

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ryfylkevegen 5394
4137 ÅRDAL I RYFYLKE
Gnr./Bnr.: 100/44
Hjelmeland kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 181 m² (BRA-i: 181 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 181 m²

Befaring

Befaringsdato: 20.01.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	20.01.2026
Referansenummer	15078409
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0144
Hjemmelshaver/selger	Helen Elisabeth Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	
Utvendige snødekte flater	-
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	22.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ryfylkevegen 5394
Postnummer/sted	4137 ÅRDAL I RYFYLKE
Kommune	1133 - Hjelmeland
Gnr./Bnr.:	100/44
Tomt	Eiet tomt: 2515 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig			

Byggemåte

Enebolig fra ukjent årstall.
Opplyses å være Påbygget med bad og inngangspartiet i 1993.
Støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Yttervegger av trekonstruksjoner.
Vinduer og dører med to-lags glass.
Saltak tekket med takstein.
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.
Naturlig ventilasjon.
Terrasse i betongkonstruksjon.
Parkering på eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



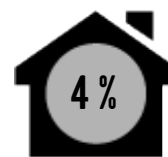
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - 1.etg		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Helhetsvurdering	8	
Toalettrom (Ikke våtrom) - U.etg		Helhetsvurdering	8	
Øvrige rom		Helhetsvurdering	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Helhetsvurdering	9	Kr 10 000 - 50 000
Loft - uinnredet / råloft		Inspeksjonsmulighet	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Etasjeskiller - .		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	13	
Drenering		Helhetsvurdering	13	Kr 100 000 - 300 000
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	13	
		Septiktank	13	
		Oljetanker	13	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	13	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etg	65			65	
	Gang, toalettrom, 2 boder, uinnredet rom og kjellerstue.				
1.etg	74			74	15
	Entré, gang, bad, kjøkken og stue.				Terrasse
2.etg	42			42	
	Gang, kott, bod og 3 soverom.				
SUM	181			181	15
Total bruksareal: 181 m²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 145 m² P-ROM og 36 m² S-ROM.

Frittstående byggverk er ikke oppmålt grunnet sikkerhetsmessige forhold.

2.etg har et totalt gulvareal (GUA) på 58 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 42 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 16 m².

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - 1.etg

Bad opplyses å være fra 1993.
Belegg på gulv.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Dusjkabinett.
Servant med underskap.
Toalett.
Mekanisk avtrekksvifte.
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
1 sluk.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av høy alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avviker ut over høy alder på elementene på våtrommet.

Avtrekksvifte er defekt, noe som påvirker ventilasjonen negativt. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Tiltak må påregnes.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Sluket er ikke inspisert grunnet tilkomst under dusjkabinettet.

På bakgrunn av høy alder/ slitasjegrad er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Våtrommet har behov for total fornying.

Kjøkkenen

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall, eldre dato.
Slette fronter og laminat benkeplate.
Ventilator i overskap.
Belegg på gulv.
Fliser mellom skap.
Malte plater i himling.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.

Toalettrom (Ikke våtrom) - U.etg

Toalettrom fra ukjent årstall.
Laminat på gulv.
Panel i himling og på vegger.
Toalett.
Servant.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Se også punkt "Rom under terreng" i forbindelse med utlektede vegger.

Øvrige rom

Tregulv og teppe på gulv.
Panel og tapetserte vegger.
Plater og malte himlinger.
Slette innerdører.
Naturlig ventilasjon.



TG 2

Helhetsvurdering

TG2 helhetsvurdering er valgt da boligens innvendige flater bærer preg av høy alder/slitasje.
Eksempelvis ble det observert sprekker i himlinger, skader sprekker på gulv/vegger og stedvis knirk på gulvflater.
Overflatearbeid bør forventes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Enkelte rom er innredet med utlektede vegger.



TG 3

Helhetsvurdering

Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk.
Hulltaking er ikke utført fordi utforet vegg inne i boden har omfattende fuktskjolder/merker.
Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen andre plasser ikke kan utelukkes.
Det ble ikke tillegg observert kalkutslag og soppvekster på grunnmur i det ene rommet som følger av fuktvandring fra utsiden.

Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å avdekke årsak-/omfang og aktuelle tiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for ytterligere undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.



TG 2

Inspeksjonsmulighet

Det er ikke tilkomst for inspeksjon av uinnredet loft. Det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak. Tilkomst bør etableres.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein og ildsted opplyses å være fra 2009 i følge EES.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen er slitt/aldringspreget, men forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Trappene har ikke tilstrekkelig håndløpere og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Etasjeskiller - .

20 mm på begge soverommene i 2. etg. ikke noe i 1. etg. 110 mm kjellerstue.
Støpt gulv mot grunn i U. etg og etasjeskillere av trebjelkelag i 1-og 2. etg.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noen merkbare skjevheter i 2.etg og U.etg. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt inne på soverommene i 2.etg er målt til ca 20 mm og 110 mm i kjellerstuen.
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber fra ukjent årstall.
Avløpsrør av plast og metall.
Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2003.
Hovedstoppekran plassert under trappen i U. etg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Hovedstoppekran - Stakeluke



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at erfaringsmessig funksjonstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det ble ikke tillegg observert vannrør i U.etg som ikke er tilstrekkelig festet og bærer preg av ufagmessig utførelse.
Tiltak anbefales.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at erfaringsmessig funksjonstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei. ,

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei, opplyses å være utført i 2009.

Forekommer det at sikringer løses ut: ukjent. ,

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: ukjent.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: ukjent.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ukjent.

Beskrivelse av EI-anlegg: sikringskap med automatsikringer.

Samlet vurdering på om det er behov for utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Konsekvens av manglende dokumentasjon er usikkerhet om arbeid som er utført på det elektriske anlegget er utført av autorisert elektrofaglig person og om arbeidene er i samsvar med gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav.

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet. Eksakt årsak er ikke kjent.

Manglende/løse deksler er stedvis observert. Eksakt årsak er ikke kjent.

Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler og hvilke tiltak som kan være nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning fra varierende etableringsår.



TG 2

Fasader ink. kledning

Det er stedvise sprekker i kledning og enkelt vegger har høy slitasjegrad. Sprekker bør tettes/overflatebehandling bør fornyes.


Luftespalte bak trekledning er stedvis blokkert. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og veggkonstruksjonen. Lufting bør etableres.

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner og stedvis åpninger i nedre del av kledningen. Musesperre bør etableres.

Overflatebehandlingen bærer preg av alder/slitasje. Overflatebehandling må påregnes.


Dører og vinduer

Vinduer med to-lags glass fra ulike årstall eksempelvis 2008, 2014 og noen fra eldre/ukjent årstall.
Terrassedør med to-lags glass fra 2009.
Ytterdører med to-lags glass fra 1999.

 TG 2	Vinduer	Vinduer som er fra eldre/ukjent årstall har høy slitasjegrad og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdøren har høy slitasjegrad og har behov for oppgraderinger. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.



Yttertak

Saltak tekket med takstein opplyses å være oppgradert/fornytt i 2009 i følge EES.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Vurderingene av yttertaket er gjort fra bakkeplan med den begrensning dette innebærer. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.</p> <p>Taket er en lukket konstruksjon, innvendige inspeksjon er ikke mulig. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på kondensproblematikk.</p> <p>Skorsteinen har synlige slitasjesymptomer. Tiltak anbefales.</p>
---	------------------	--

Terrasser / platting på terreng

Terrasse i betongkonstruksjon tekket med asfaltpapp.
Rekkverk i trekonstruksjon.

 TG 1	<p>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)</p>	
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.


Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres riss/sprekker på grunnmuren enkelte steder. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.


Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.


