DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Prestagardsmarka 9

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

TAKST ROGALAND AS

Enebolig

Prestagardsmarka 9, 4130
HJELMELAND

HJELMELAND kommune

gnr. 59, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 16.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22172-1090 **Referansenummer:** EP2107

Foretak: TAKST ROGALAND AS **Takstingeniør:** Ruben Sørsdal

TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørsdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402

TAKST ROGALAND AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKST ROGALAND AS
Myklaberglia 23
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater. Noe oppgraderinger må påberegnes.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Oppført med grunnmur og støpt gulv på grunn.

Yttervegger utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

Takrenner og nedløprsrør i plast

Malte trevindu med 3-lags glass.

Ytterdør i tre. Balkongdør i 1. etasje på soverom er i tre, og balkongdør i 1. etasje stue er i aluminium.

Øst vendt platting / balkong på 117 kvm. Belagt med terrassebord og skiferstein, utgang via ytterdørdør fra gang.

Nord vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Øst vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak belagt med lamiat, belegg og fliser på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapetserte plater, panel, fliser og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med takessplater og panel.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vedovn plassert i stue 1 etg. og åpen peis i stue u etg.

Lukket tretrapp belagt med laminat mellom underetasje og 1. etasje (bod under).

Profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

U Etasje › Vaskerom
Malt betong på gulv, betong / panel på vegger og panel i tak.

Det er etablert en utslagsvask, hovedstoppekran, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

U Etasje › Bad
Badet er i følge eier pusset opp i 2003.
Gulv / vegger er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger.
Himlingen er utført med panel.

Det er etablert servantskap, klosett og badekar.
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Badet er i følge eier pusset opp i 2012.
Gulv er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger. Veggene er overflatebehandlet med våtromsplater og himlingen er utført med takess plater.

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabiett.
Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: komfyr, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator av fabrikat thermtex.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken og begge bad.

Høiax Titanium eco 200 - 190 ltr. plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

Downlights m/ dimmer på bad 1 etg. spisestue, stue 1 etg. bad u etg. gang u etg og stue u etg.

Elektrisk gulvvarme på bad 1 etg. bad u etg. (deler av yttergang u etg. her er det ikke termostat)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke fremlagt , midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for boligen.

Det er ikke samsvar mellom dagens bruk og byggetegninger i u etg.

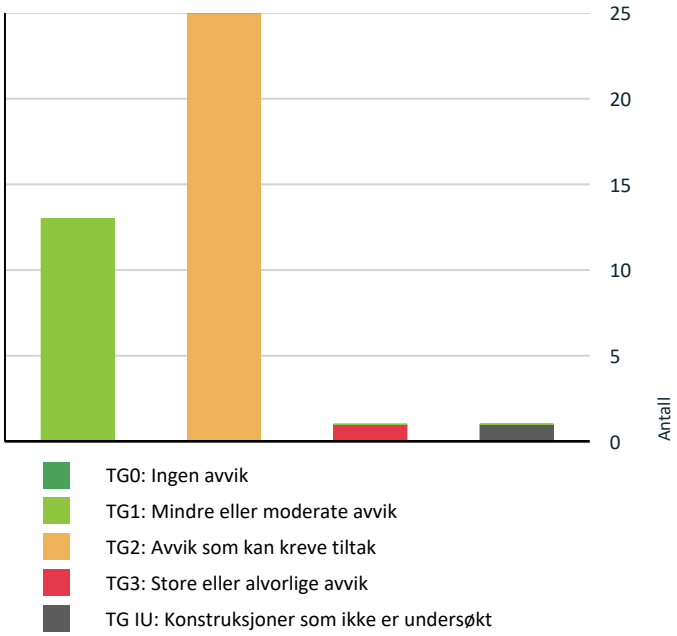
Garasje

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

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for garasjen.

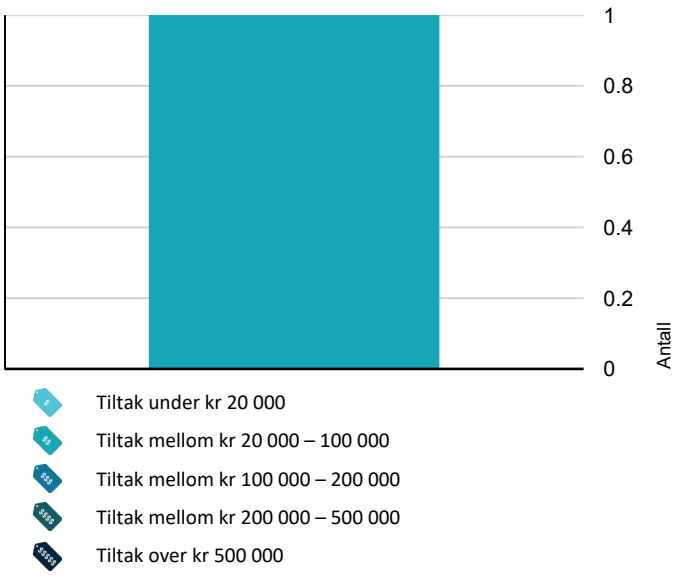
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, da det mangler tettesjikt på gulv og mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det registreres stedvis mosevekst på takflaten.

Taktekkingen og undertaket er fra byggåret, og på bakgrunn av alder vurderes tetthet og gjenværende levetid som usikker.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20–30 år, og er nå eldre enn dette. Det mangler snøfangere på taket. Punktet vurderes opp mot forskriftskrav som gjaldt på befaringstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Kaldloftet er kun inspisert fra loftsluken på grunn av manglende gangbart gulv.

Det er registrert fuktmerker i sutaksplatene, samt stedvis muselort på loftet.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det registreres stedvis slitte og sprukne overflater i trekledningen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres stedvis slitasje i vinduskarmer, og isolerglassruter er eldre enn 35 år. På grunn av alder er det økt risiko for punkterte glass.

Vinduer i stue mot vest er ikke utvendig kontrollert på grunn av manglende tilkomst og mulighet for å åpne/lukke dem.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det registreres stedvis slitasje i dører, og isolerglassruter er eldre enn 35 år. På grunn av alder er det økt risiko for punkterte glass. Balkongdør i stue har punkterte glass.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Rekkverket på balkongen måles til 78 cm. Det registreres skjevheter og mangelfull innfesting av rekkverket mot øst. Videre observeres stedvis slitasje og værpåvirkning på rekkverkets overflater. Det er også noe råteskader i topprekken på balkongen ut fra soverom i 1. etasje.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert slitasje og bruksrelaterte merker i gulvene.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert slitasje og bruksrelaterte merker tapet.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Ved kontroll med nivelleringslaser registreres det 15 mm. høydeavvik i spisestue 1 etg. målt fra trapp til vegg mot vest. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot nord til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot vest til vegg mot øst. 10 mm. avvik på kjøkken målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 10 mm. avvik på soverom 1 etg. mot øst. målt fra vegg mot øst til vegg mot vest.

Videre registreres stedvise lokale skjevheter i gulvene og stedvis knirk.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det registreres stedvis slitasje, og enkelte innerdører tar stedvis i karm ved åpning og lukking.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Vannrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Det er kun etablert vakuumventil til lufting av avløpsanlegget på kaldloftet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen og fuktsikringen har nådd en alder hvor det er økt usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet fremover. Normal brukstid for drenering er ca. 30 år. Det er stedvis ikke synlig grunnmursplast, og enkelte steder mangler klemlist på grunnmursplasten.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det registreres manglende rekkverk på støttemur.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Våtrom > U Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > U Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det registreres at det ikke er fall mot sluk fra dør til inspeksjonsluke ved badekar.

