1973			36/9 (-699), 36/65 (699)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616645.9	352943.91	0	Ja	750.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKÅR OLA F090577*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Herheimsmoen 46 4200 SAUDA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Herheimsmoen 46

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4200 SAUDA	Kirkesogn	06110301 Sauda
Grunnkrets	403 Herheim-Austarheim	Tettsted	4661 Sauda
Valgkrets	5 Austarheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	172392008		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	172392008	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	27.04.2026
3	172391990		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	301242794		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	01.12.2021

1: Bygning 172392008: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	180
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/65	-	-	-	-	-
Bolig	Herheimsmoen 46	H0101	36/65	160	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	0	0	0
U01	0	35	0	35	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygningsendring 172392008-1: Tilbygg, Ferdigattest 27.04.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	30.03.2012	14.05.2012	
Tatt i bruk	27.04.2026	27.04.2026	
Ferdigattest	27.04.2026	27.04.2026	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/65	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	20	0	20	0	0	0

3: Bygning 172391990: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		12.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/65	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

4: Bygning 301242794: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 01.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	01.12.2021	04.09.2023	040923

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/65	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45,4	45,4	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 1135 - 36/65//



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 uvisst nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	750,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6616645,9	Øst	352943,91

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6616667,49	352949,97	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,74	
2	6616638,61	352959,05	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,27	
3	6616625,86	352938,53	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,16	
4	6616644,44	352930,26	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,34	
5	6616652,29	352926,76	11 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,59	



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 03.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herheimsmoen 46, 4200 SAUDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 488,64 kr
Eiendomsskatt	2 573,00 kr
Feiing	348,00 kr
Renovasjon	2 560,00 kr
Vann	7 876,80 kr
Sum	22 846,44 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ren.Avg. M/Trekk Komp.	25%	1 St	2770.00	1/1	0 %	2 770,00 kr	692,50 kr
Fei- Og Tilsynsavgift	0%	1 St	486.00	1/1	0 %	486,00 kr	121,50 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	643300 prom	4.00	1/1	0 %	2 573,00 kr	643,25 kr
Abonnement Vann	15%	1 St	1983.00	1/1	0 %	1 983,00 kr	495,75 kr
Abonnement Kloakk	15%	1 St	3380.00	1/1	0 %	3 380,00 kr	845,00 kr
Forbruksavg vann u/måler	15%	1 St	5862.00	1/1	0 %	5 862,00 kr	1 465,50 kr
Forbruksavg kloakk u/måler	15%	1 St	6392.00	1/1	0 %	6 392,00 kr	1 597,99 kr
					Sum	23 446,00 kr	5 861,49 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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sauda kommune

Adresse: Postboks 44, 4201 Sauda

Telefon: 52786200

Utskriftsdato: 03.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sauda kommune

Kommunenr.	1135	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herheimsmoen 46, 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 750 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1975001
Navn	Gunnarsrød - felt A, B og C (boligtomter)
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	30.01.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1135/dokumenter/233/Reguleringsbestemmelser%20%20Gunnarsr%c3%b8d.pdf