 TG 3	Helhetsvurdering	<p>Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på fuktinnslag i underetasjen som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang.</p> <p>Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000</p>
---	------------------	--

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann fra ukjent årstall. Avløpsledningene er fornyet i 2012. Ukjent omfang. Privat septiktank, ukjent type og årstall.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tiltak anbefales.
	Septiktank	Ukjent alder, og ingen dokumentasjon på materiale, type eller tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Oljetanker	Det ble observert tegn/spor av nedgravd oljetank på fremsiden av boligen. Ifølge EES er det ukjent om det er nedgravd oljetank. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å kartlegge forholdet og eventuelle tiltak.

Frittstående byggverk

 TG 3	Helhetsvurdering	Frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Byggverket har så høy slitasjegrاد som følger av manglende vedlikehold at byggverket bør fjernes, eventuelt total fornyes. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for fjerning av byggverket. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
---	------------------	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: nei.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Underetasje: I gangen er takhøyden målt til 2,13 meter og i kjellerstuen er takhøyden målt til 2,06 meter.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,36 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,37 meter.

2. etasje: I gangen og på soverommet er takhøyden målt til 2,35 meter.

Til informasjon:

Kjellerstuen har avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 19/01/2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap 2.etg.]



Øvrige rom [eksklusive spesialrom] - [Sprekker i himling soverom 2.etg.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Synlige fuktskader i utlektet kjellevegg.]



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - [Sopp og kalkutslag på grunnmur.]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Vannrør ikke tilstrekkelig festet.]



Grunnmur, fundamenter - [Sprekker på grunnmur.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Høy slitasjegrad på yttervegg.]



Stikkledninger og tanker - [Spor etter nedgravd oljetank.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Åpninger for gnagere.]

Ryfylkevegen 5394

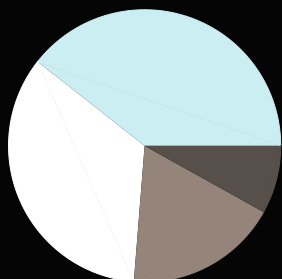
Offentlig transport

🚏 Årdalstunet	2 min 🚶
Linje 140	0.2 km
✈ Stavanger Sola	55 min 🚗

Skoler

Årdal skule (1-7 kl.)	13 min 🚶
64 elever, 4 klasser	1.2 km
Hjelmeland skule (1-10 kl.)	16 min 🚗
208 elever, 16 klasser	17.3 km
Strand videregående skole	23 min 🚗
400 elever	27.7 km
St. Olav videregående skole	47 min 🚗
790 elever, 34 klasser	52.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

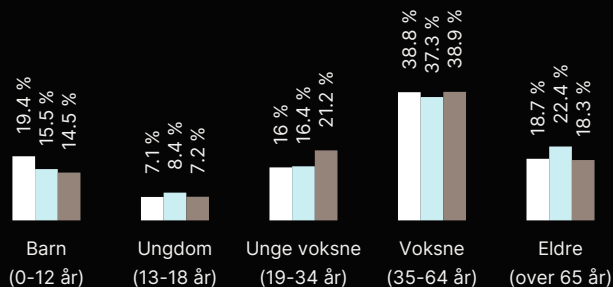


- 34% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 8% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Mæle	267	132
Kommune: Hjelmeland	2 534	1 460
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Årdal barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
42 barn	1 km

Dagligvare

Coop Prix Årdal	2 min 🚶
PostNord	0.1 km

Sport

🏟 Årdal stadion	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.1 km
🏟 Mælslia ballplass	21 min 🚶
Ballspill	1.8 km
🏊 SKY Fitness Årdal	9 min 🚶



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 2025

Egenerklæring

Ryfylkevegen 5394, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE

19 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ryfylkevegen 5394

Postadresse

Ryfylkevegen 5394

Enhetsnummer

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?

Boligen ble kjøpt i 2004.

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 bodd fra 2004 til november 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Helen Elisabeth

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

Hvis man har sterk styrke på strålen i vasken vil rørene/vannlåsen under vasken løsne. Vifte over vasken fungerer ikke. Dette gjelder badet i første etasje.