Våtrom > U Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.

Kontroll av sluk har ikke vært mulig å gjennomføre grunnet manglende tilkomst under det stedbygde badekaret. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på sluket og tettesjiktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er manglende tilluft til våtrommet, for eksempel i form av luftespalte under døren.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det registreres stedvis slitasje i kjøkkenet samt svelling i benkeplaten over oppvaskmaskinen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det registreres at det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. I sluket er det ikke synlig klemring med tilhørende tettesjikt, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på både sluk og tettesjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis mosevekst på takflaten.

Taktekkingen og undertaket er fra byggåret, og på bakgrunn av alder vurderes tetthet og gjenværende levetid som usikker.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne mosevekst fra takflaten for å forhindre redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

På grunn av takets alder og usikkerhet rundt tetthet og gjenværende levetid, bør tilstanden vurderes nærmere av fagperson under sikre forhold. Konsekvensen av manglende tiltak kan være lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20–30 år, og er nå eldre enn dette. Det mangler snøfangere på taket. Punktet vurderes opp mot forskriftskrav som gjaldt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløpsrør bør vurderes for utskifting, da de har overskredet forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras og skader på personer eller eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldloft med tilkomst via luke i taket i gang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Kaldloftet er kun inspisert fra loftsluken på grunn av manglende gangbart gulv.

Det er registrert fuktmerker i sutaksplatene, samt stedvis muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gangbart gulv for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av kaldloftet.

Fuktmerker i sutaksplatene bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelle skader, for å unngå utvikling av råte eller sopp.

Muselort indikerer aktivitet av skadedyr, og tiltak for tetting mot mus bør iverksettes for å redusere risiko for ytterligere skader på isolasjon og konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis slitte og sprukne overflater i trekledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av slitte og sprukne deler av trekledningen for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på ytterveggene.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevindu med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis slitasje i vinduskarmer, og isolerglassruter er eldre enn 35 år. På grunn av alder er det økt risiko for punkterte glass.

Vinduer i stue mot vest er ikke utvendig kontrollert på grunn av manglende tilkomst og mulighet for å åpne/lukke dem.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskiftning av vinduer og isolerglassruter, spesielt der det er registrert slitasje og høy alder, for å unngå punktering av glass og påfølgende fuktskader i karmene.

Det anbefales å kontrollere vinduene i stue mot vest utvendig når tilkomst er mulig, da manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Balkongdør i 1. etasje på soverom er i tre, og balkongdør i 1. etasje stue er i aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis slitasje i dører, og isolerglassruter er eldre enn 35 år. På grunn av alder er det økt risiko for punkterte glass. Balkongdør i stue har punkterte glass.

Konsekvens/tiltak

• Slitte dører bør vurderes utbedret eller skiftet ut. Punkterte glass i balkongdør i stue bør skiftes for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Eldre isolerglassruter har økt risiko for punktering, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, dugg og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Utskifting bør påregnes for å unngå fremtidige skader og energitap.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Øst vendt platting / balkong på 117 kvm. Belagt med terrassebord og skiferstein, utgang via ytterdørdør fra gang.

Nord vendt balkong på 3 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Øst vendt balkong på 5 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen måles til 78 cm. Det registreres skjevheter og mangelfull innfesting av rekkverket mot øst. Videre observeres stedvis slitasje og værpåvirkning på rekkverkets overflater. Det er også noe råteskader i topprekken på balkongen ut fra soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket bør utbedres slik at høyde og innfesting tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risiko for fallulykker og personskade.
Råteskadet topprekke må skiftes ut for å hindre videre forringelse og svekkelse av konstruksjonen.
Overflater med slitasje og værpåvirkning bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere skader.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

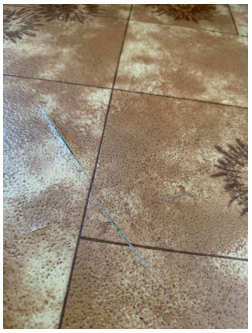
Gulv er i hovedsak belagt med lamiat, belegg og fliser på begge bad.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og bruksrelaterte merker i gulvene.

Konsekvens/tiltak

• Gulvene bør overflatebehandles, repareres eller eventuelt skiftes ut for å utbedre slitasje og merker.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje oppstå, noe som kan redusere gulvenes levetid og estetiske kvalitet.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er i hovedsak belagt med tapetserte plater, panel, fliser og våtromsplater på bad.

Himling er i hovedsak belagt med takessplater og panel.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og bruksrelaterte merker tapet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller fornye overflatene for å oppnå ønsket standard og estetikk.
Konsekvensen av slitasje og merker er redusert visuell kvalitet og mulig økt behov for vedlikehold over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:
• Ved kontroll med nivelleringslaser registreres det 15 mm. høydeavvik i spisestue 1 etg. målt fra trapp til vegg mot vest. 20 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot nord til vegg mot Sør. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot vest til vegg mot øst. 10 mm. avvik på kjøkken målt fra vegg mot sør til vegg mot nord. 10 mm. avvik på soverom 1 etg. mot øst. målt fra vegg mot øst til vegg mot vest.

Videre registreres stedvise lokale skjevheter i gulvene og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak
• Dette er ikke uvanlig på eldre hus og vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne alder, men kan vurderes ved større oppgraderinger / renovering og legging av nye gulv.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvensen av høydeavvik, skjevheter og knirk i gulv er redusert komfort, økt slitasje og risiko for videre utvikling av skjevheter over tid. Det anbefales jevnlig kontroll for å følge med på utviklingen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn plassert i stue 1 etg. og åpen peis i stue u etg.

Det ble utført tilsyn / feiing 03.11.2025 uten avvik.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerom i vegg mot vest, uten unormale forhold.

Tilstandsrapport

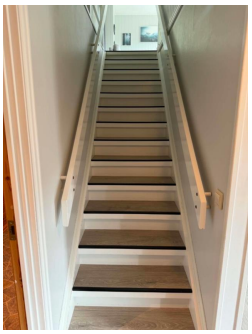


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket tretrapp belagt med laminat mellom underetasje og 1. etasje (bod under).

Det registreres noe knirk i begrensede områder samt normal slitasje.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis slitasje, og enkelte innerdører tar stedvis i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere dørblad og/eller beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon og klaring mot karm.

Dører som tar i karm kan medføre redusert brukskomfort, vanskelig betjening og økt slitasje på dørblad, karm og beslag over tid.

• Det bør utføres justering av innerdører som tar i karm for å hindre ytterligere slitasje og sikre god funksjon.
Lokal utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje bør vurderes for å opprettholde brukervennlighet og estetisk standard.





Tilstandsrapport

VÅTROM

U ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Malt betong på gulv, betong / panel på vegger og panel i tak.

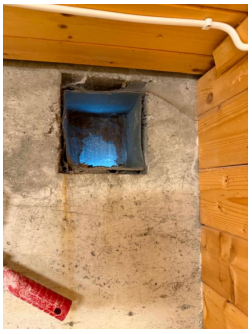
Det er etablert en utslagsvask, hovedstoppekran, varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, da det mangler tettesjikt på gulv og mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige bygningsdeler.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

• Våtrommet bør totalrenoveres med etablering av godkjent tettesjikt på gulv og installasjon av mekanisk avtrekk.
Konsekvensen av manglende tettesjikt og ventilasjon er økt risiko for fukt- og vannskader, samt dårlig inneklima, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





U ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



U ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge eier pusset opp i 2003.

Tilstandsrapport

U ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

U ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med keramiske fliser og fuger. Himlingen er utført med panel.

U ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

0 mm. fall, målt fra dør til inspeksjonsluke badekar.

Vurdering av avvik:
• Det registreres at det ikke er fall mot sluk fra dør til inspeksjonsluke ved badekar.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at vann ledes bort fra området og unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



U ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.

Kontroll av sluk har ikke vært mulig å gjennomføre grunnet manglende tilkomst under det stedbygde badekaret. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på sluket og tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å etablere tilkomst for kontroll av sluk og tettesjikt under badekaret. Uten slik kontroll er det økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

U ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og badekar.

U ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende tilluft til våtrommet, for eksempel i form av luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer og dårligere inneklima.

U ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge eier pusset opp i 2012.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er overflatebehandlet med våtromsplater. Himlingen er utført med takess plater.

Vurdering av avvik:
• Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør kontrolleres om vinduet er tilpasset bruk i våtrom og eventuelt byttes til et egnet vindu.
Det anbefales også å montere sprutbeskytter foran vinduet for å redusere risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

5 mm. fall, målt fra dør til dusjkabinett + 25 mm. oppbrett v/ dør.

Vurdering av avvik:
• Det registreres at det ikke er tilfredsstillende fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av manglende tilfredsstillende fall mot sluk anbefales det fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. I sluket er det ikke synlig klemring med tilhørende tettesjikt, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på både sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og sluk. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt klemring og tettesjikt medfører økt risiko for at utførelsen er mangelfull, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabiett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

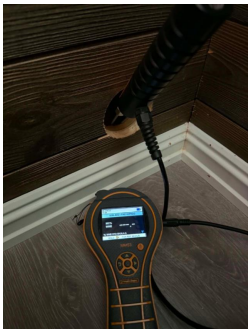
Mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: komfyr, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det registreres stedvis slitasje i kjøkkenet samt svelling i benkeplaten over oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av benkeplaten for å hindre videre svelling og skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator av fabrikat thermtex.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Vurdering av avvik:
• Vannrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Konsekvens/tiltak
• Vannrørene bør følges opp jevnlig og vurderes for utskiftning, da økt alder medfører risiko for lekkasjer og vannskader.
Ved tegn til svekkelser eller lekkasje må tiltak iverksettes for å unngå følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene har oppnådd en alder hvor risikoen for skader og lekkasjer er økende.

Det er kun etablert vakuumventil til lufting av avløpsanlegget på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på avløpsrørenes tilstand og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller skader, da økt alder gir høyere risiko for rørbrudd og vannskader.

Det bør vurderes å etablere fullverdig lufting av avløpsanlegget til friluft, da vakuumventil alene kan svikte og medføre kondensproblematikk og fuktskader på kaldloftet.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken og begge bad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Høiax Titanium eco 200 - 190 ltr. plassert på vaskerom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang.

Vurdering av avvik:

- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.
- Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I følge eier er byggegrunn på fjell

TG 2 Fuktsikring og drenering

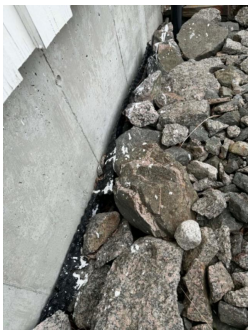
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

• Dreneringen og fuktsikringen har nådd en alder hvor det er økt usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet fremover. Normal brukstid for drenering er ca. 30 år. Det er stedvis ikke synlig grunnmursplast, og enkelte steder mangler klemlist på grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av drenering og fuktsikring, samt montering av manglende klemlist og grunnmursplast der dette mangler. Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.



TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

TG 2 Forstøtningsmurer

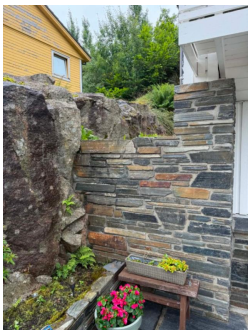
Vurdering av avvik:

• Det registreres manglende rekkverk på støttemur.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk bør monteres på støttemuren for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en fare, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

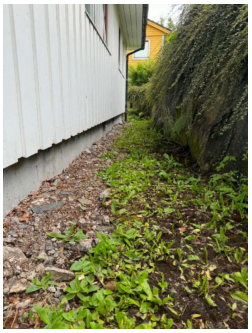
Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, fortrinnsvis minimum 1:50 på en avstand av 3 meter fra muren. Manglende fall kan føre til vannansamlinger ved grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.
• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje på 42 kvm. Takhøyde 2,35 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med ringmur og støpt gulv på grunn.
Yttervegger utvendig kledd med stående trepaneler.
valmet tak som er belagt med takstein.
Takrenner og nedløprsrør i plast.
Garasjeporter i tre.
vinduer med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Gulv er belagt med støpt betong.
Vegger er belagt med malte plater.
Himling er belagt med panel.

Elektriske garasjeporter.

Det er ikke inspisert på kaldloft pga. manglende tilkomst. Det registreres fuktmerker i sutaksplater, manglende musetetting bak kledning og vanninsig fra vest.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

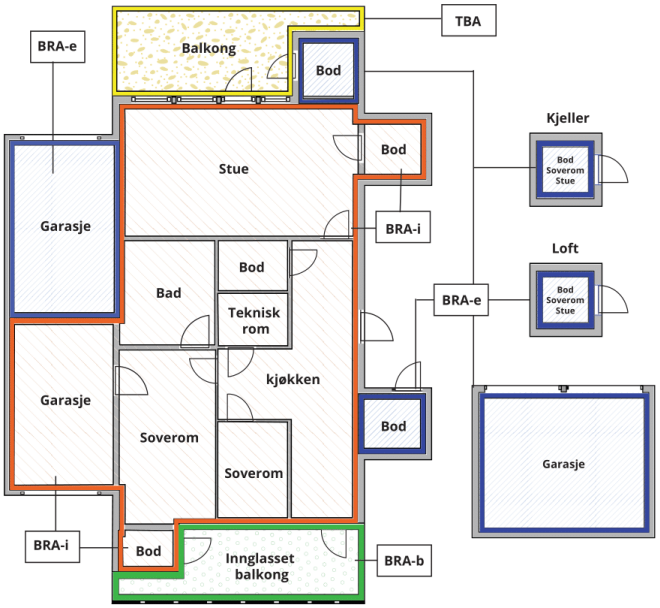
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U Etasje	81			81	117
1 Etasje	86			86	8
SUM	**167**				**125**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U Etasje	Gang m/ trapp, soverom, vaskerom, bad, bod, stue, gang		
1 Etasje	Stue m/ trapp, kjøkken, gang, bad, 2 soverom		

Kommentar

Takhøyde målt i gang u etg. 2,26 mtr. og stue 1 etg. 2,38 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt , midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for boligen.