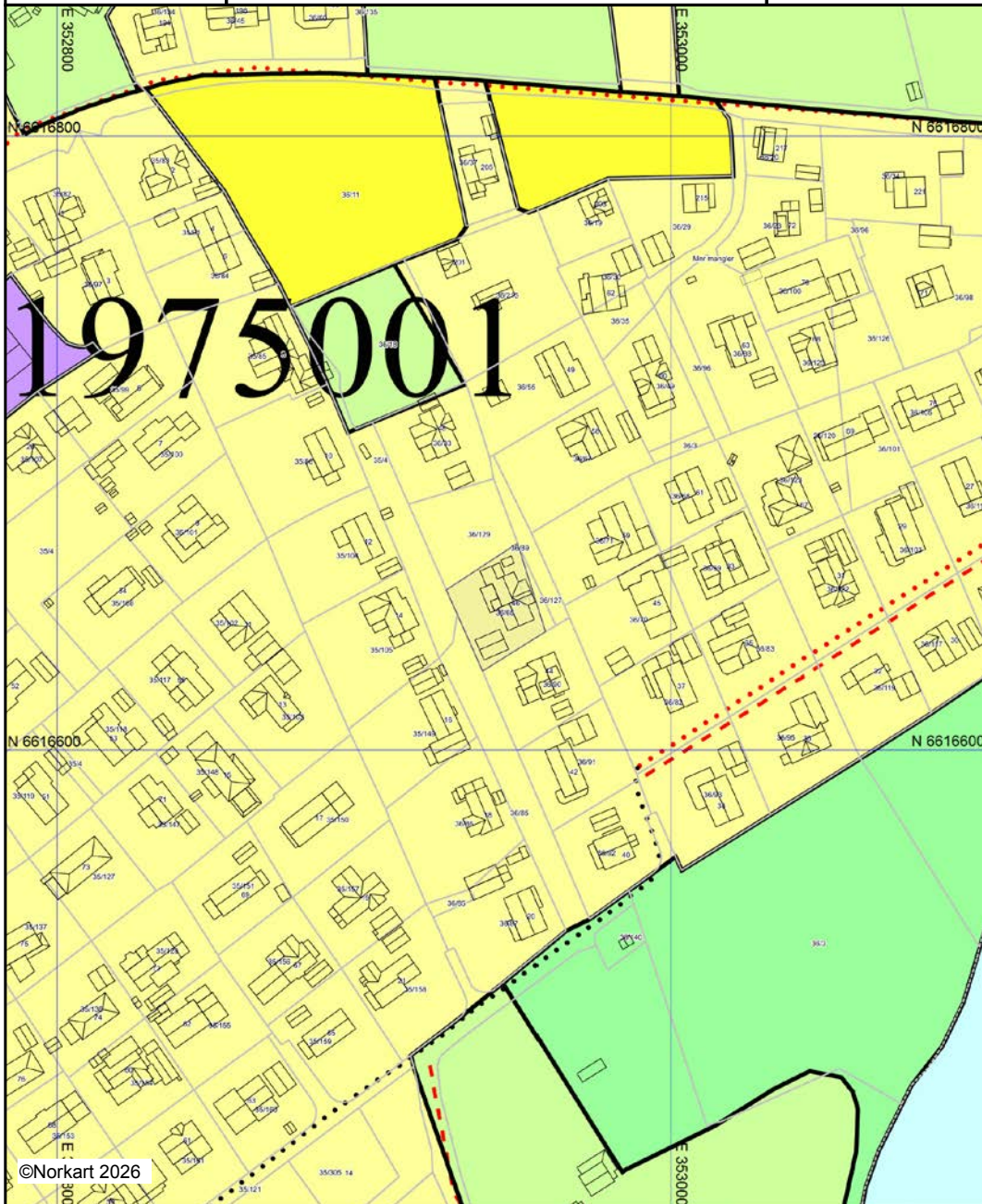
Suda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/65
Adresse: Herheimsmoen 46
Utskriftsdato: 03.05.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32






©Norkart 2026


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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende



Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastrn.

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



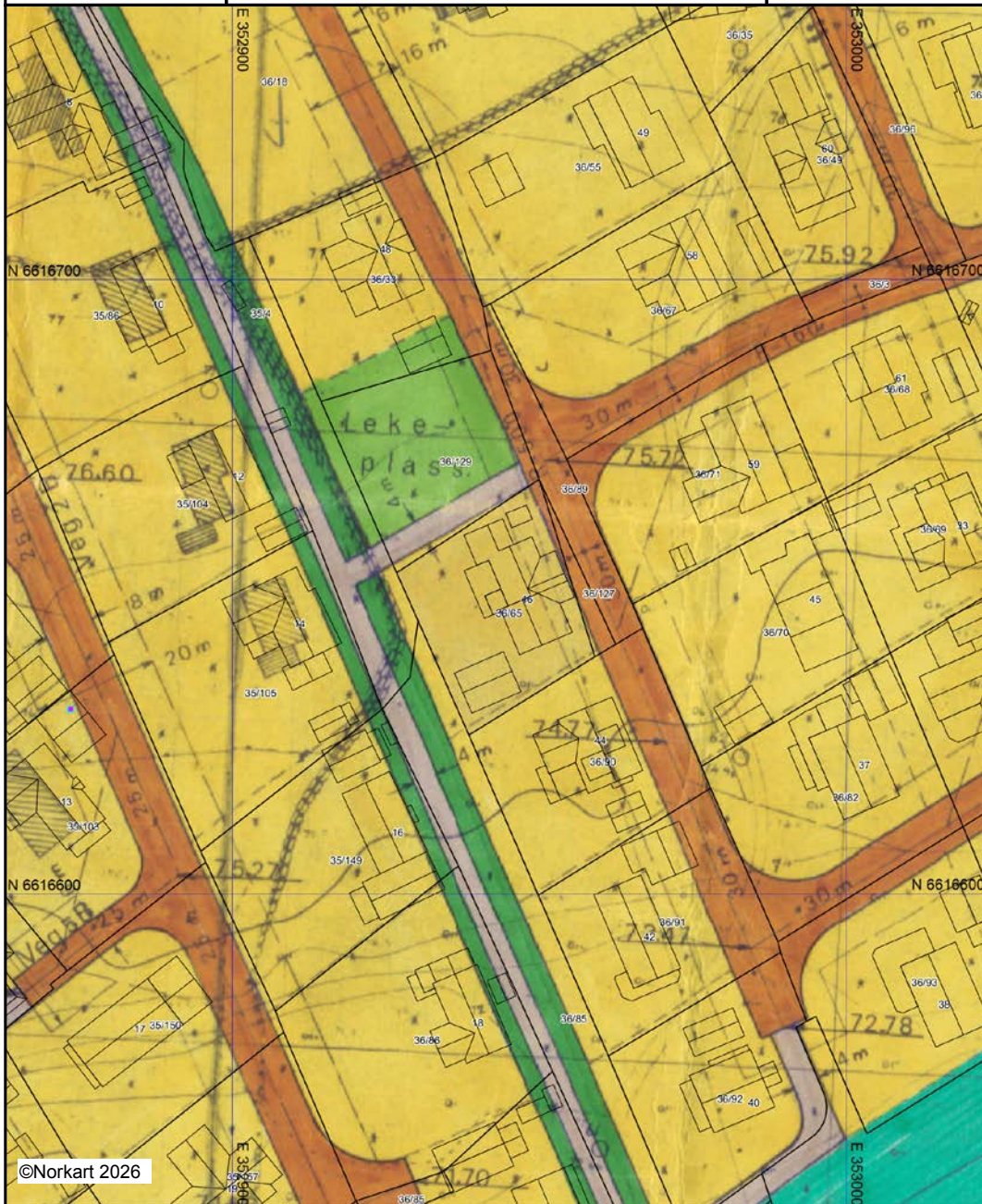
Suda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/65
Adresse: Herheimsmoen 46
Utskriftsdato: 03.05.2026
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 begrensnig