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

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse kontakter, røropplegg, stoppekran og varmtvannsbereder ble skiftet i 2004.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2012

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kloakkrør fra wc i kjeller ble skiftet.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

2.2.6 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2009

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak med takstein, pipe, vedovn, brannmur, terrassedør, diverse vindu utskiftninger og el kontroll.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Enkel bygg as som tok taket, terrassedør, vinduer og pipe. Hvem som tok resten husker jeg ikke.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2015

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet utvendig kledning på tre sider av huset. Skiftet diverse vinduer. Dette ble gjort sporadisk fra 2015 til 2019.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ole Bergeland

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv omfanget

Har observert noe fukt på ene veggen mot gårdsplassen. På rom som ble brukt som soverom.



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2004

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet sporadiske stikkontakter samt el kontroll som tidligere nevnt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

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

Spesifiser hvilken type

Har septiktank nedenfor boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rørene var fra byggeår og for nedslitte.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2012



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utvendige avløpsrør ble byttet i 2012.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Har observert sprekker i grunnmuren og på gulvet i vaskekjelleren.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen ble skiftet i 2009.

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?

Har observert Mus utforbi huset noen ganger inne på kjøkkenet for noen år siden. Har ikke sett noe mus nylig. Har også observert biller på kjøkken skap for en stund siden.



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

Er mulig råte, sopp eller mugg i treverk på Lager/hus for dyr på tomt som er falleferdig.

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:

Har ikke byggetegninger eller ferdigattest på noen av byggene.

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

Ja Nei

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

Skriv opplysningene her:

Bad og inngangsparti ble bygd ut i 1993 før vi flyttet inn.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 95520163

Egenerklærings skjema


Name

Date

Hansen, Helen Elisabeth

2026-01-19

Identification

 **bankID** Hansen, Helen Elisabeth



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hansen, Helen Elisabeth

19/01-2026
13:57:53

BANKID



Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hjelmeland kommune

Kommunenr.	1133	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ryfylkevegen 5394, 4137 ÅRDAL I RYFYLKE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10305827	223	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	63

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

IVAR Renovasjon Ryfylke
Fiskåvegen 265
4120 Tau

Org.nr. 871 035 032
Telefon: 51 75 95 50
E-post kundeservice@ivar.no



Dato: 12.02.2026

RENOVASJONGEBYR Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1133.100.44.0.0
Adresse: Ryfylkevegen 5394
Eierkontakt: Hansen Helen Elisabeth

Kommunale avgifter for år 2026: kr 9 637,54 *

Renovasjons- og evt. slamgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig (januar og juni).

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen som er ansvarlig for at fakturaen blir betalt. I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. IVAR Renovasjon Ryfylke fordeler ikke denne kostnaden. Vi fakturerer kun hele terminer - i eiers navn. Vi minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro i sin nettbank ved salg.

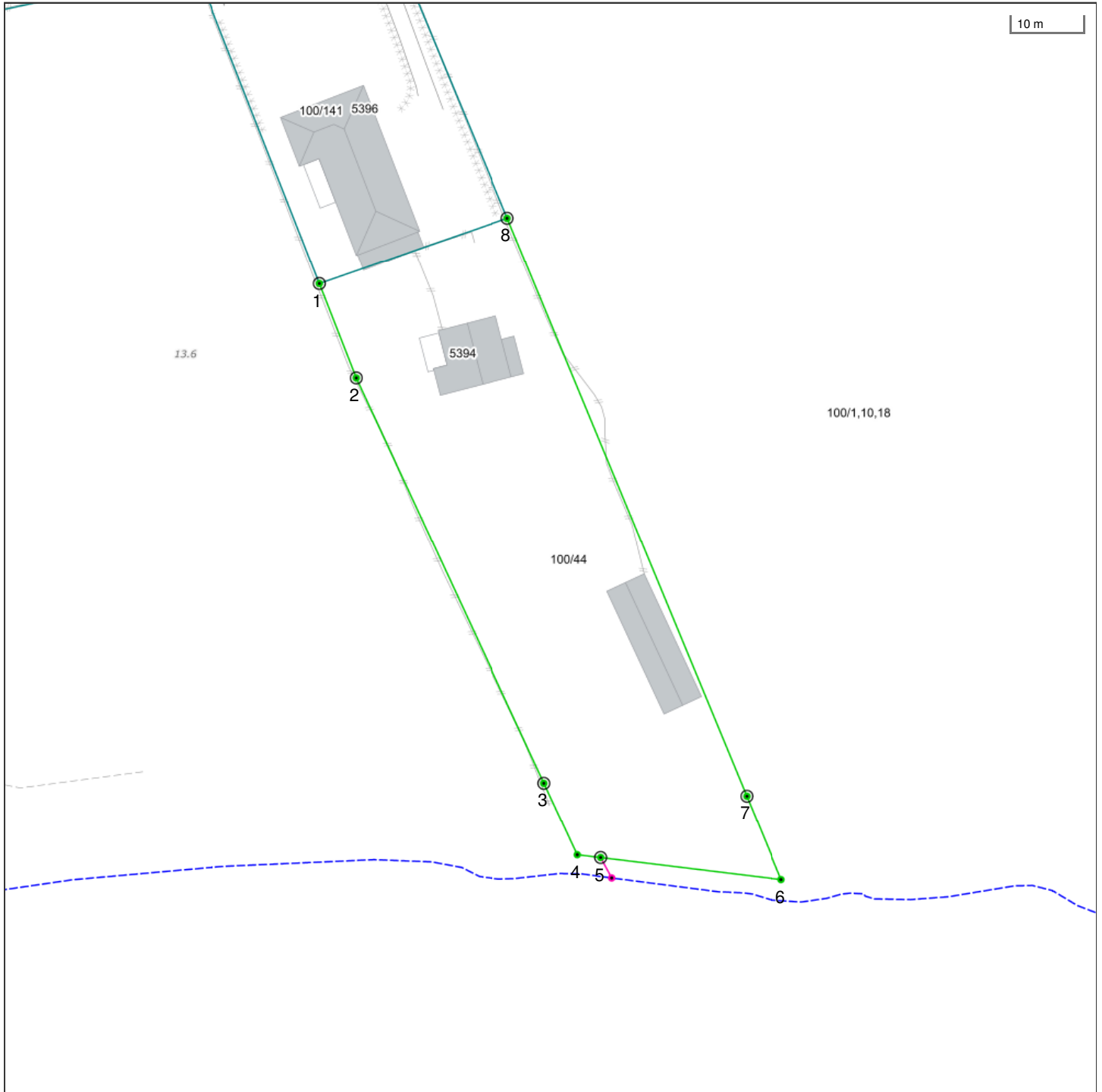
På hjemmesiden vår: www.ivarryfylke.no finner du oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for 2026.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 12.02.2026

Merknader: Av restansen er kr 0,- oversendt til inkassoselskapet Kredinor for inndrivelse. Ta kontakt med dem for totalt utestående beløp.

*Årsbeløpet viser beregnet avgift for hele året basert på nåværende abonnement. Beløpet kan bli endret i løpet av året.

Eiendomskart for eiendom 1133 - 100/44//



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 punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 515,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6560149,18	Øst	338717,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6560187,65	338686,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,94	
2	6560174,23	338691,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,19	
3	6560116,39	338715,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,60	
4	6560106,14	338719,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,10	
5	6560105,61	338722,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,30	
6	6560101,46	338747,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,53	
7	6560113,38	338743,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,69	
8	6560195,73	338713,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	87,69	



Grunnkart

N

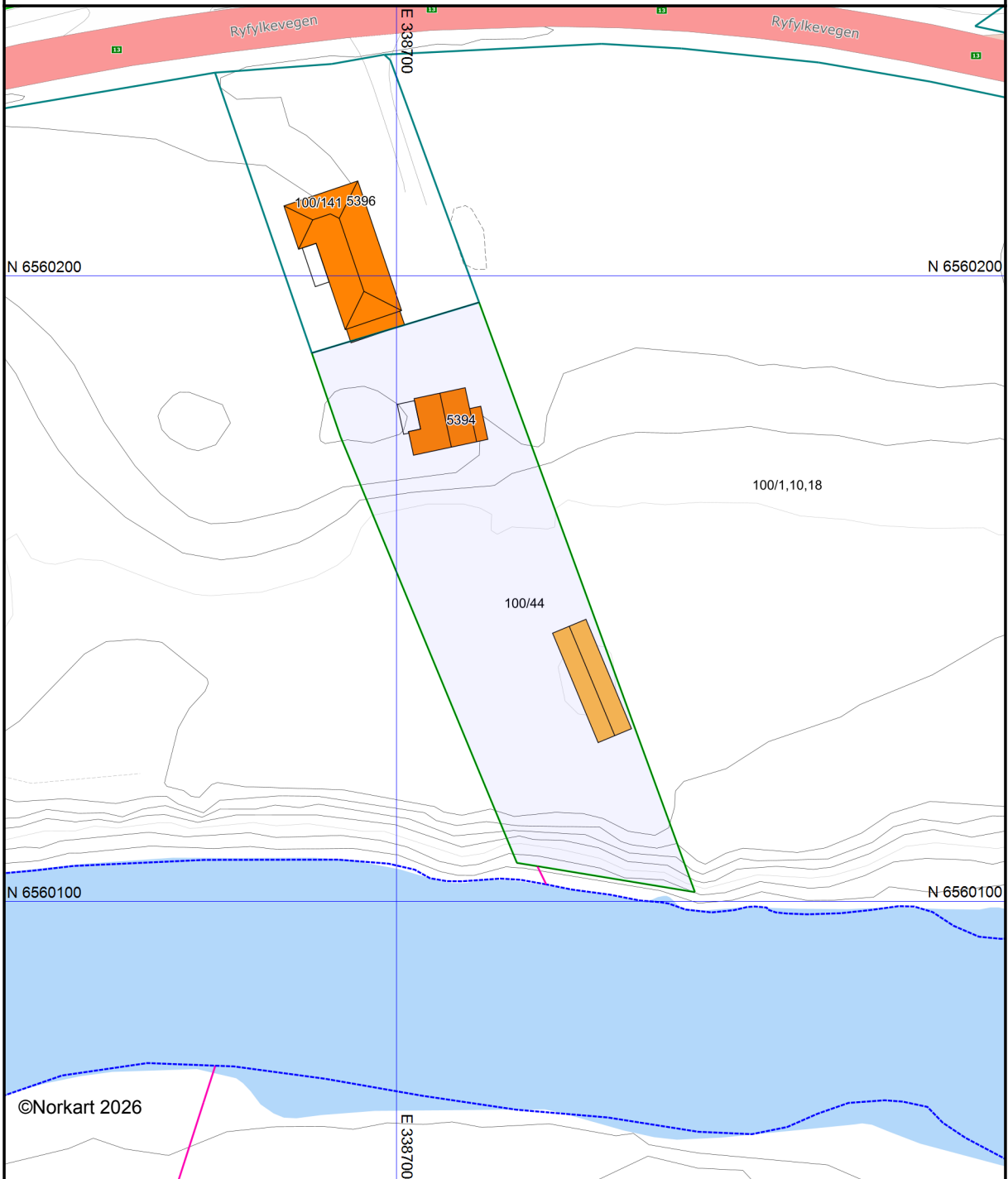


UTM-32

Hjelmeland kommune

Eiendom: 100/44
Adresse: Ryfylkevegen 5394
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



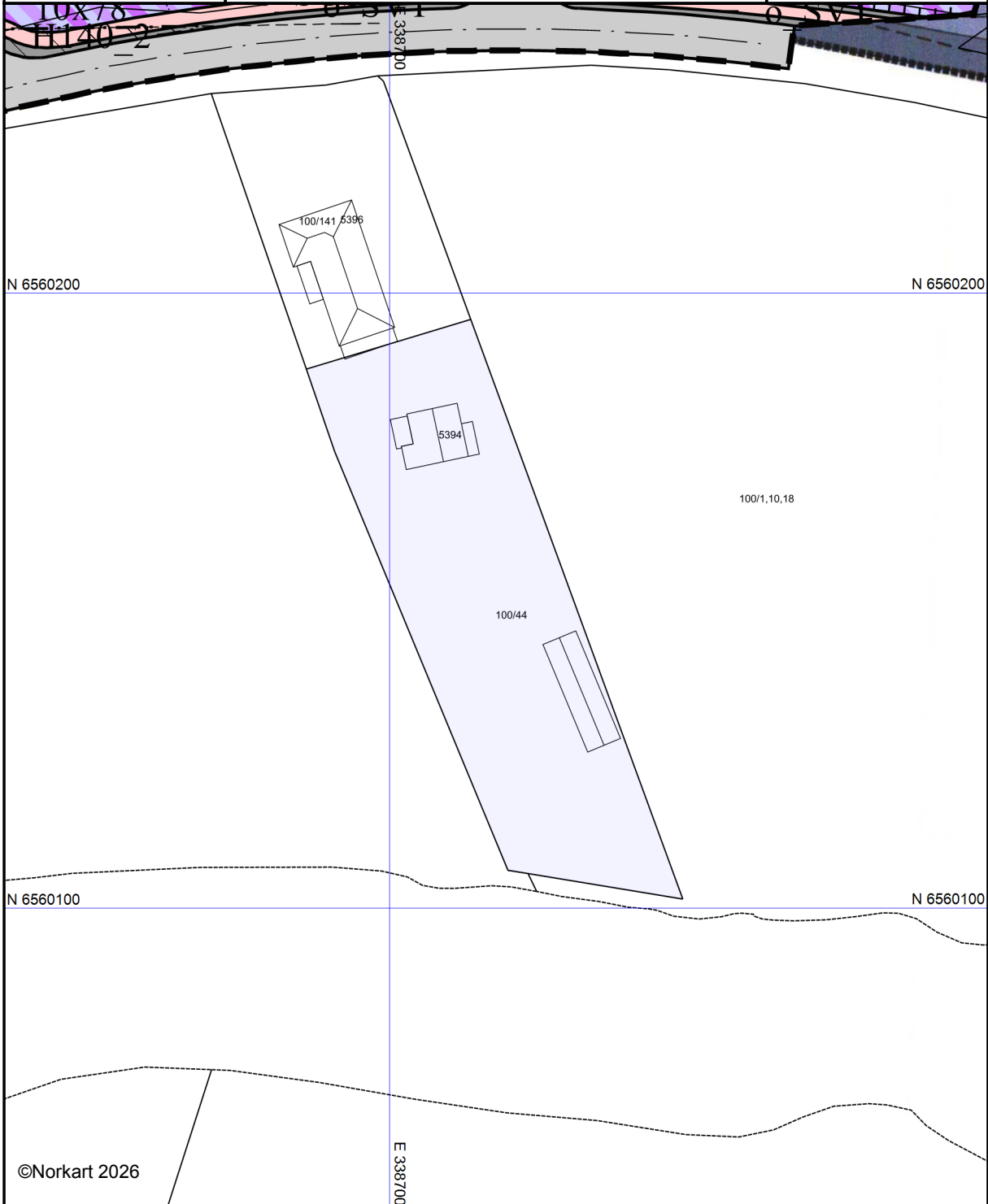
Hjelmeland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/44
Adresse: Ryfylkevegen 5394
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000











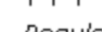
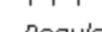














UTM-32



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

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
	Forretning/kontor/industri
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)
	Vegetasjonsskjerm
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL)
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og an
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Påskrift feltnavn



Hjelmeland kommune

Ledningskart

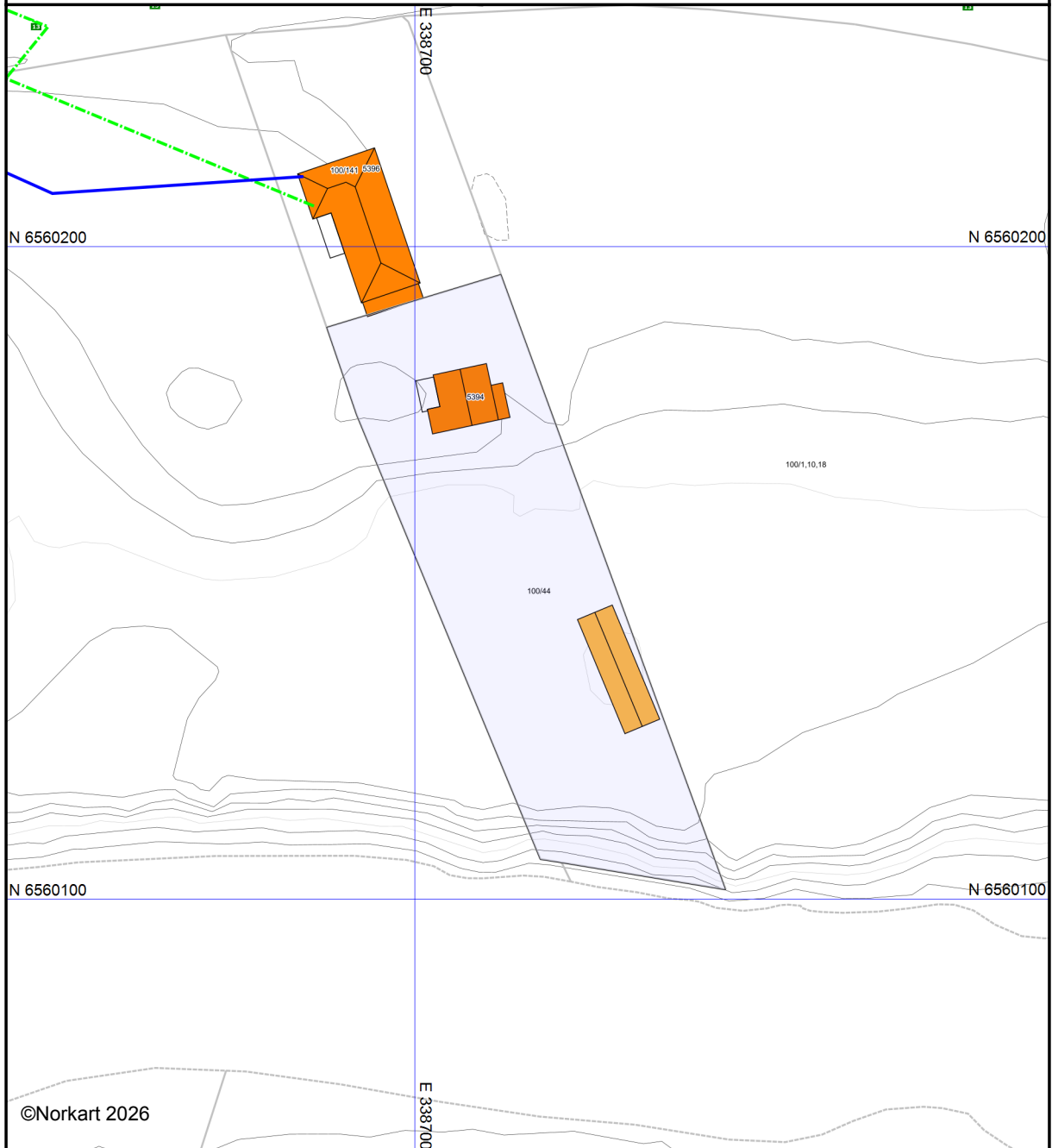
Eiendom: 100/44
Adresse: Ryfylkevegen 5394
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.