Det er ikke samsvar mellom dagens bruk og byggetegninger i u etg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt i garasje 2,35 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillastelse eller ferdigattest for garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Sigbjørn Sæbø	Kunde
	Torbjørg Jørmeland Sæbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	59	128		0	1280 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Prestagardsmarka 9

Hjemmelshaver

Sæbø Sigbjørn, Hjelmeland Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Hjelmeland.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Prestagardsmarka 9, 4130 HJELMELAND

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestagardsmarka 9	Prestagardsmarka 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1983

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bygget og bebodd siden 1983

Informasjon om eksisterende husforsikring

Granne Forsikring-16

Informasjon om selger

Selger

Sæbø, Sigbjørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje vannrør bad kjeller. Reparerte lekkasjen gjennom IF forsikring i 2025

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2003

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Støping, flislegging, elektrisitet, rørlegging på bad kjeller. Bad oppe rørlegger elektriker.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Bjørnstad, Hjelmeland elektro, Sig. Halvorsen . Bad oppe. Hjelmeland elektro, fister rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

30+

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering rundt hus grunn ble lagt ved opparbeidelse i 1982

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjell Skår a/s

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rønning elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Bad kjeller lekkasje vannrør
Skade utbedret igjennom IF i 2025

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny avtrekksvifte på bad oppe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PG elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre oppdaget i lite omfang i vaskerom gang og bad i kjeller februar 2026.
Anticimex kontaktet og behandling utført og sluttført 3 juni 2026.
Det er observert muse skit på kald loft.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råteskade på topp rekke i hjørner på lufte terrasse.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjellerstue. Er ikke godkjent for varig opphold.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2010

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

murerarbeid utført av Jan Bjørnstad. Elektrisk utført av Hjelmeland elektro.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Bjørnstad. Hjelmeland elektro

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tømmer arbeid.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 78457064

Egenerklæringsskjema

Name

Sigbjørn Sæbø

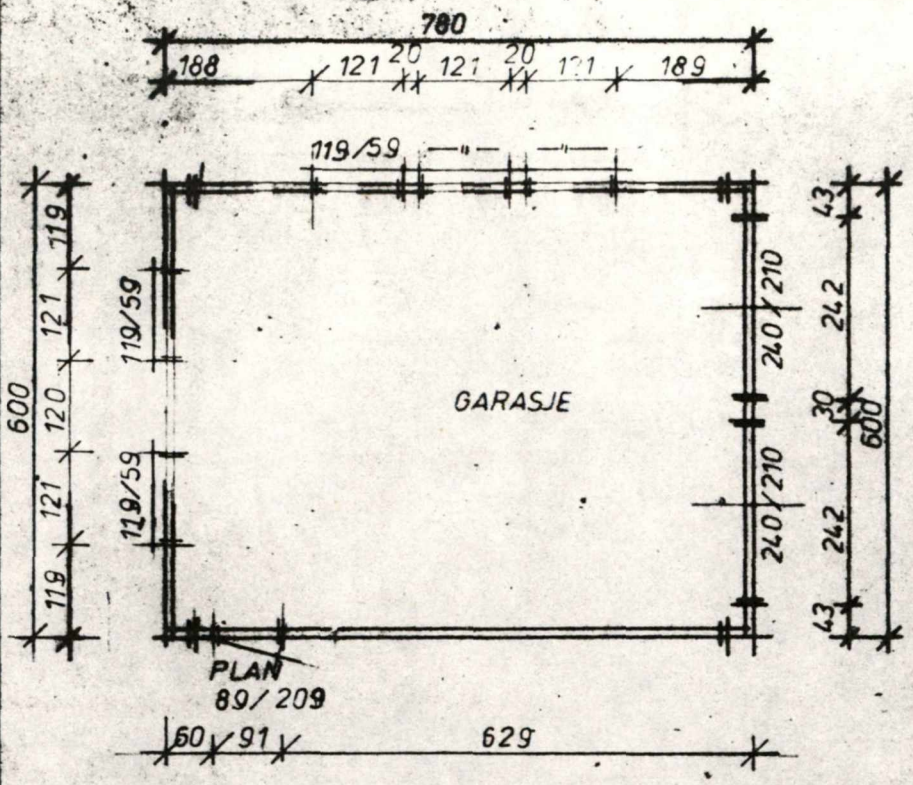
Date

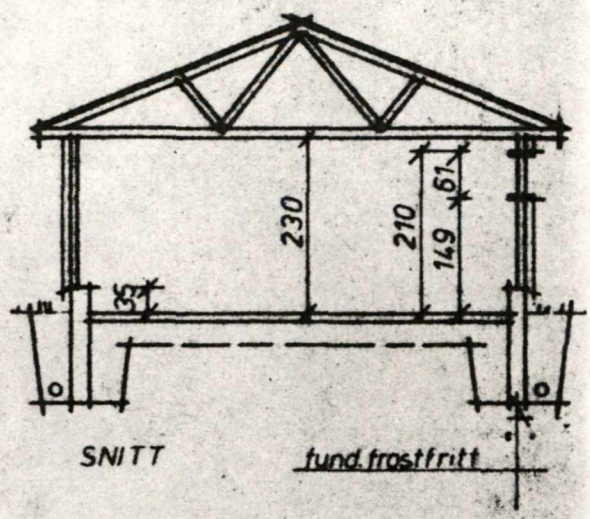
2026-08-13

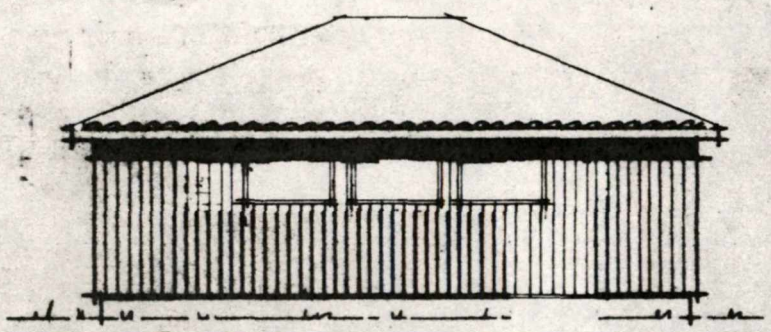
Identification

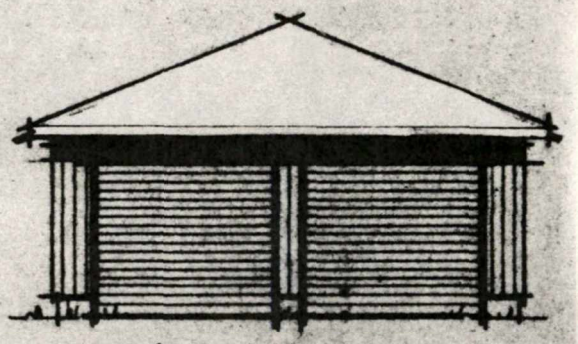
Sigbjørn Sæbø

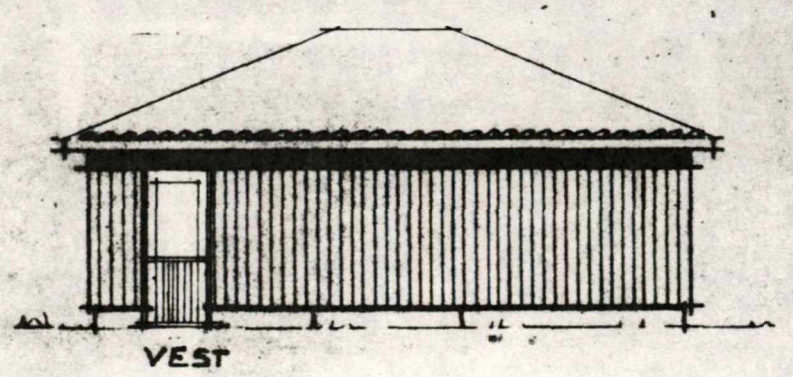
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

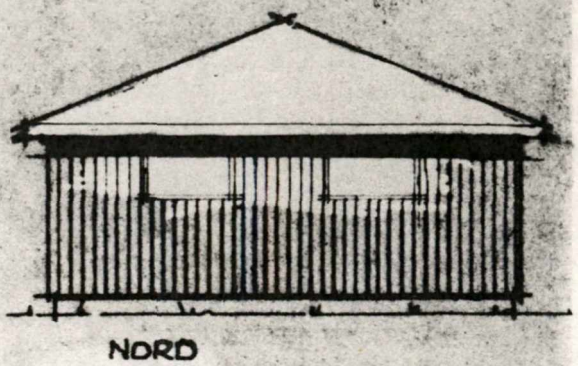












BYGGHERRE SIGBJØRN SÆBØ

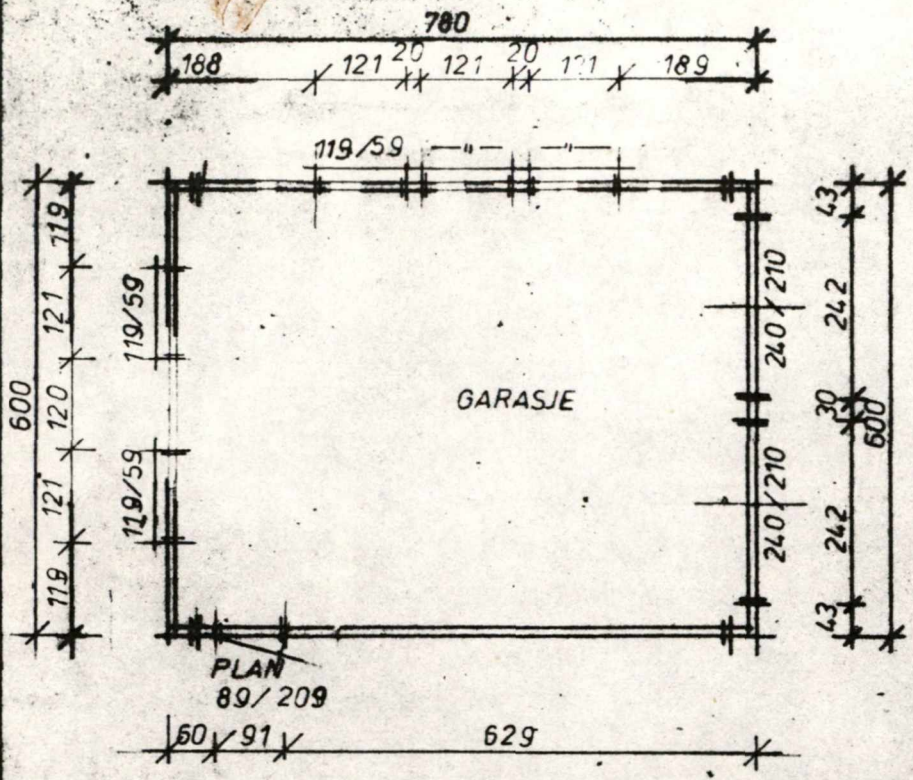
PRESTEGARDEN
TOMT NR. 20
HJELMELAND

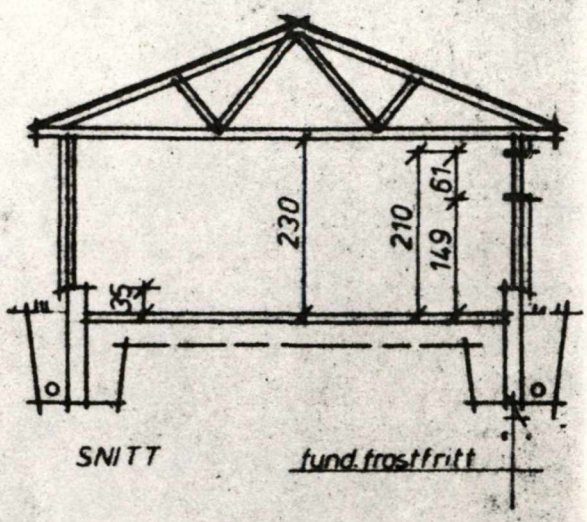
G-10

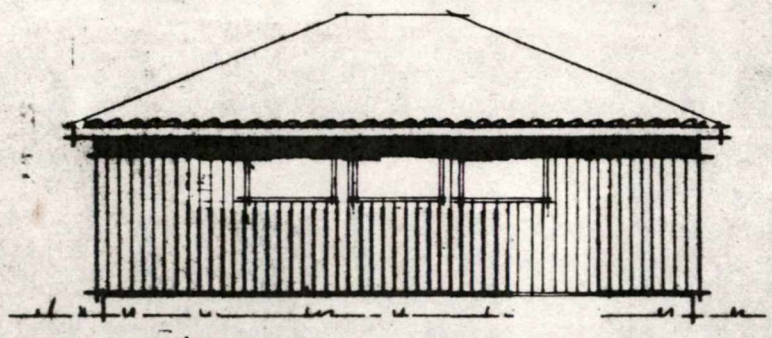
M-1:100
Gr. flate 46.8 m²

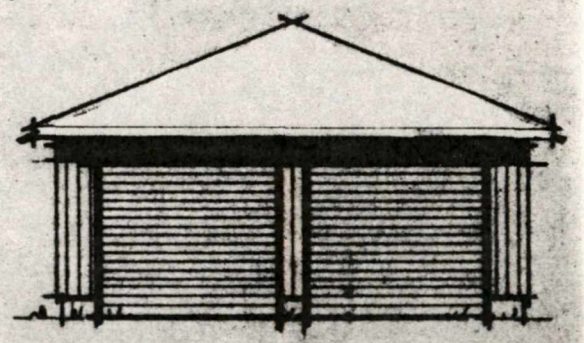
170378

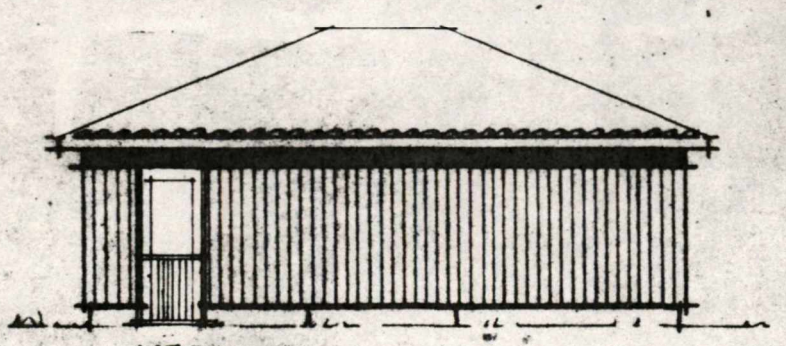
BRØDR. HETLAND AS
SANDNES 045/81600
BRYNE 044/81080
SKÅRNES 1128 1159

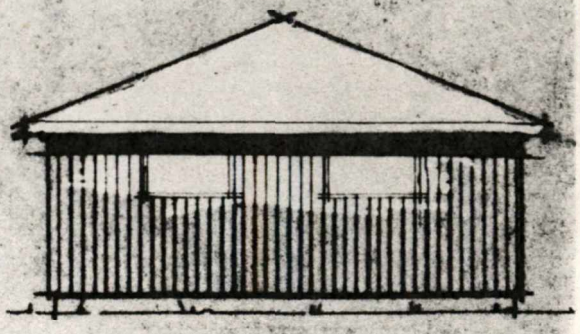












BYGGHERRE SIGBJØRN SÆBØ

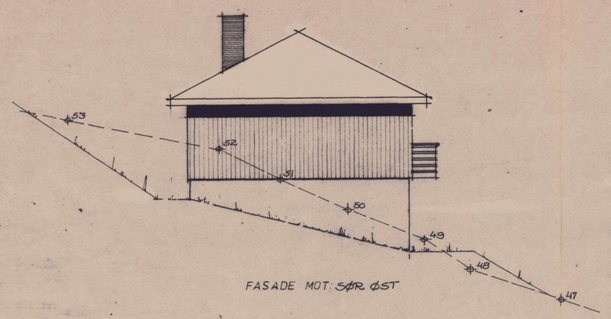
PRESTEGARDEN
TOMT NR. 20
HJELMELAND

G-10

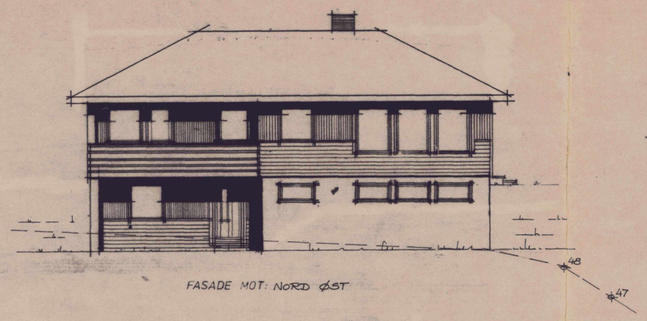
M. 1:100
Gr. flate 46.8 m²

170378

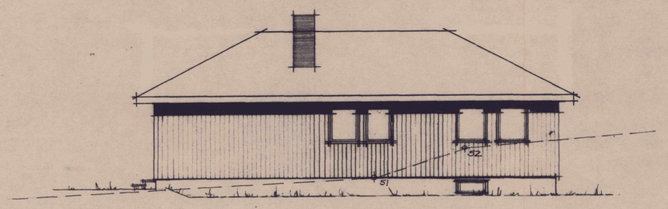
BRDR. HETLAND AS
SANDNES 045/61000
BRYNE 044/61000
SKÅRNES 1126 1109



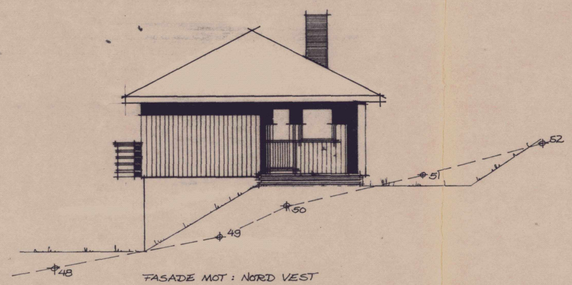
FASADE MOT: SØR ØST



FASADE MOT: NORD ØST

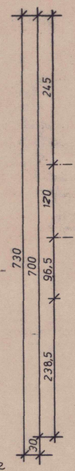


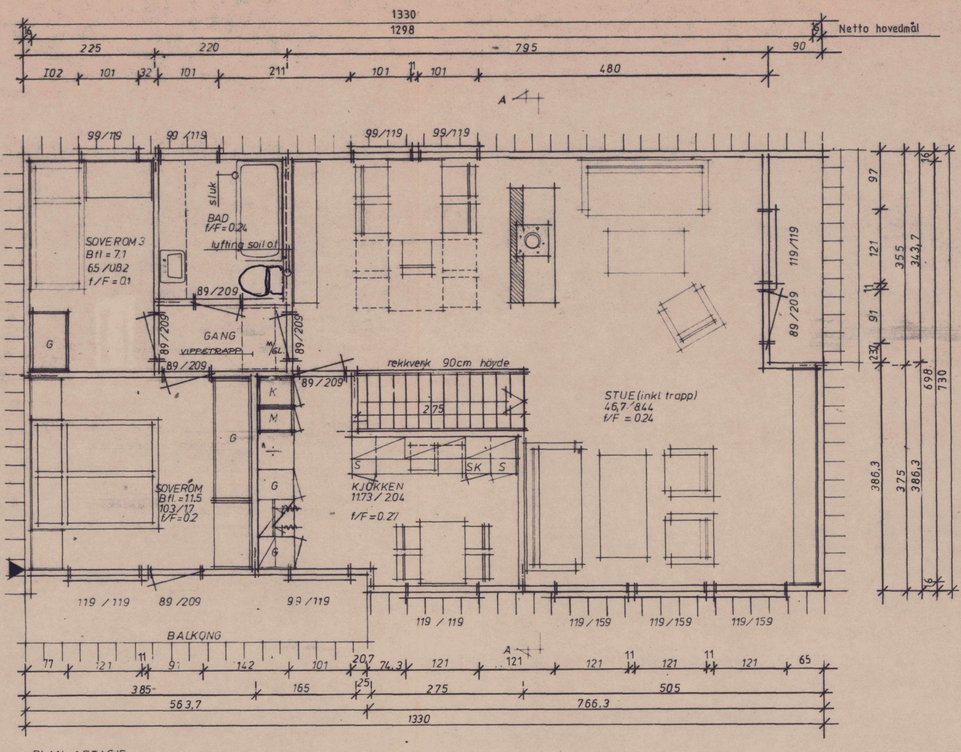
FASADE MOT: SØR VEST



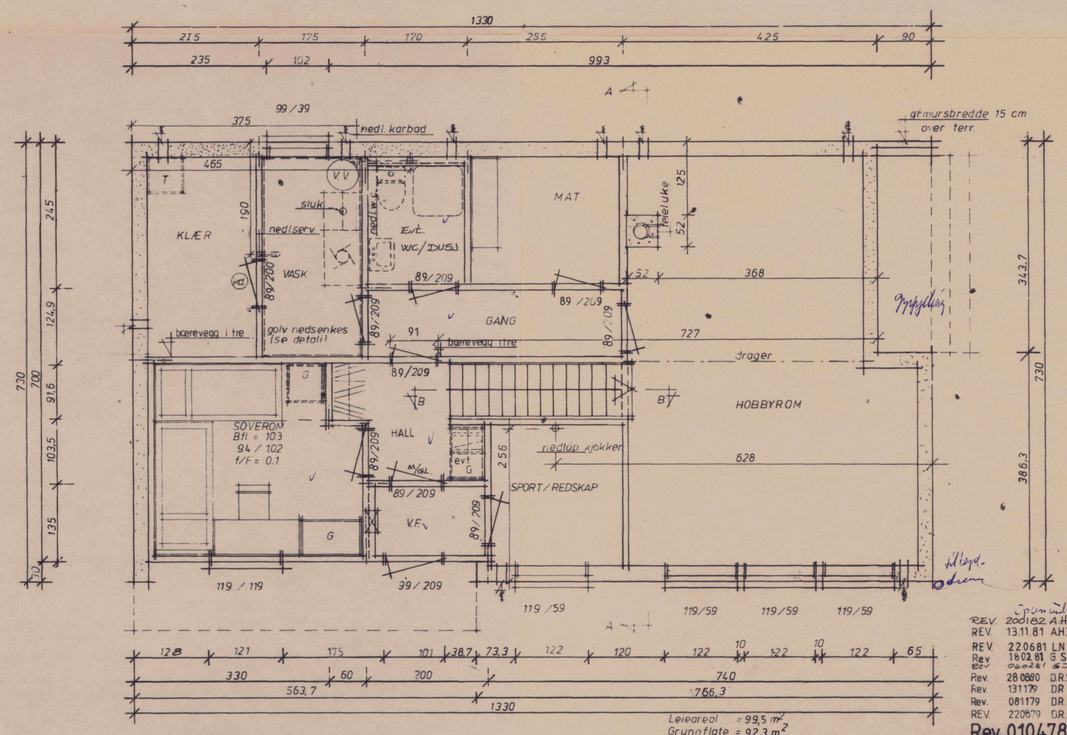
FASADE MOT: NORD VEST

——— nåværende terreng
——— planert terreng



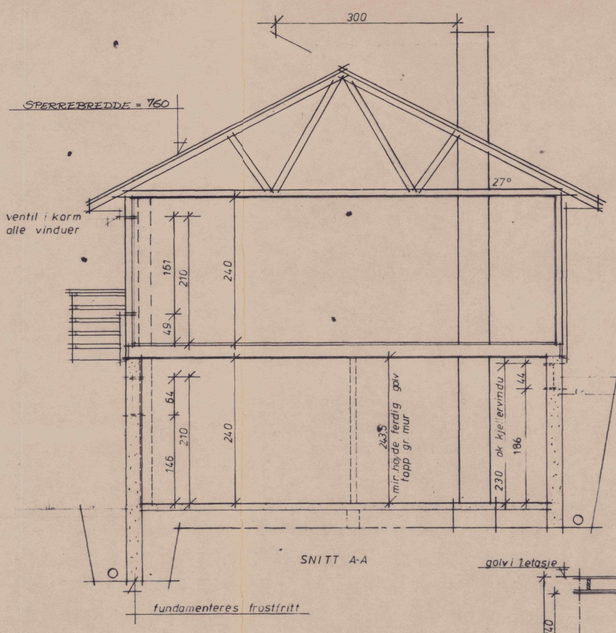


PLAN 1ETASJE



PLAN UNDERETASJE

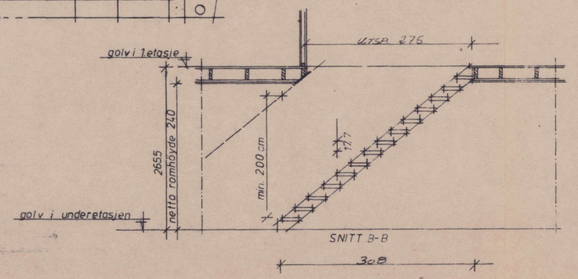
Leieareal = 99,5 m²
Grunnflate = 92,3 m²



SNITT A-A

KJØKKEN WC OG VÅTROM ER BASERT PÅ MEK. VENTILASJON

——— KANTMÅL
——— SENTERMÅL



SNITT B-B

NB! NY STANDARD
Utvendig vegg: 15 cm

REV. 200182 A.H.
REV. 13.11.81 AH.T
REV. 220681 LN.
Rev. 16.02.81 G.S.
Rev. 28.08.80 D.R.S.
Rev. 131179 DR
Rev. 081179 DR
REV. 220979 DR

Rev. 010478 27°

Sak ENEBOLIG		Husb. reg. nr. 111 – 80	
Byggherre SIGBJØRN SÆBØ		Målestokk	Tegn / Dat
Byggeplass PRESTEGARDEN – TOMT NR. 20		1:100 / 1:50	Trac JL / Kfr / Dat 040975
Kommune HJELMELAND	Gnr / Bnr	Erstatning for	
BRØDR. HETLAND AS SANDNES 045/61000 BRYNE 044/81090 SKARNES 1126 1159		Typebetegnelse U-100-8M÷	
		Erstattet av	

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller ettertlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Endring av reguleringsplan for Prestegarden 1 – 1999 - R 42

FØRESEGNER

Ein tolkar planvedtak 27/99 i Areaplplannemda slik at **Føresegnene til Prestegarden 1 R41**, frå 1977 skal gjelde med følgjande tillegg:

1. Utbygging av alders/omsorgsenter skal skje i tråd med skisseplan datert 25.02.1999 med følgjande vilkår:

   - Felles uteplass: blir opparbeida slik situasjonsplanen viser, med unntak av dei fire tilgrensande parkerinsgplassane, som vert tekne ut.
   -Det må ikkje leggjast til rette for meir gjennomkjøring i bustadfeltet enn det som allereie er inne i skisseplanen.

2. Detaljplan for utanomhusareal, inkludert ei parkeringsarealløysing for min 40 plasser som er betre tilpassa behovet, vert handsama i samband med byggjeløyvet. Reguleringsplanen blir utvida tilsvarande.

3. Det vert tilrettelagt fortau langs hovedveg til omsorgsenter og bustadfelt. Det skal vera frisiktsoner i vegkryssa. med utviding i nordre endre av byggeområde og tilliggjande areal..

Rådgjevar Arealplan
Svanhild Hjorteland Gbada
12.12.2008

59/ Prestagarden I.

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV PRESTEGARDEN, HJELMELAND KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

I området skal oppførast frittstående bustader i 1 høgd, utan innreiing på loft, og med grunnflate inntil 1/5 av nettoarealet til tomta.

§ 3

Hus skal plasserast med møneretning som vist på planen, der dette er vist.

§ 4

Der terrenget ligg til rette for det, kan bygningsrådet tillata innreiing i kjellarhøgda i samsvar med reglane i byggeforskriftene Høgd frå terreng til gesims må ikkje vera over 6 m.

§ 5

Ved kvar einskild byggjemelding skal det sendars situasjonskart i M=1:500 til bygningsrådet. Kartet skal vise plassering av huset, tørkeplass og garasje, også åtkome.

§ 6

I tillegg til garasje skal det visast plass for minst ein bil på eiga tomt. Garasjen må ikkje vera større enn 35 m^2. Garasjen skal meldast samstundes med våningshuset, sjølv om denne skal oppførast seinare. Der terrenget høver særleg godt for del o det er trafikkmessig forsvarlig, kan bygningsrådet gje løyve til at garasjen eller deler av den vert plassert utanfor byggjelina eller i nabogrensa i samsvar med føresegnene i byggjeforskriftene

§ 7

Ein bør unngå forstøtningsmur mot gate eller nabo, og høgde-skilnad i terrenget vert utlikna ved skråningar.

Fører planering likevel til forstøtningsmurar mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at ein nyttar skråningar som reduserer høgda på forstøtningsmuren.

§ 8

I områda mellom frisiktslinjer og vegkantar i kryss av avkøyrslar skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m. over tilstøytande vegar sine planum.

§ 9

Ved sida av desse føresegner gjeld føresegner i bygningslova og bygningsvedtektene for Hjelmeland kommune.

§ 10

Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegner innafor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene for Hjelmeland kommune.

§ 11

Etter at reguleringsføresegner er sett i verk, kan ein ikkje ved private servitutt etablera forhold som strid mot føresegnene.

J.nr. 1018/77
Stadfestet den 11/7-77
FYLKESMANNEN I ROGALAND

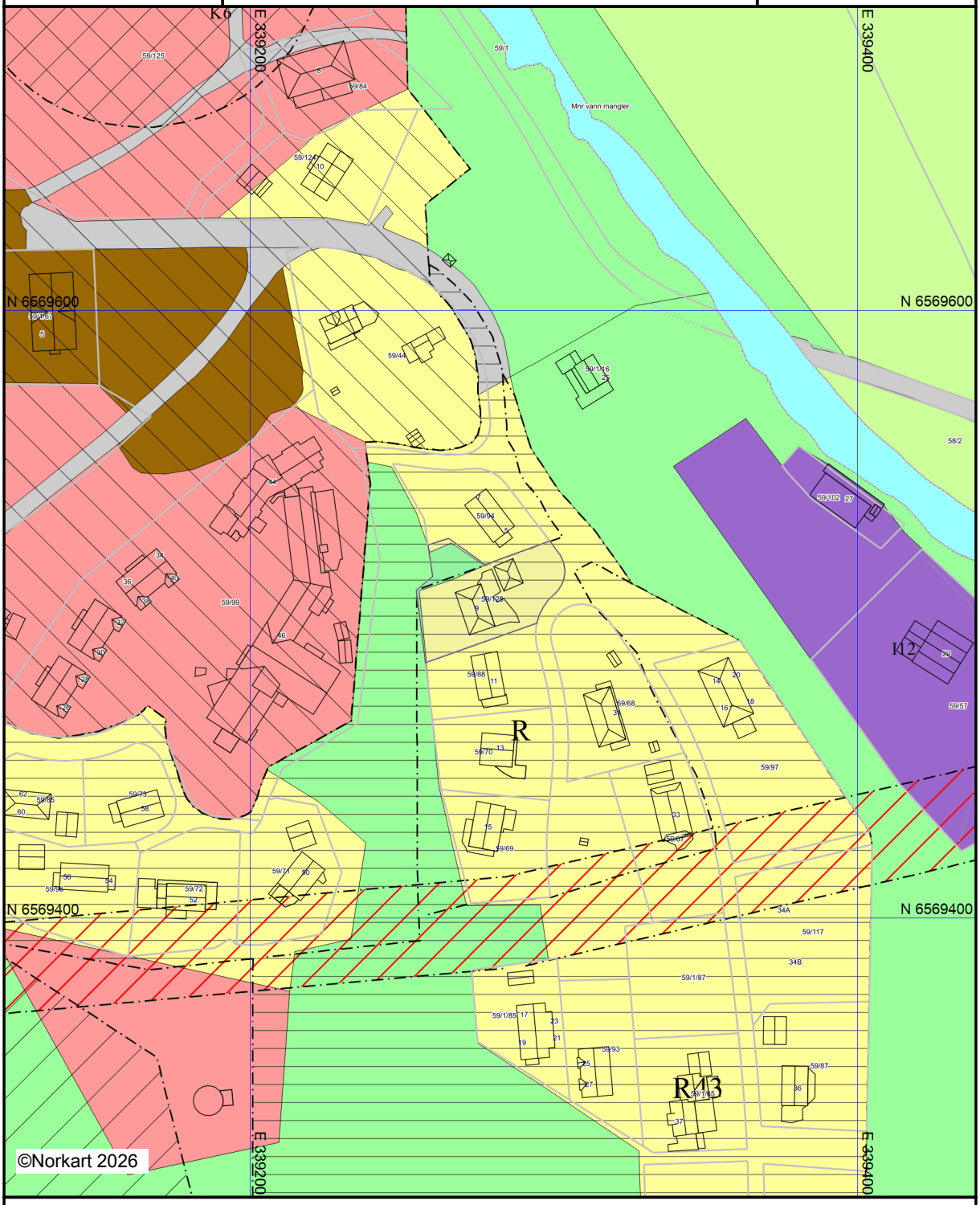
Hjelmeland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 59/128
Adresse: Prestagardsmarka 9
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Hjelmeland kommune

Adresse: Vågen, 4130 HJELMELAND

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1133	**Gårdsnr.**	59	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prestagardsmarka 9, 4130 HJELMELAND								

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	KPL2019
Navn	Kommuneplan for Hjelmeland - Arealdelen 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.10.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/1147/Tekstdel_Kommuneplan_2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 169 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 1 111 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 115 m^2 **KPHensynsonenavn** R41 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 165 m^2 **KPHensynsonenavn** R42 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R42
Navn	Endring av Prestegarden 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.01.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/298/59-1%20Endring%20av%20Prestegarden%20I%2C%20R42.pdf - https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/691/59-%20Prestegarden%201%20R41.pdf
Delarealer	**Delareal** 165 m^2 **Formål** Park

Id	R41
Navn	Prestegarden 1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.07.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1133/dokumenter/139/Bestemmelser%2059-%20Prestegarden%201%20R41.pdf

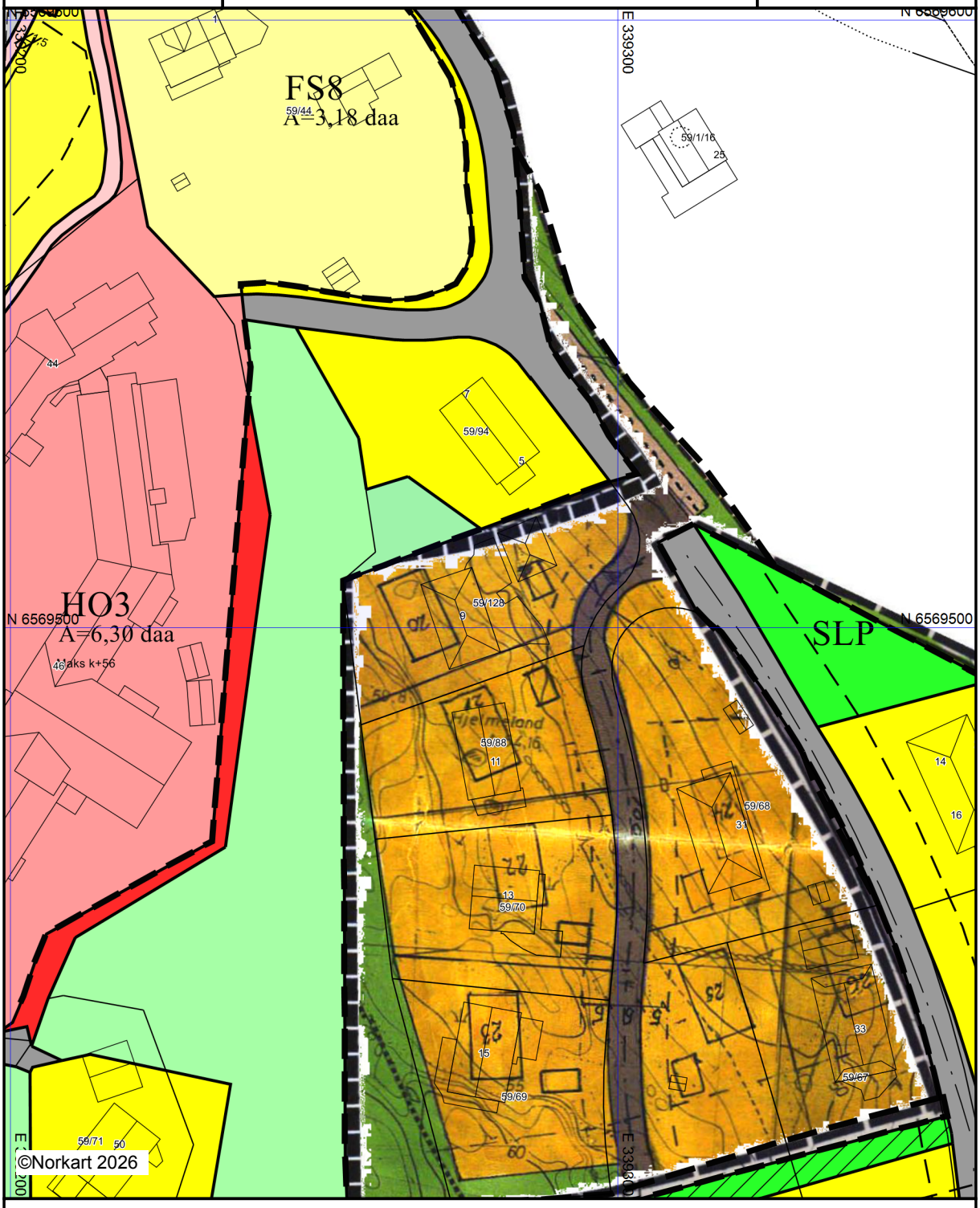
Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 59/128
Adresse: Prestagardsmarka 9
Utskriftsdato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

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-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Park

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Helse-/omsorgsinstitusjon

Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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 parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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