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL
REGULERINGSPLAN FOR GUNNARSRØD I SAUDA KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Område for boligbebyggelse

§ 2

I området skal oppføres bolighus i 1 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

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

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate
oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare opp-
føres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m². og skal
være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form
og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene opp-
føres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på
situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset
selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på
egen grunn 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 ut-
arbeidet bebyggelsesplan med høyde-oppriss for området i
sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt
bygg behandles.

Område for forretningsbebyggelse

§ 7

- a) Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i området.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c) Kjøreadkomst skal være fra veg 4 B.

§ 8

Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse 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 frisisiktlinjjer i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veger.
- 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.

FYLKESMANNEN I ROGALAND	
UTBYGGINGSAVDELINGEN	
J. nr.	796/75
Ark. nr.	74.11

14 DES. 1973

Dagbok nr. 5004 1973
Ryfylke sorenskrivarembete

Løpe nr.

Pag. 1394

Målebrev

År 1973 den 9.11. ble lovlig oppmåling — kartlegging
og skylddelingsforretning avholdt over gården Herheim
g.nr. 36, b.nr. 9 av skyld 0,31
i Saude herred tilhørende Kristen Handeland
som har solgt parsell av gården til Leif Kåre Kvile

Forretningen bestyredes av undertegnede i overvær av 2 vitner.

Naboene og de interesserte innvarsles etter berammelse sålydende:

Etter forlangende av herr Kristen Handeland blir en
oppmåling — kartlegging og skylddelingsforretning å avholde tre dager
den 9.11. dette år kl. 09.00 over en parsell av gården Herheim
g.nr. 36, b.nr. 9 i Saude herred.

Til å møte på åstedet varsles herved gårdens eier
herr Kristen Herheim samt de tilstøtende naboer for å
ivareta hvert sitt tarv og medbringe sine hjemmelsdokumenter på sine eien-
dommer, seneste skjøte, kjøpekontrakt, målebrev, skylddeling eller lignende.

Saude den 8.11.1973.

Ch. Solli(sign.)

oppmålingsjef (bestyrer).

Lovlig varsel vedtokes år 1973 den 8.11. av oss undertegnede

Kristen Handeland(sign.) Leif Kåre Kvile(sign.)

Ved forretningen møtte:

Selger og kjøper.

Nabo: Øystein O. Rød.

Grensebeskrivelse:

Skiftelinjen begynner i parsellens nordre hjørne i bolt.
Går herfra 29,21 m. i sør-sørøstlig retning i skifte med 36/3 til bolt.
Går herfra 24,48 m. i vest-sørvestlig retning i skifte med 36/9 til kross i stein.
Går herfra 19,90 m. i nordvestlig retning i skifte med 36/9 til kross i stein.
Går herfra 8,52 m. i litt mer vestlig retning i skifte med 35/4.
Går herfra 27,57 m. i nordøstlig retning i skifte med 36/9 tilbake til utgangspunktet.

Parsellen ligger i tettbyggs strek.

Den utskilte parsell har rett til veg over 36/9 fram til privatvegen som går over 36/3 fram til offentlig veg.

Kristen Handeland(sign.)

Den utskilte parsell har rett til å bruke privatveg som går over 36/3 fram til offentlig veg inntil prosjekterte adkomstveg blir anlagt.

Øystein O. Rød(sign.)

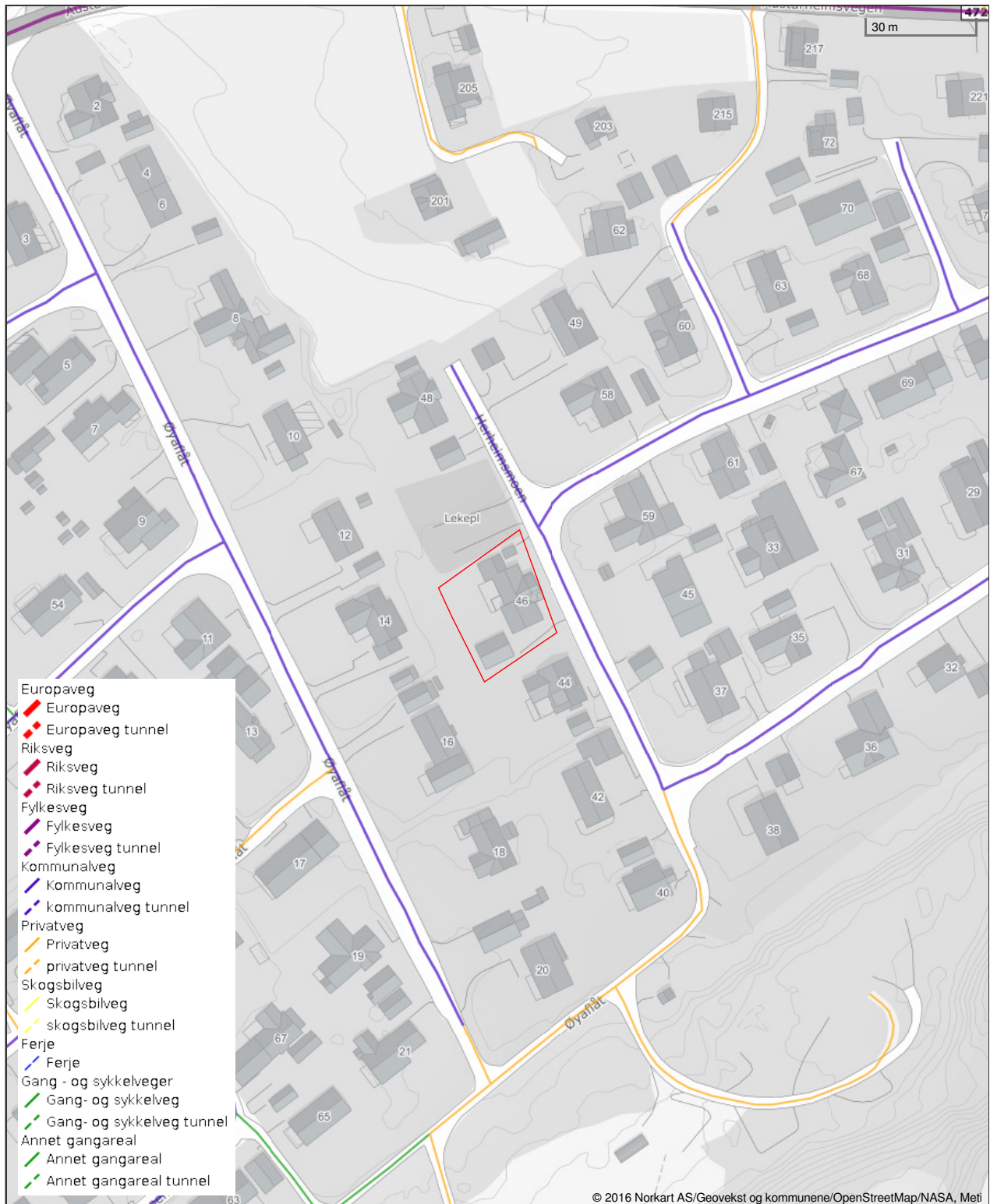
Tykkuslandbru kstgrets samtykke 15/8-73, reg. an. 7.-27-73

Ch. Solli(sign.)
M. Bakka(sign.)
R. Dyre(sign.)

Bm. 65



Vegstatuskart for eiendom 1135 - 36/65//



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Herheimsmoen 46
4200 SAUDA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru**Telefon:** 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre