

An aerial photograph of a coastal town. In the foreground, there are several houses, including a prominent white two-story house with a dark roof and a red location pin on its roof. To the left, a large wooden house with a gabled roof is visible. The town is situated on a peninsula or near a bay, with a marina filled with boats. The background features a large body of blue water and distant mountains under a blue sky with light clouds.

**aktiv.**

Tørresplasset 37, 5550 SVEIO

**Innholdsrik enebolig med  
spektakulær utsiktsbeliggenhet |  
Dobbel garasje | Pen og attraktiv  
tomt med gode kvaliteter**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

**E-post** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 80 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 230 140,-  
**Selger:** Tomas Verkétis

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1999  
**BRA-i/BRA Total** 148/200 kvm  
**Tomtstr.:** 871.5 kvm  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 94  
**Oppdragsnr.:** 1509260140

# Innholdsrik enebolig med spektakulær utsiktsbeliggenhet | Dobbel garasje

Velkommen til Tørresplassen 37 – presentert av Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Innholdsrik enebolig med spektakulær utsikt og gjennomtenkt planløsning. Boligen byr på dobbel garasje, hele fem soverom, to romslige stuer og gode oppholdsrom som gir fleksible løsninger for storfamilien eller deg som ønsker ekstra plass.

Attraktiv beliggenhet i Tørresplassen i Buavåg i Sveio kommune, med kort vei til flotte turområder, badeplasser og et rikt friluftsliv. Området passer både for barnefamilier og for deg som ønsker en fredelig hverdag tett på naturen. Ca. 15 minutter til Sveio sentrum med dagligvare, skole og øvrige servicetilbud. Her får du en bolig som kombinerer romslighet, utsikt og landlig ro.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	52
Tilstandsrapport .....	54
Egenerklæring .....	78
Energiattest .....	84
Nabolagsprofil .....	99
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 148 kvm

BRA - e: 52 kvm

BRA totalt: 200 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### 1. etasje

BRA-i: 74 kvm Entré/gang, stue, tre soverom, baderom og rom innredet som vaskerom.

BRA-e: 52 kvm Utvendig bod og garasje.

#### 2. etasje

BRA-i: 74 kvm Trapperom, bod, stue, kjøkken, baderom og to soverom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Tegninger av garasje er ikke fremlagt. Det må undersøkes om disse eksisterer.

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

- Diverse overflate arbeid er utført.

Det er i tillegg enkel hagestue utenfor 2 etasje, men pga enkel utførelse er denne ikke nærmere vurdert. ( 8 kvm).

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

871.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med hage, beplanting, terrasse og gruslagt gårdsrom. Forøvrig naturtomt.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra Sveio kommune.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger attraktivt til med praktfull utsiktsbeliggenhet i boligfeltet Tørresplassen i Buavåg i Sveio kommune. Landlig og skjermet beliggenhet med kort avstand til flotte turområder, badeplasser og gode friluftsmuligheter. Området egner seg godt både for barnefamilier og for dem som ønsker en mer fredelig bosituasjon. Det er ca. 15 minutters kjøring til Sveio sentrum med dagligvare, skole og øvrige servicetilbud.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av bolig- og fritidsbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Fredrik Robert Alsaker

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

#### Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein og stålplater eller lign over garasje. Taket er besiktiget fra taknivå og drone. Plast renner og nedløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Huset har hoveddør, terrassedør, balkongdør, boddør og garasjeporter. Terrasse i treverk direkte på terreng. Trapp i tre fra stue til terrasse.

#### Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og noe gulvbelegg i 1 etasje. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har mest sannsynlig støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. (ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe. (Ovn er ikke montert)

1 etasje har 2 sider delvis under terreng. Det er synlig mur i flere rom. Det er her målt med fukt indikator. Det er ikke registrert u-normal fukt, men noe naturlig bakkefukt må kunne forventes iht alder. Boligen har beiset tretrapp.

Tomteforhold:

Det er byggegrunn av fjell. (Basert på omgivelser)

Dreneringen er fra 1999.

Bygningen har betonggrunnmur. (Denne er i liten grad synlig pga terreng mm)

Huset ligger på en høyde og det er i hovedsak naturlig fall vekk fra eiendommen.

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

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

Forhold som har fått TG2:

- Taktekkning: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takstein bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takplater over garasje har svakt/manglende fall og dette krever ekstra tett undertak. Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

- Nedløp og beslag: Tg pga naturlig elde og slitasje. Takrenner og nedløp er i sluttfasen av forventet levetid.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert høy fukt i enkelte kledningsbord / listverk. Kledning går tett på terreng og det er noe dårlig lufting i enkelte områder. Kledning har passert 20 år og utskiftning må generelt kunne forventes i årene fremover. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Takkonstruksjon/Loft: Undertak ved pipe har noe fuktskader på plater. Det er opplyst at en tidligere lekkasje er utbedret. Det registrert noe fukt, men det er lave verdier. Det er usikkert om dette er kondens eller om det er en liten lekkasje ved pipen. Utskiftning av enkelte undertak- plater bør forventes ved omlegging av tak.

- Dører: Dører er preget av naturlig elde og slitasje. (Noe vedlikehold utført) Listverk på dører er iht eldre byggeskikk. Liten lekkasje er registrert i nedre kant på terrassedør (soverom 1 etasje). Alder på dører tilsier at de er i sluttfasen på forventet levetid.

Utskiftning må derfor kunne forventes. Kostnad pga mindre lekkasje i døren.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse er preget av naturlig elde og slitasje. Normalt vedlikehold må forventes av treverk.

- Utvendige trapper: Trapp holder enkel standard. Det er ikke montert håndlist/rekkverk. (Høyde over 50 cm). Det anbefales å oppgradere trapp til dagens standard.

- Innvendige overflater: Tatt alder i betraktning fremstår overflater i normal stand. Eier har malt enkelte overflater, men plater er i hovedsak fra byggeår. Vurdering av overflater er en skjønnsmessig vurdering. Dette er en vurdering kjøper i hovedsak utfører. Normalt vedlikehold må generelt kunne forventes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Det er registrert ca 1,5 cm skjevhet i rom i 2 etasje. I 1 etasje er skjevheter under 1 cm. Skjevheter anses generelt som relativt normale iht alder. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted: Det har vært lekkasje i pipe, men dette er utbedret. Tiltak er ikke nødvendig. Det er ikke krav til vedovn.

- Rom Under Terreng: Det er knyttet en naturlig risiko med innredet rom under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder og kan medføre skjulte feil/mangler. Levetid på rom under terreng er generelt usikker etter 20 år. Det er relativt vanlig at fukt problemer kan oppstå i rom under terreng etter passert 20 år. Selv om ikke det er oppdaget avvik på befaring er det en naturlig risiko for skjulte feil eller at avvik kan oppstå. Dette er en risiko kjøper overtar ansvar for.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp har normal elde og slitasje. Det mangler håndlist på veggen. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Trapp bærer preg av naturlig elde og noe vedlikehold/modernisering anbefales.

- Bad 1. etasje - Overflater vegger og himling: Tg setts pga manglende dokumentasjon. Overflater fremstår i normal stand, men tg 2 settes ved manglende dokumentasjon.

- Bad 1. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er registrert bom i fliser. Fliser er lagt på eldre gulvbelegg. Det er ikke dokumentasjon på arbeid. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Arbeid anses ikke fagmessig utført og det er risiko for at bad må renoveres.

- Bad 1. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det er påregnelig å måtte renovere bad som ikke har fått oppgradert membran. Alder tilsier at svikt i membran må kunne forventes.

- Vaskerom - Overflater vegger og himling: Vegg overflater anses som noe enkelt utført og bør ikke utsettes for direkte fukt. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Vaskerom - Overflater gulv: Tg pga naturlig elde og slitasje. Nye overflater må kunne forventes pga naturlig elde.

- Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer

gjennom vegger og gulv og fuktskader. Rommet er moden for oppgradering pga naturlig elde og slitasje.

- Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Tg pga naturlig elde og slitasje. Dette er en skjønnsmessig vurdering som gjøres av kjøper selv.
- Vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Bad 2. etasje - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke 2,5 cm fall fra høyeste punkt på membran til sluk. Dette er avvik på forskrifter og gjør at det er en naturlig risiko knyttet til våtrommet. Avvik kan medføre fuktskade på konstruksjon.
- Bad 2. etasje - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran er gulvbelegg fra byggeår. Dette er i slutfasen på forventet levetid. Sluk er montert for tett på vegggen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Total renovering av bad må generelt kunne forventes når membran har passert 25 år. Sluk er så tett på vegg at det er risiko for at svakhet i membran kan oppstå og medføre lekkasje.
- Overflater og innredning kjøkken: Kjøkken gulv og benkeplate ved oppvask har noe mindre fukt skader. Det er opplyst at det har tidligere vært en lekkasje på kjøkken. Innredning har for øvrig normal elde. (Noe slitasje på gulv). Kjøkken fungerer greit til sitt bruk, men bærer noe preg av naturlige elde og slitasje. Kjøper vurderer selv om det er behov for oppgradering av innredning og rom for øvrig.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tg pga normal elde og slitasje. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Tg pga naturlig elde. Lufting er durgo-ventil på loft. (Lufting til kaldloft). Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Lufting bør etableres for å gå ut av huset. Ved renovering vil det være naturlig å skifte ut rør.
- Ventilasjon: Ventilasjon i teknisk rom i 2 etasje er ikke tilkoblet. Ventilasjonrør ligger på loft og må kobles til ventil i skråtak.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kjøper er kjent med at det er en naturlig risiko for at varmpumpe kan plutselig og uforutsett stoppe etter passert 5 år. Årlig service på varmpumpe og rens av filter hver mnd anbefales. for øvrig.
- Varmtvannstank: Tg pga alder på varmtvannstank. Alder tilsier at svikt må kunne forventes. Kjøper overtar risikoen dette medfører. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmur har naturlig elde og slitasje. Terrasse som er bygget dekker delvis en ventil. Fuktsikring av grunnmur er i sluttfasen på forventet levetid. Tiltak anses ikke nødvendig pr dd. Alder på fuktsikring tilsier for øvrig at denne er i sluttfasen på forventet levetid og vil derfor være snart moden for utskiftning. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kjøper overtar den naturlige risiko det er med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

Forhold som har fått TG3:

- Snøfanger: Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Bygget har ikke montert snøfanger. Det må monteres snøfanger for å oppfylle byggeårets krav.
- Vinduer: Vinduer fremstår visuelt i normal stand, men det er registrert råte/fukt i flertallet av vinduer utvendig. Listverk fremstår som noe u-fagmessig utført og er iht eldre byggeskikk. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Fall på baderommet i andre etasje er på grenset, og noen fliser er litt løse (begge baderom)

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Oppdatert begge baderom.

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

- Ja

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

På veggen er det skrudd våtromsplater og smørt membran med dukk i hele baderommet.

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

- Ja

Det var vann lekkasje gjennom pipe i 2015 (montert ny beslag 2015)

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Beslaget rundt pipen

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

- Ja

Det er vinduer fra bygget sitt tid, og det er noen som punkterer og er ikke helt tett.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Jatec

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll på den elektriske installasjonen.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i badrom i andreetasje. Det var byttet ut hele ledningen fra 1,5g2 til 2,5 g3 og digital sikringer, stikk kontakter, brytere og lys installasjon.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

## **Innhold**

Boligen er oppført over to etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Entré/gang, stue, tre soverom, badrom og rom innredet som vaskerom.

Vaskerom er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

2. etasje:

Trapperom, bod, stue, kjøkken, badrom og to soverom.

Utvendig bod og dobbel garasje i tilknytning til inngangsparti.

## **Standard**

1. etasje:

Lys og trivelig stue med utgang til uteområde. Downlights i taket skaper en behagelig atmosfære, og det er god plass til en stor sittegruppe. Den åpne løsningen mot gangen bidrar til en luftig romfølelse. Praktisk skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter, i tillegg til skap.

Delikat, flislagt badrom med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett samt dusjløsning med dusjvegger.

Rom innredet som vaskerom. Veggene har overflater av betong og plater, og gulvet har gulvbelegg. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder samt opplegg for vaskemaskin.

1. etasje har hele tre romslige soverom.

2. etasje:

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og som byr på fantastisk sjøutsikt. Stilrene downlights i taket skaper en behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det utgang til terrasse. Den åpne løsningen mot gangen bidrar til en luftig romfølelse.

Flott og tidløs kjøkkeninnredning med integrerte håndtak som gir et stilrent og moderne uttrykk. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp, samt frittstående kjøleskap x 2 og oppvaskmaskin (hvitevarene medfølger i handelen).

Pent og fullfliset badrom med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjløsning med dusjvegger.

To soverom av god størrelse.

Bod til oppbevaring. Varmtvannsbereder.

Trapperom med praktisk varmepumpe.

Overflater: Gulvene består hovedsakelig av laminat, samt noe gulvbelegg i 1. etasje. Veggene er utført med tapet og malte plater. Himlingene har malte plater.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp, samt frittstående kjøleskap x 2 og oppvaskmaskin (hvitevarene medfølger i handelen).

### **Parkering**

Parkering i dobbel garasje, samt i gårdsrom.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### **Diverse**

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

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

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

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elementpipe. (ovn er ikke montert).

Varmepumpe.

Varmekabler i gulv på begge badrom.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

C

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 150 000

### Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

---

80 140 (Omkostninger totalt)  
97 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
99 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 230 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 247 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 249 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 649 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Herav:

Avløp: Kr. 5 264,-

Renovasjon: Kr. 3 996,-

Vann: Kr. 6 389,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Sveio kommune har per i dag ikke eiendomsskatt, men framtidig innføring må kunne påregnes.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 725 007 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 900 029 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 52, bruksnummer 94 i Sveio kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4612/52/94:

28.12.1998 - Dokumentnr: 10362 - Erklæring/avtale

Kommunale rettar/påbod i medhald av skøyte/festekontrakt

MEGLERS KOMMENTAR: "Kjøpar er underlagt Sveio kommune sine generelle vilkår som gjeld ved kjøp av kommunale tomter."

28.12.1998 - Dokumentnr: 10361 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4612 Gnr:52 Bnr:62

01.01.2020 - Dokumentnr: 831258 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1216 Gnr:52 Bnr:94

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bolig - " 2-mannsbustad", datert 03.05.1999. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Videre er megler oversendt tilhørende tegningssett, datert 29.04.1999.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bruksendring fra tomannsbolig til enebolig. Megler har mottatt bygningstegninger med ukjent datering. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Det er ukjent for megler når tiltaket ble omsøkt, men tiltaket anses å være omsøkt etter 01.01.1998. Det vil dermed kunne være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å undersøke forholdet nærmere og eventuelt søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for garasjen, 21.05.2026.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

#### 1. etasje:

Utvendig bod er byggemeldt som to separate boder. Endringen anses som ikke søknadspliktig.

Vaskerommet er byggemeldt som bod/vindfang og er ikke bruksendret/godkjent hos kommunen. Rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

#### 2. etasje:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at hagestuen er byggemeldt eller godkjent hos kommunen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplanen Tørresplassen (plan-ID 1983002).

Eiendommen grenser til ubebygde tomter regulert til boligformål, og fremtidig utbygging må påregnes.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret, inkludert eventuell fellesgjeld.

Kr. 47 250,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 3 150 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger - alle inkl.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 105 785,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

21.05.2026

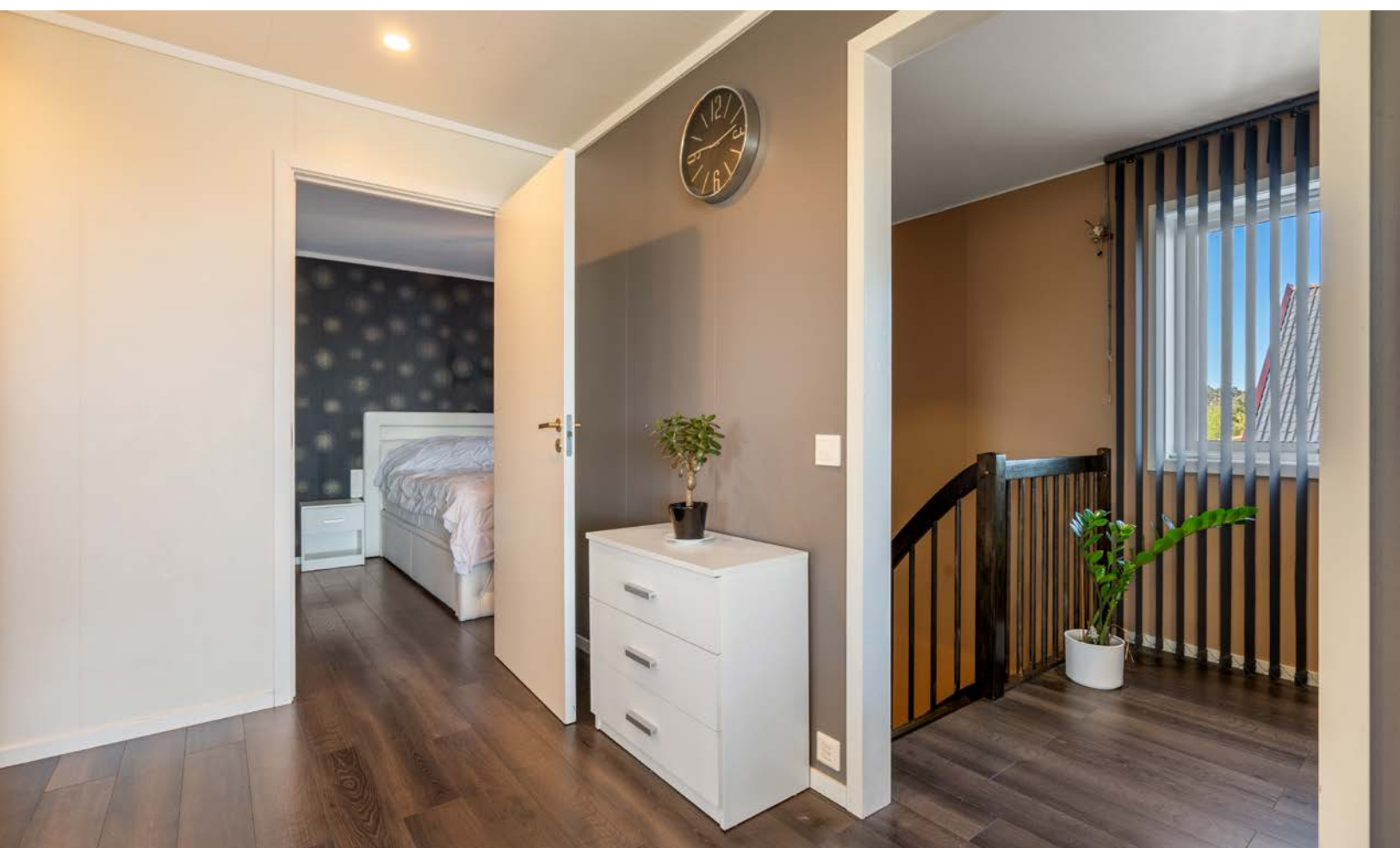






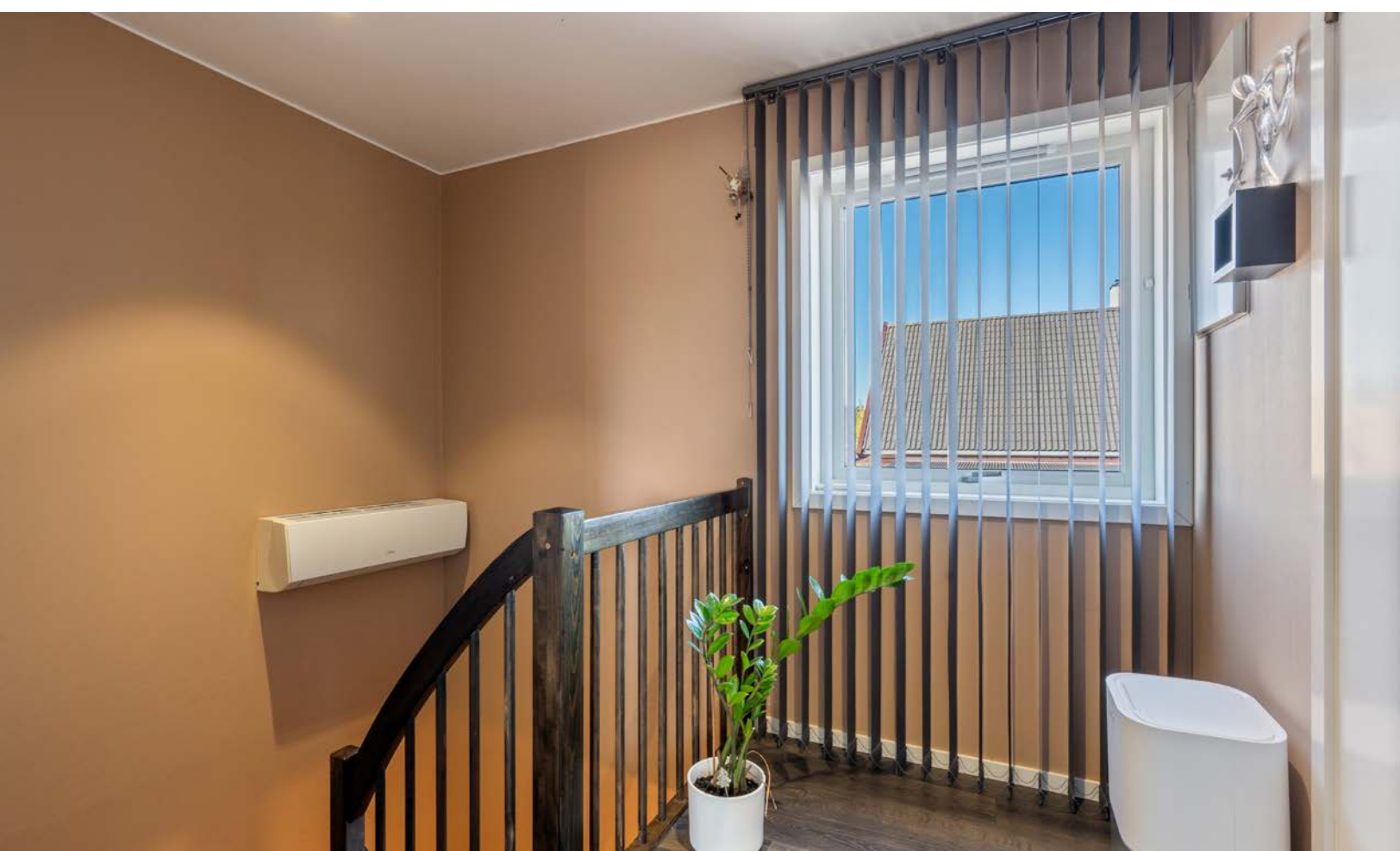






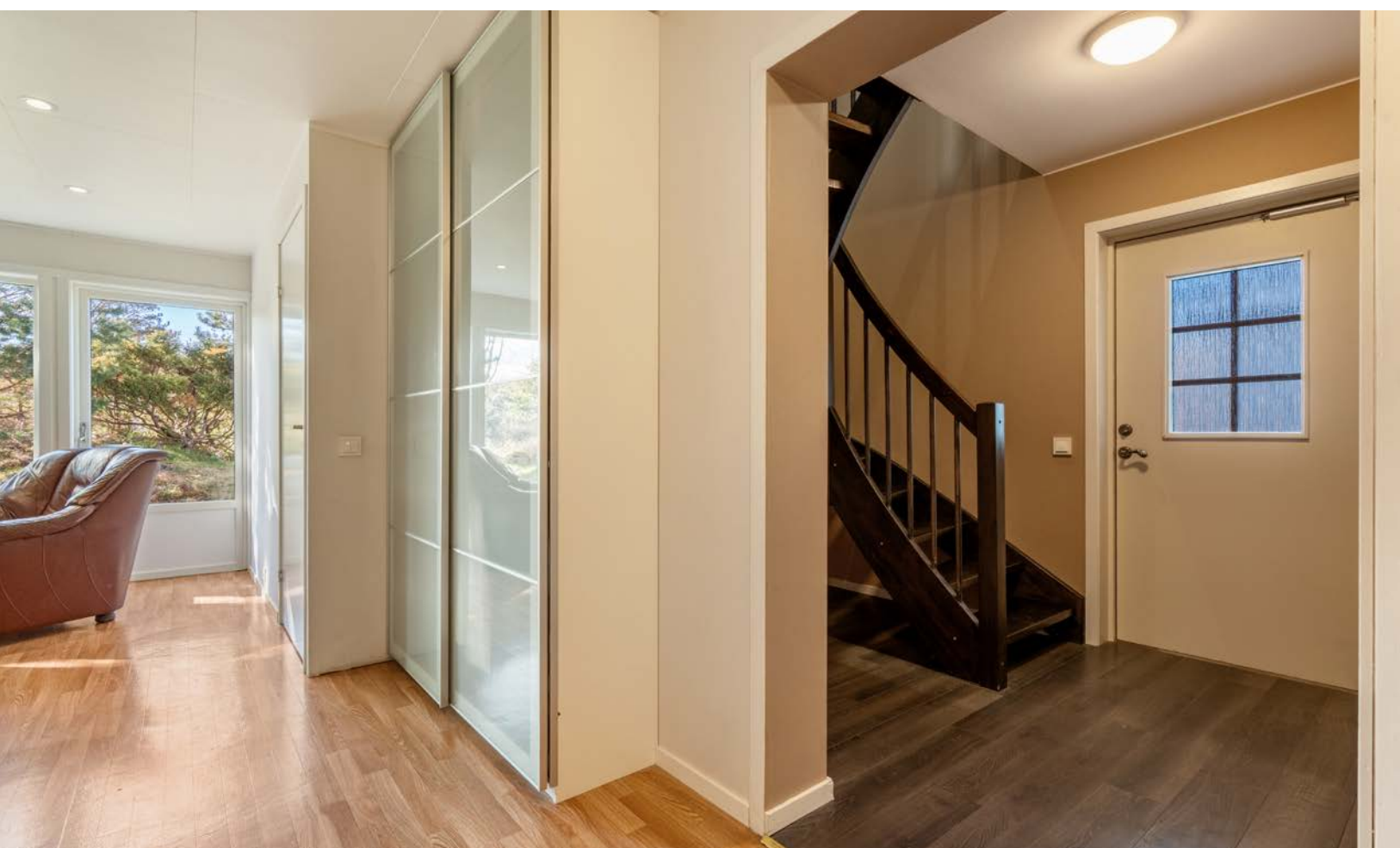
















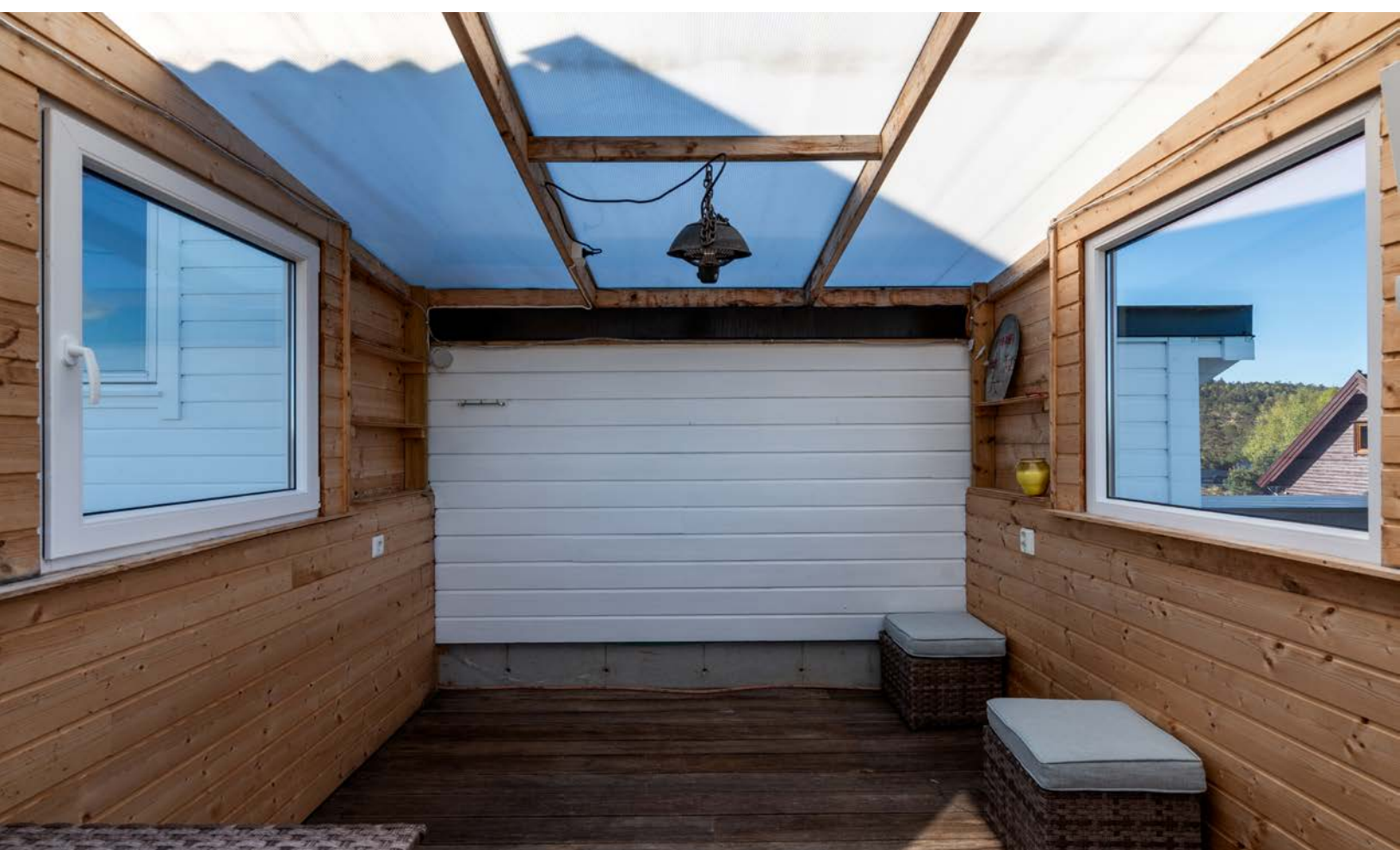










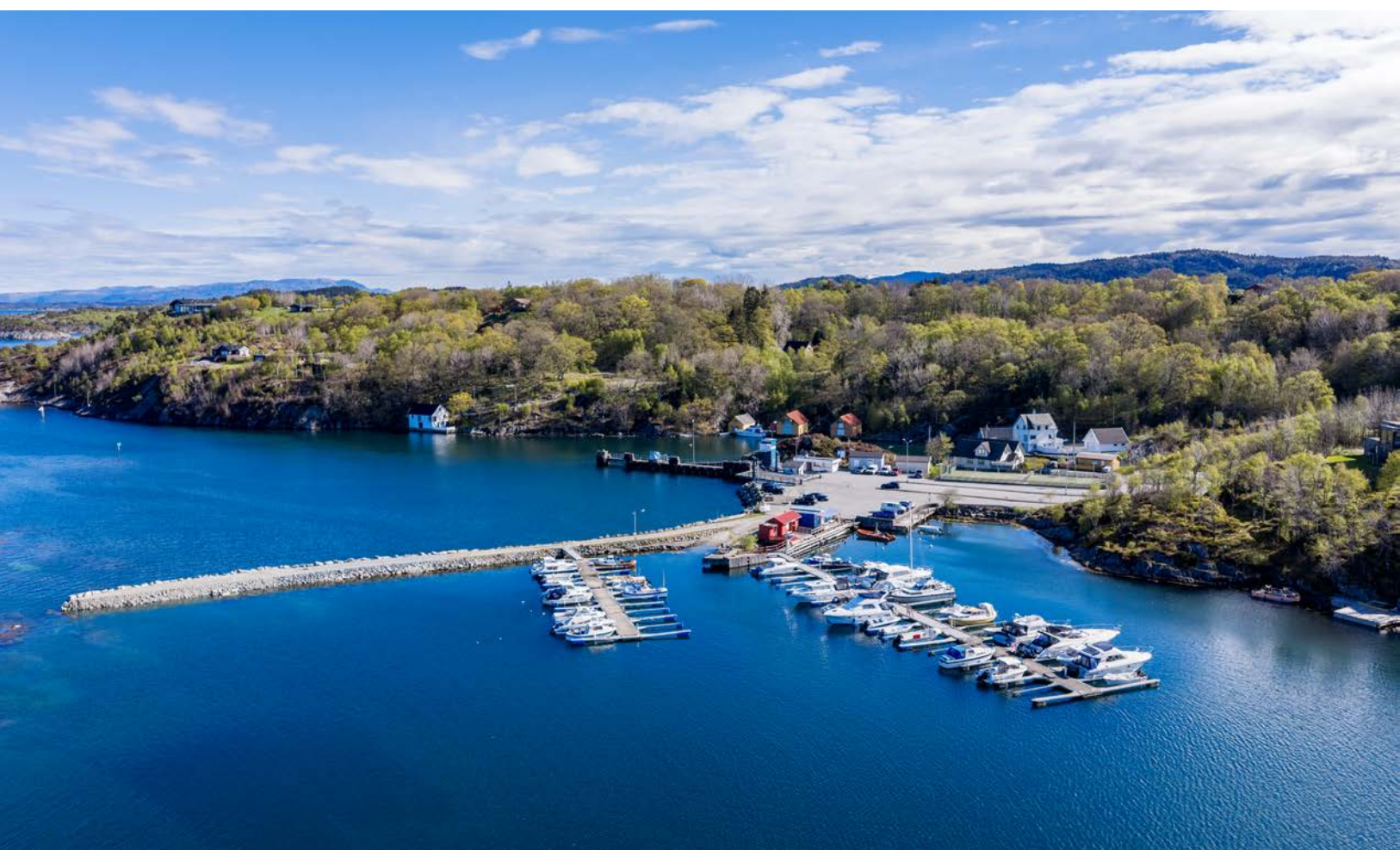




















# Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Måltbar, Og Kan Inneholde Feil.





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Tørresplassen 37, 5550 SVEIO

 SVEIO kommune

# gnr. 52, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m<sup>2</sup> BRA-i: 148 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 17.05.2026

Oppdragsnr.: 10698-5666

Eiendomsverdi ref nr: GJ1582

Foretak: Omega Takst AS

Takstingeniør: Fredrik Alsaker



# 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.

## Omega Takst As

Omega Takst AS ble stiftet i 2006 av Fredrik R. Alsaker, og har siden den gang utført mer enn 7.400 oppdrag innen taksttjenester. Selskapet har sin base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje kommune. Omega Takst AS tilbyr et bredt spekter av taksttjenester, og har samarbeid med andre selskaper som blant annet tilbyr energimerking.

Virksomheten er fullt godkjent og følger gjeldende forskrifter og regelverk. I tillegg gjennomfører ansatte årlig cirka 50 timer med faglig påfyll i form av kurs. Dette sikrer at selskapet til enhver tid er oppdatert på programvare, lover og forskrifter.

I tillegg til de daglige oppdragene har ansatte flere verv. Noen av disse er skjønnsmedlem og fagkyndig meddommer i både domstol og jordskifterett.

Bedriften er medlem av Nito og NTIF

For mer informasjon om selskapet, besøk vår nettside: [omega-takst.no](http://omega-takst.no).

For bestilling av rapport, vennligst kontakt oss på telefon 400 44 478 , [takstbestilling@gmail.com](mailto:takstbestilling@gmail.com) eller via nettside [Omega-takst.no](http://Omega-takst.no)



Rapportansvarlig

Signatur:   
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker  
Uavhengig Takstingeniør  
[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com)  
400 44 478



NITO



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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
- tilleggbygg 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
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1999 over to etasjer, med tilhørende garasje. Bygningen var opprinnelig oppført som tomannsbolig, noe som fortsatt gjenspeiles i enkelte løsninger, herunder to sikringssskap og to varmtvannsberedere.

Boligen fremstår i hovedsak med standard og løsninger fra byggeåret, men det er utført vedlikehold og enkelte oppgraderinger ved behov. Utført vedlikehold bærer preg av enkle løsninger og omfatter i hovedsak overflatearbeider.

Bygningen har passert 25 år, og det må påregnes behov for både innvendige og utvendige oppgraderinger som følge av normal aldring og slitasje. Det anbefales for øvrig å sette seg grundig inn i rapportens innhold og anmerkninger.

### Enebolig - Byggeår: 1999

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og stålplater eller lign over garasje. Taket er besikket fra taknivå og drone. Plast renner og nedløp. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Huset har hoveddør, terrassedør, balkongdør, boddør og garasjeporter. Terrasse i treverk direkte på terreng. Trapp i tre fra stue til terrasse.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og noe gulvbelegg i 1 etasje.. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har mest sannsynlig støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. ((ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe. (Ovn er ikke montert)  
1 etasje har 2 sider delvis under terreng. Det er synlig mur i flere rom. Det er her målt med fukt indikator. Det er ikke registrert u-normal fukt, men noe naturlig bakkefukt må kunne forventes iht alder. Boligen har beiset tretrapp.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje  
Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke

oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er noe svakt fall på gulv.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom 1 etasje.

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Vegger med betong og plater. plater i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vv-tank og opplegg til vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Bad 2 etasje

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel til sluk er svakt/manglende.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Modul kjøkken ca 2016 modell.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ledninger ledes ikke til fordelerskap, men er åpent på veggen.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. (Ventiler i vindu) Før 2010 var det normalt med naturlig ventilering.

Det er installert varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er en tank i hver etasje.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarslere. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp) Takstmann kontrollerer ikke batteri i røykvarslere. (Årsak er at dette har utløst alarmanlegg i enkelte tilfeller)

Det er ikke brannslukker i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. (Basert på omgivelser)

Dreneringen er fra 1999.

Bygningen har betonggrunnmur. (Denne er i liten grad synlig pga terreng mm)

Huset ligger på en høyde og det er i hovedsak naturlig fall vekk fra eiendommen.

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

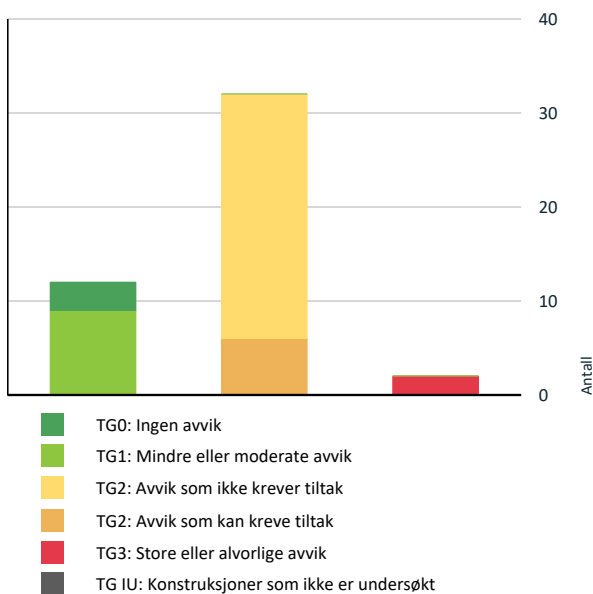
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av garasje er ikke fremlagt. Det må undersøkes om disse eksisterer.

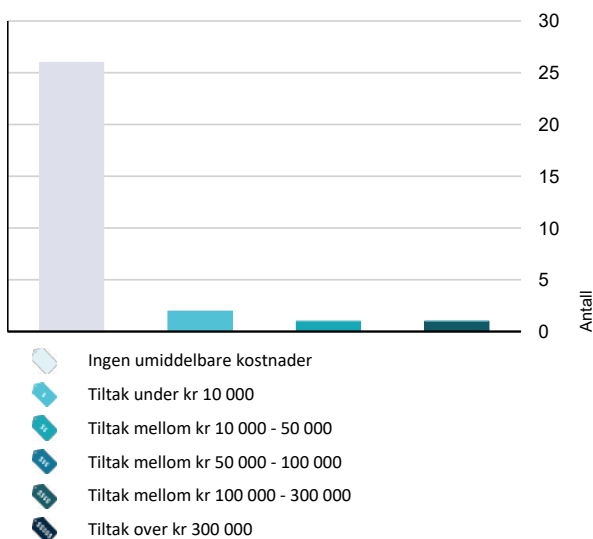
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)





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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1999

**Kommentar**  
Iflg tidligere opplysninger.

**Anvendelse**  
Enebolig

**Standard**  
Huset har normal standard tatt byggeår i betraktning.

**Vedlikehold**  
Boligen bærer preg av byggeår, men er vedlikeholdt/oppgradert ved behov. Huset holder derfor noe varierende standard, men de fleste elementer er fra byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein og stålplater eller lign over garasje. Taket er besiktiget fra taknivå og drone.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takstein bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takplater over garasje har svakt/manglende fall og dette krever ekstra tett undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Levetid på takstein er generelt varierende iht kvalitet og lokale forhold. Takstein har passert minst 50% av levetid og gis tg pga naturlige elde og slitasje. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Plast renner og nedløp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Takrenner og nedløp er i sluttfasen av forventet levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 3 Snøfanger

**Beskrivelse**  
Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygget har ikke montert snøfanger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente med utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert høy fukt i enkelte kledningsbord / listverk. Kledning går tett på terreng og det er noe dårlig lufting i enkelte områder.

Kledning har passert 20 år og utskiftning må generelt kunne forventes i årene fremover.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Alder på fasade tilsier at vedlikehold/oppgradering må kunne forventes i årene fremover.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

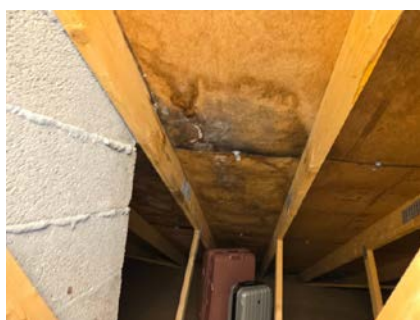
Undertak ved pipe har noe fuktskader på plater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er opplyst at en tidligere lekkasje er utbedret. Det registrert noe fukt, men det er lave verdier. Det er usikkert om dette er kondens eller om det er en liten lekkasje ved pipen. Utskiftning av enkelte undertakplater bør forventes ved omlegging av tak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Vinduer

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer fremstår visuelt i normal stand, men det er registrert råte/fukt i flertallet av vinduer utvendig. Listverk fremstår som noe u-fagmessig utført og er iht eldre byggeskikk.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må generelt kunne forventes at vinduer må skiftes ut på boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TG 2 Dører

## Beskrivelse

Huset har hoveddør, terrassedør, balkongdør, boddør og garasjeporter.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er preget av naturlig elde og slitasje. (Noe vedlikehold utført) Listverk på dører er iht eldre byggeskikk.

Liten lekkasje er registrert i nedre kant på terrassedør (soverom 1 etasje)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på dører tilsier at de er i sluttfasen på forventet levetid.

Utskiftning må derfor kunne forventes. Kostnad pga mindre lekkasje i døren.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

## Beskrivelse

Terrasse i treverk direkte på terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse er preget av naturlig elde og slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold må forventes av treverk.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i tre fra stue til terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp holder enkel standard.

Det er ikke montert håndlist/rekkverk. (Høyde over 50 cm)

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere trapp til dagens standard.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og noe gulvbelegg i 1 etasje.. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tatt alder i betraktning fremstår overflater i normal stand. Eier har malt enkelte overflater, men plater er i hovedsak fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdering av overflater er en skjønsmessig vurdering. Dette er en vurdering kjøper i hovedsak utfører. Normalt vedlikehold må generelt kunne forventes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har mest sannsynlig støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Kontrollør undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. ((ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert ca 1,5 cm skjevhet i rom i 2 etasje. I 1 etasje er skjevheter under 1 cm. Skjevheter anses generelt som relativt normale iht alder.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er relativt normalt med skjevhet på 10-20 mm. Dette er i liten grad merkbart. På en ny bolig er det normalt 10mm og dette øker normalt med 0,5mm årlig. (Basert takstmann sin erfaring).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Byggverk oppført før 2010 har normalt ikke radon-sperre. Uten denne er det en naturlig risiko for at det kan komme radongass inn i boligen. Det er ikke farlig med små verdier, men skulle det være høyere verdier av radongass kan dette medføre helseplager.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling anbefales iht føre var prinsipp. Ved utleie er det krav til måling. Kjøper overtar den naturlige risiko hvis det er behov for tiltak. Kjøper kan selv undersøke på nett om det er høye eller lave verdier i det område det kjøpes bolig i.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. (Ovn er ikke montert)

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært lekkasje i pipe, men dette er utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig. Det er ikke krav til vedovn.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

1 etasje har 2 sider delvis under terreng. Det er synlig mur i flere rom. Det er her målt med fukt indikator. Det er ikke registrert u-normal fukt, men noe naturlig bakkefukt må kunne forventes iht alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er knyttet en naturlig risiko med innredet rom under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder og kan medføre skjulte feil/mangler. Levetid på rom under terreng er generelt usikker etter 20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er relativt vanlig at fukt problemer kan oppstå i rom under terreng etter passert 20 år. Selv om ikke det er oppdaget avvik på befaring er det en naturlig risiko for skjulte feil eller at avvik kan oppstå. Dette er en risiko kjøper overtar ansvar for.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har beiset tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

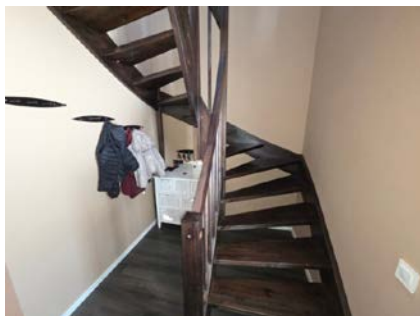
Trapp har normal elde og slitasje.  
Det mangler håndlist på veggen.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp bærer preg av naturlig elde og noe vedlikehold/modernisering anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke settes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



### 1 ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg setts pga manglende dokumentasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater fremstår i normal stand, men tg 2 settes ved manglende dokumentasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er noe svakt fall på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert bom i fliser.

Fliser er lagt på eldre gulvbelegg.

Det er ikke dokumentasjon på arbeid.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Arbeid anses ikke fagmessig utført og det er risiko for at bad må renoveres.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran har passert 25 år og anses å være i sluttfasen på levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er påregnelig å måtte renovere bad som ikke har fått oppgradert membran. Alder tilsier at svikt i membran må kunne forventes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

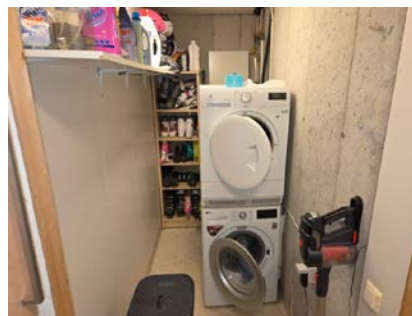
## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med betong og plater. plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger overflater anses som noe enkelt utført og bør ikke utsettes for direkte fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet er moden for modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye overflater må kunne forventes pga naturlig elde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tg pga naturlig elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

Rommet er moden for oppgradering pga naturlig elde og slitasje.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vv-tank og opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tg pga naturlig elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er en skjønnsmessig vurdering som gjøres av kjøper selv.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom som kun har naturlig ventilering bør få montert elektrisk vifte slik at rommet kan ventileres ved behov. Takstmann anbefaler generelt fukt styrt vifte. En slik vifte koster normalt 2 000,- kr + montering.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Uten vifte kan innemiljø reduseres i kvalitet og fukt problem oppstå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-97 forskrifter. Våtrom fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle våtrom som er eldre enn 10 år ikke utsettes for direkte vannsøl. Dette forlenger normalt levetiden til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Det er nye overflater i ca 2020, men rør, membran mm er ikke oppgradert.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra terskel til sluk er svakt/manglende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke 2,5 cm fall fra høyeste punkt på membran til sluk. Dette er avvik på forskrifter og gjør at det er en naturlig risiko knyttet til våtrommet. Avvik kan medføre fuktskade på konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjøper vurderer selv om tiltak anses som nødvendig. Hvis våtrom benyttes videre uten 2,5 cm fall til sluk overtar kjøper den naturlige risiko dette medfører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er gulvbelegg fra byggeår. Dette er i sluttfasen på forventet levetid.

Sluk er montert for tett på vegggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Total renovering av bad må generelt kunne forventes når membran har passert 25 år. Sluk er så tett på vegg at det er risiko for at svakhet i membran kan oppstå og medføre lekkasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

## KJØKKEN

## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Modul kjøkken ca 2016 modell.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

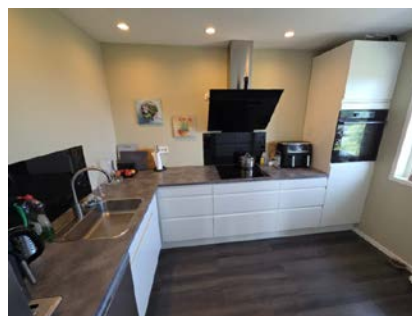
Kjøkken gulv og benkeplate ved oppvask har noe mindre fukt skader. Det er opplyst at det har tidligere vært en lekkasje på kjøkken. Innredning har for øvrig normal elde. (Noe slitasje på gulv)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken fungerer greit til sitt bruk, men bærer noe preg av naturlige elde og slitasje. Kjøper vurderer selv om det er behov for oppgradering av innredning og rom for øvrig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ledninger ledes ikke til fordelerskap, men er åpent på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

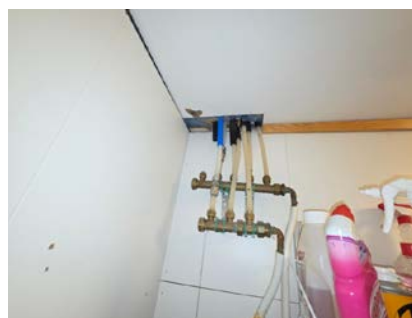
Tg pga normal elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Ved renovering er det naturlig å skifte rør. Levetid på rør er generelt usikkert etter 20 år og kjøper overtar risikoen for plutselig svikt eller lekkasjer. Forskjellige leverandører og type kvalitet gjør generelt at levetid på rør er svært varierende uten at dette kan kommenteres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tg pga naturlig elde.

Lufting er durgo-ventil på loft. (Lufting til kaldloft)

## Konsekvens/tiltak

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

Lufting bør etableres for å gå ut av huset.

Ved renovering vil det være naturlig å skifte ut rør.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. (Ventiler i vindu) Før 2010 var det normalt med naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon i teknisk rom i 2 etasje er ikke tilkoblet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonrør ligger på loft og må kobles til ventil i skråtak.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er påvist andre avvik:

Levetid på varmepumper er generelt usikker etter 5 år. (Denne har passert garanti) Fabrikant holder normalt 5 års garanti, men etter dette er det ingen garanti for at pumpe skal fungere videre. Levetid er ofte avhengig av kvalitet og lokale forhold. I enkelte tilfeller kan varmepumper ordenes ved service hvis denne skulle stoppe.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kjøper er kjent med at det er en naturlig risiko for at varmepumpe kan plutselig og uforutsett stoppe etter passert 5 år. Årlig service på varmepumpe og rens av filter hver mnd anbefales. for øvrig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er 1 tank i hver etasje.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tg pga alder på varmtvannstank. Alder tilsier at svikt må kunne forventes. Kjøper overtar risikoen dette medfører.

### Konsekvens/tiltak

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

For å sikre at tanken holder teknisk god kvalitet og at vann holder den temperatur den skal holde anbefales det å skifte tank etter 20 år. Etter dette vil faren for lekkasje/svikt generelt øke i takt med alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

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

### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**Eier opplyser at dette ligger i boligmappen, men dette er ikke fremvist.**

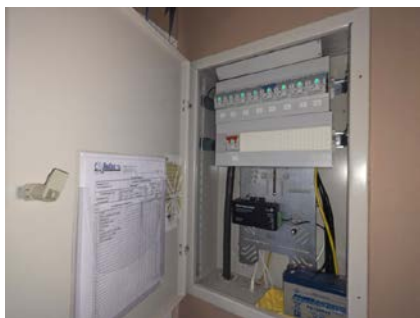
### Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Jatek har kontrollert el-anlegg iflg eier og dokumentasjon er i boligmappen. Det er hengt opp nye innhold fortegnelse i el-skap.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

### Beskrivelse

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarslere. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Nye brannslukkere.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Røykvarslere i hver etasje.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. (Basert på omgivelser)

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1999.

### Vurdering av avvik:

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

Alder på drenering tilsier at den nærmer seg forventet levetid. Selv om drenering da fungerer greit må sviakt pga naturlig elde og slitasje forventes. Takstmann har generelt begrenset muligheter for å kontrollere tilstand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utifra alder må det kunne forventes at drenering er moden for oppgradering selv om det ikke er påvist avvik på befaring. Dette skyldes naturlig elde og slitasje. (I enkelte tilfeller vil vann gå naturlig i terreng)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. (Denne er i liten grad synlig pga terreng mm)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur har naturlig elde og slitasje.

Terrasse som er bygget dekker delvis en ventil.

Fuksikring av grunnmur er i sluttfasen på forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd. Alder på fuksikring tilsier for øvrig at denne er i sluttfasen på forventet levetid og vil derfor være snart moden for utskifting. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Huset ligger på en høyde og det er i hovedsak naturlig fall vekk fra eiendommen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år. Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Takstmann anbefaler generelt at avløp kontrolleres hvert 10 år for brudd/sviakt i avløp.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

Kjøper overtar den naturlige risiko det er med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

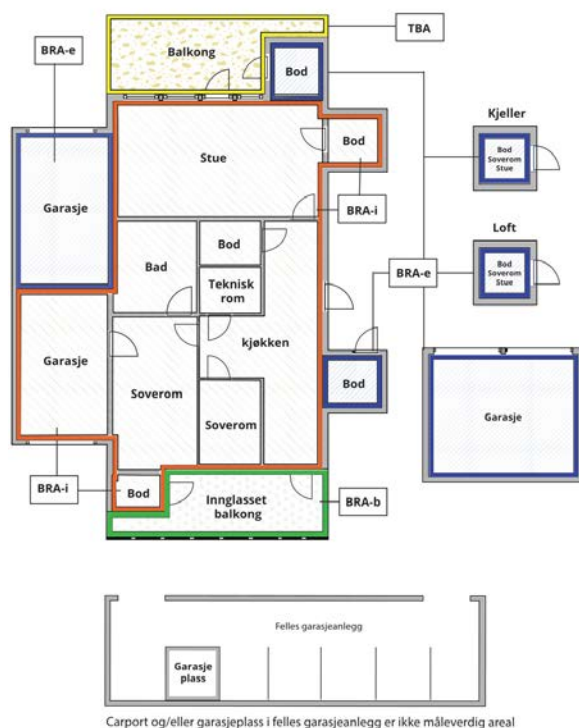
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	74	52		126	
2 Etasje	74			74	
<b>SUM</b>	<b>148</b>	<b>52</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>200</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Utvendig bod, garasje	
2 Etasje	Trapperom, bod, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger av garasje er ikke fremlagt. Det må undersøkes om disse eksisterer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Diverse overflate arbeid er utført.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	145	55

### Kommentar

Enebolig

Det er i tillegg enkel hagestue utenfor 2 etasje, men pga enkel utførelse er denne ikke nærmere vurdert. ( 8 kvm)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Fredrik Alsaker	Takstingeniør
	SIGVALD MORTVEIT	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	52	94		0	871.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tørresplassen 37

### Hjemmelshaver

TOMAS VERKÉTIS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veietablert bolig område på Buavåg i Sveio Kommune.

### Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. ( I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

### Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

### Om tomten

Tomt er opparbeidet med stor parkering (grus) eiendommen for øvrig består av hage, planter og terrasse. Tomt har ca 1 etasje høydeforskjell fra øst til vest siden.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. (innlogging med bank-id) Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2015



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.01.1900	Tegninger på hus og garasje er ikke datert.	Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	
2	17.06.2025	Verdi takst inkludert.
3	15.05.2026	
4	17.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Denne eiendommen selges av; arvinger, advokat eller domstol. Årsaken til dette er at det ikke er mulig for hjemmelhaveren å selge selv. Dette medfører at det ikke er gitt opplysninger til takstmann om avvik som er naturlige å oppdage ved å bo i bygget/ på eiendommen. Dette medfører normalt økt risiko for skjulte feil eller mangler. Dette kan f.eks være historikk med skader, dyr, lukt osv. Dette er da en risiko kjøper overtar. Det er laget hull i vegg mot våtrom eller/og vegg under terreng. Dette hullet er på 73mm og det er målt med fuktmåler. Takstmann har satt på hvideksel som skjuler hullet. Dette er et deksel som enkelt kan fjernes hvis det ønskes å sjekke etter fukt ved senere anledning. Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik at det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator/Protimeter, med unntak av hvor det lages hull.

Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamasjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon har en naturlig risiko for at total renovering er nødvendig og det kan legges til grunn Tg 2.

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Tomas Verkétis

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tørresplassen 37

5550 Sveio

4612-52/94/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Fall på baderommet i andre etasje er på grenset, og noen fliser er litt løse (begge baderom)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppdatert begge baderom.

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

♦ Ja

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

På veggen er det skrudd våtromsplater og smørt membran med dukk i hele baderommet.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det var vann lekkasje gjennom pipe i 2015 (montert ny beslag 2015)

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Beslaget rundt pipen

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det er vinduer fra bygget sitt tid, og det er noen som punkterer og er ikke helt tett.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Jatec

**Beskrivelse av arbeidet:** Kontroll på den elektriske installasjonen.

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler i badrom i andreetasje. Det var byttet ut hele ledningen fra 1,5g2 til 2,5 g3 og digital sikringer, stikk kontakter, brytere og lys installasjon.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Tørresplassen 37, 5550 SVEIO**

Dato for energimerking

**17.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-296659**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**17876708**

Gårdsnummer

**52**

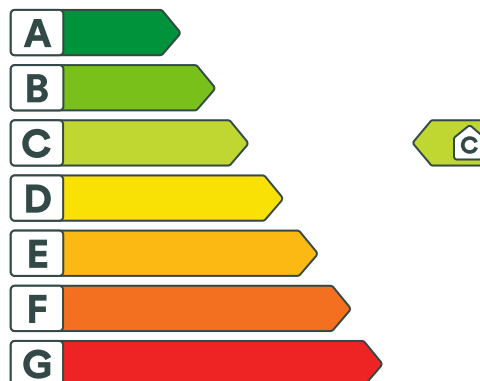
Bruksnummer

**94**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1999**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**156,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**156,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**141,65 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**135,91 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**21 201 kWh**



## Tørresplasset 37, 5550 SVEIO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tørresplassen 37, 5550 SVEIO



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

nr. 99006061

Edrup 2/5-99

Trykt på sjøvikopierende papir

Kommune  Sveio	<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1
----------------------	---

Ansvarleg søker (namn, adresse)  Paulsen Prosjekt AS Boks 144 4291 Kopervik	Tiltakshavar (namn, adresse)  Paulsen Prosjekt AS
---	---

Ferdigattest er gitt for				
Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr
Buavåg	52	94		

<b>Spesifikasjon</b> Kva slag bygg/tiltak  2-mannsbustad
---

Vedtatt gjort av	Teknisk sjef	Vedtatt dato	18.08.98	Saksnr	121/98
------------------	--------------	--------------	----------	--------	--------

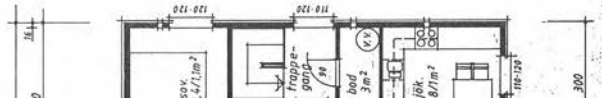
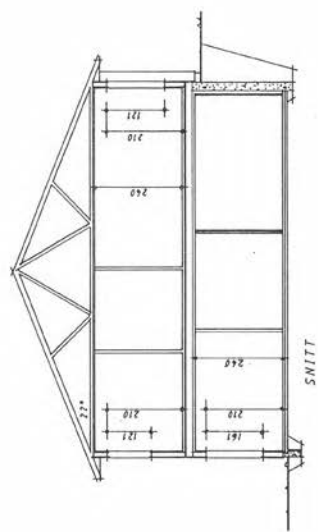
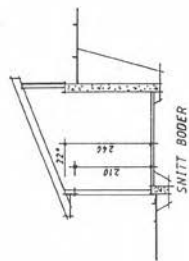
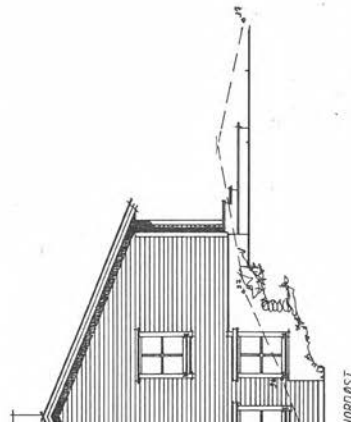
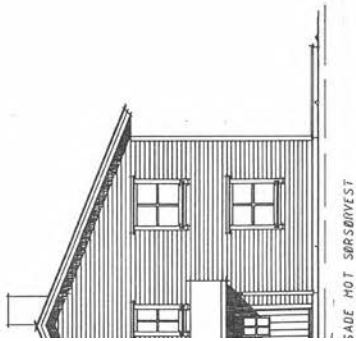
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
--------------------	-------------------

<b>Merknader</b>	<p>Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller medhald av plan- og bygningslova.</p> <p>Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 93).</p>
------------------	--

<b>Underskrift</b>			
Stad	Sveio	Dato	3.5.99
		Stempel/underskrift	Reidar Skjerping

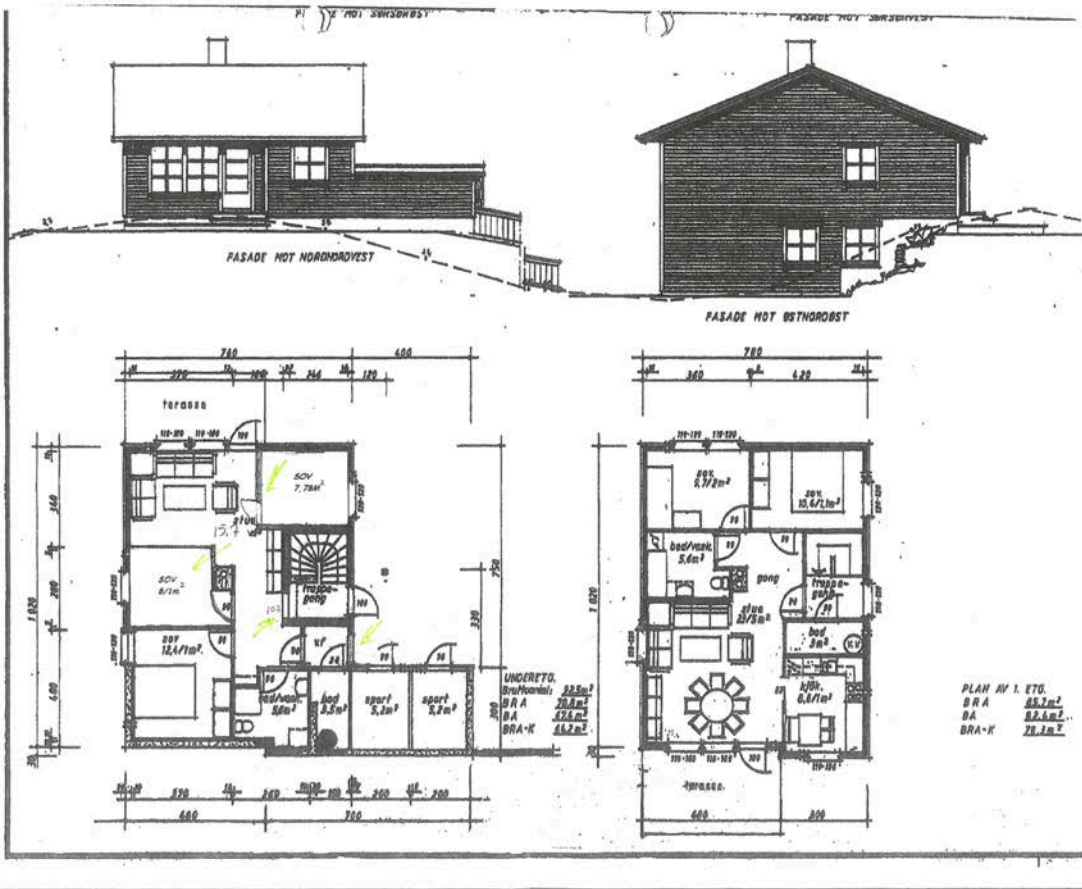
Kopi sendt til		
Funksjon	Namn	Adresse
Tiltakshavar	Paulsen Prosjekt AS	Boks 144 4291 Kopervik
Kontrollerande	"	"
Sveio Folkeregister	"	5550 Sveio
	SIM	Svartasmoget, 5419 Fitjar.





PLAN AV 1. ETG.  
 B R A 35.2 m<sup>2</sup>  
 B A 82.5 m<sup>2</sup>  
 B R A - K 78.3 m<sup>2</sup>

Tegn. / K.V.		TEGNINGS NR.	
Bygg. / BOKJ.		2242	
Mål / 1:100		PROSJEKT	
Dato / 7-12-96		BYGGESTED	
Byggherrens navn / PAULSEN BYGGSENTER AS		SVEIO	
Byggherrens adresse / Buuvåg 5520 Sveio		BYGGESTED Tomt 7	
<p><b>PAULSEN</b>          BYGGSENTER AS          Østrem, 4260 Kopervik - Tel.: 02 85 15 03 - Fax: 02 85 32 38          Spenneman 150 G, 5000 Haugesund - Tel.: 02 71 14 33 - Fax: 02 71 15 02</p>			



Do not scale

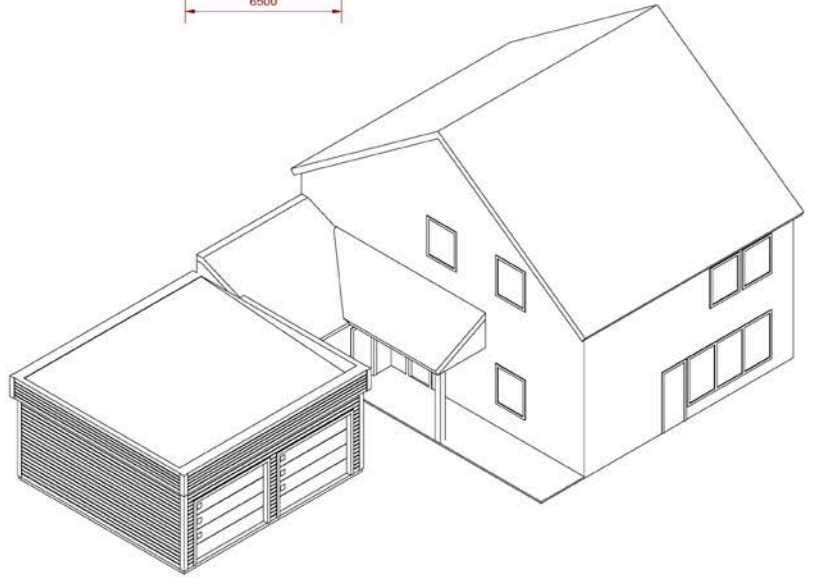
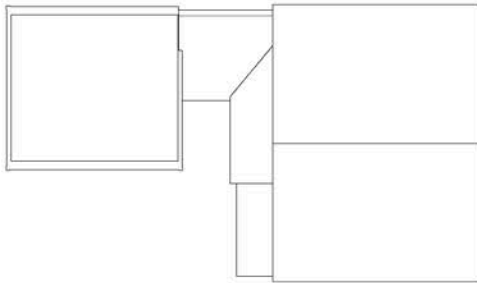
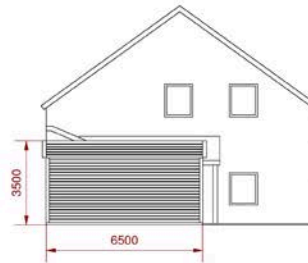
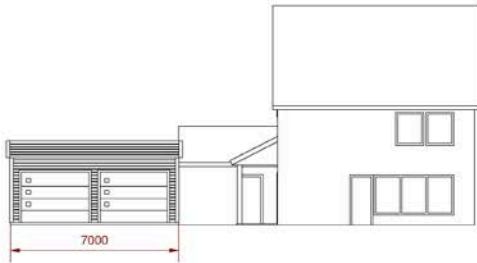


TABLE	
Column 1	Column 2
Bbyggget areal	45,5 m <sup>2</sup>
Takvinkel	4,4°
Målestokk	1 :150

Designed by Gintare	Design date 03.07.2021		Sheet 1 / 1	Size A3	Scale 1 : 150	Tolerances unless otherwise stated		
Garasje 7000x6500			Sheet REV.	Main REV.	Up to 1000mm	1001 to 2000mm	2001 to 3000mm	
					± 1,5mm	± 3 mm	± 4,5mm	
Pos nr.	Project: Tomas Verkeltis	www.rsp-as.no	 <b>RUSTRI SPECIAL PRODUKSJON AS</b>					

Do not scale

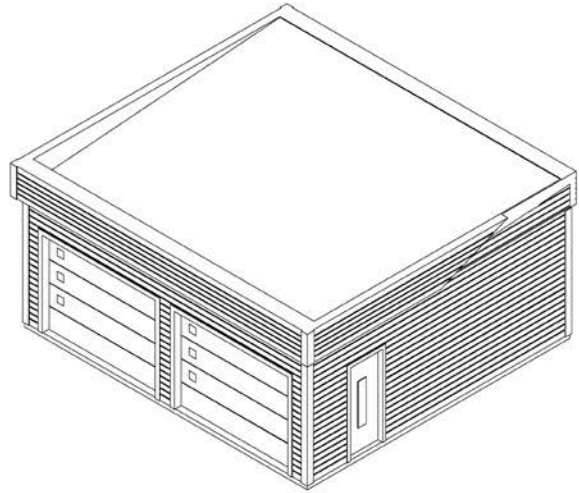
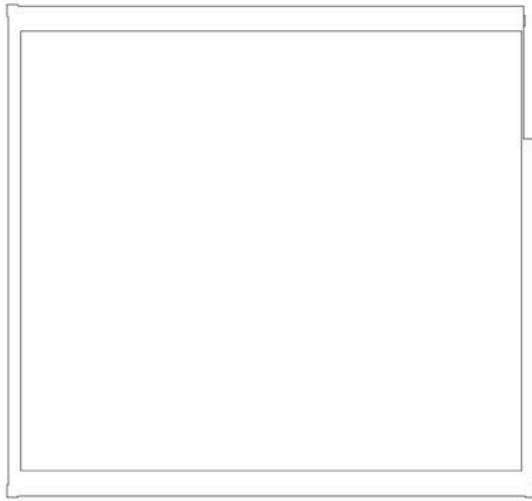
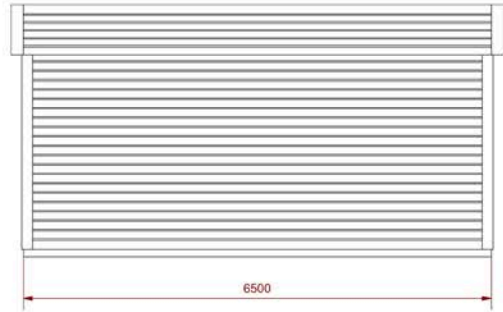
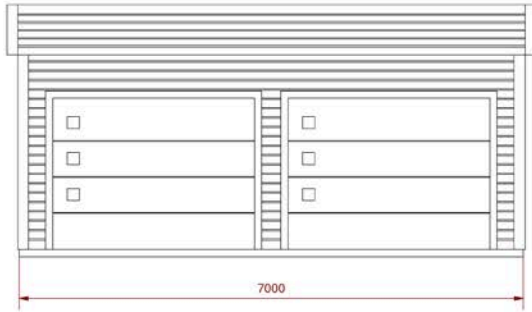

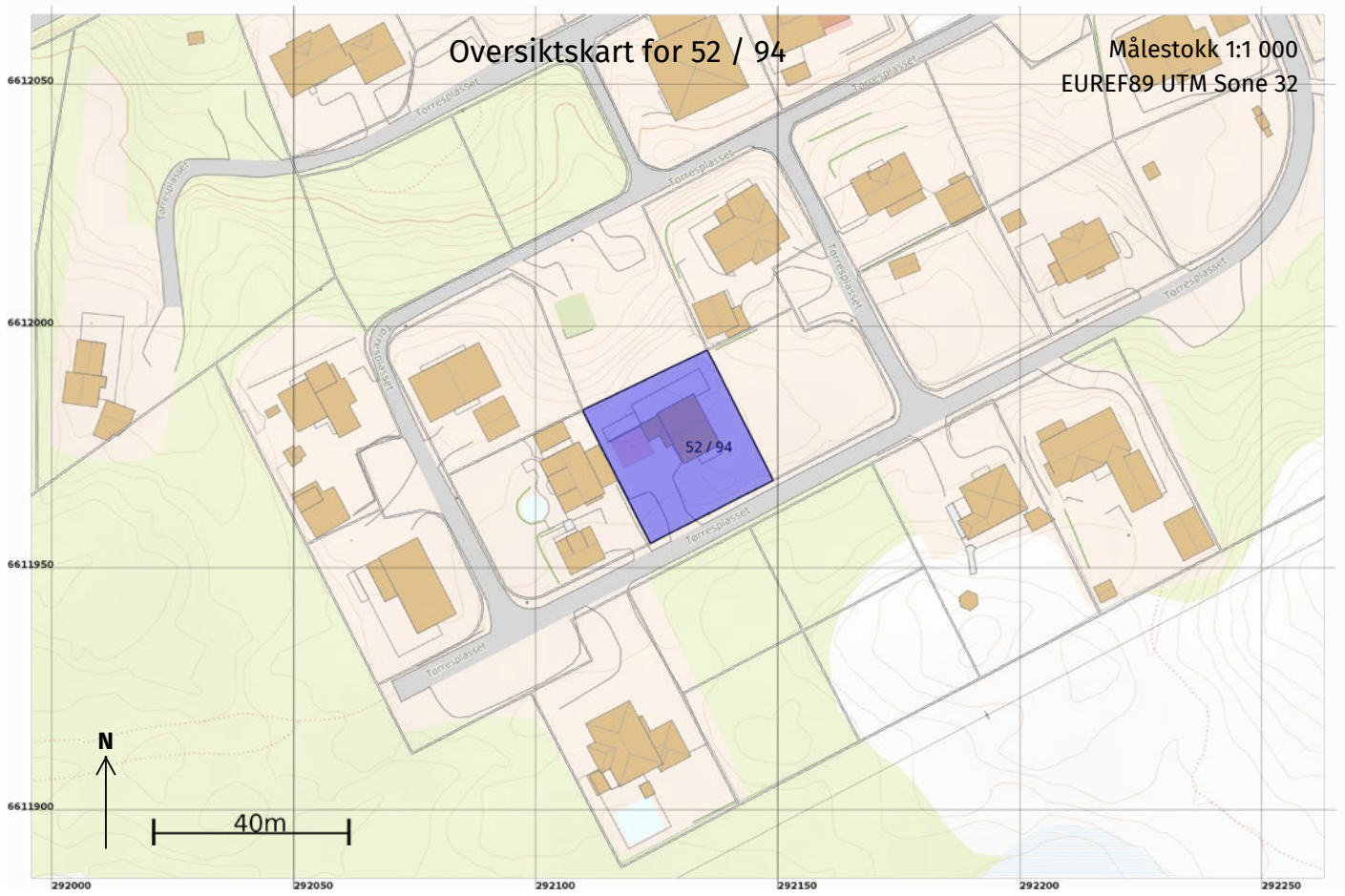


TABLE	
Column 1	Column 2
Bbyggget areal	45,5 m <sup>2</sup>
Takvinkel	4,4°
Målestokk	1 : 50

Designed by Gintare	Design date 03.07.2021	Sheet 1 / 1	Size A3	Scale 1 : 50	Tolerances unless otherwise stated				
<b>Garasje 7000x6500</b>					Sheet REV.	Main REV.	Up to 1000mm	1001 to 2000mm	2001 to 3000mm
							± 1,5mm	± 3 mm	± 4,5mm
Pos nr.	Project: Tomas Verkeltis	www.rsp-as.no		 <b>RUSTRI SPESIAL PRODUKSJON AS</b>					





18.05.2026 14:29

Side 7 av 9



Sveio kommune  
Plan, eigedom, byggesak og landbruk

TOMAS VERKÉTIS  
Att.Tomas Verketis  
TØRRSPLASSET 37  
5550 SVEIO

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2026/1238-2	Arne Berg	21.05.2026

### **Ferdigattest: Søknad om ferdigattest - Garasje - eigedom 52/94 - Tørresplassen 37**

#### **Administrativt vedtak saknr.:**

Adresse:	Tørresplassen 37, 5550 Sveio	Eigedom:	gbnr 52/94
Tiltakshavar:	TOMAS VERKÉTIS	Søklar:	
Tiltakstype:	Garasje	Søknadstype:	Søknad om ferdigattest

## **FERDIGATTEST**

---

### **Ferdigattest er gitt**

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er godkjend i gitt byggeløyve.

### **Vedtak**

Med heimel i plan- og bygningsloven § 21-10 blir det gitt ferdigattest.

### **Ferdigattesten gjeld**

Adresse: Tørresplassen 37, 5550 Sveio

Eiendom: 52/94/0/0

Byggetiltak:

- Garasje – bygningsnr. 300936243

## **VURDERING AV SØKNAD**

Vi viser til din søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden er mottatt den 20.05.2026.

I søknaden er det lagt ved sluttdokumentasjon og erklæring om at tiltaket er ferdigstilt. Ved dette er det stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, og at tiltaket er utført i samsvar med gjeldande regelverk, og vedtak i sak 21/758-2 datert 23.09.2021.

### **Du kan klage på vedtaket**

Vedtaket er eit enkeltvedtak som du kan klage på. Vil du klage, må du sende klagen innan 3 veker frå du fekk vedtaket. Du sender ein skriftleg klage til kommunen, der det går fram kva vedtak du klagar på, og kva endring du ønsker. Meir informasjon om klagerettane dine går fram av forvaltningslova §§ 28-36.

Eit søksmål eller krav om erstatning kan ikkje fremmast før du har brukt klageretten din fullt ut, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Arne Berg  
Rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Mottakarar:

TOMAS VERKÉTIS

# Nabolagsprofil

Tørresplassen 37

## Offentlig transport

🚶 Buavåg 4 min 🚶  
Linje 632 0.3 km

✈️ Haugesund Karmøy 46 min 🚶

## Skoler

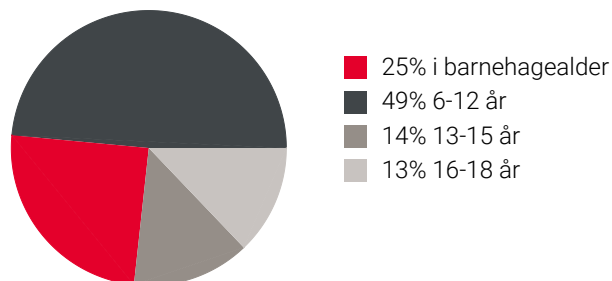
Auklandshamn skule (1-7 kl.) 10 min 🚶  
30 elever, 3 klasser 8.9 km

Sveio skule (1-10 kl.) 10 min 🚶  
520 elever, 24 klasser 8.5 km

Stord vgs avd. Vabakkjen 43 min 🚶  
300 elever 47 km

Stord vgs avd. Saghaugen 43 min 🚶  
900 elever 47.3 km

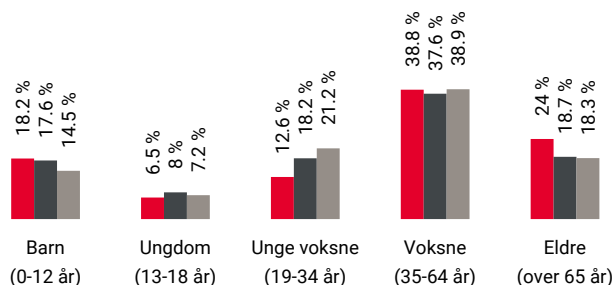
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunkrets: Bua	327	193
Kommune: Sveio	5 775	2 900
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gjermundshaugen Fus barnehage (1-5 år) 8 min 🚶  
69 barn 7.9 km

Sveio barnehage (1-5 år) 11 min 🚶  
48 barn 8.7 km

Ekrene Natur og gårdsbarnehage (0-5 år) 15 min 🚶  
36 barn 15.2 km

## Dagligvare

Coop Extra Sveio 10 min 🚶  
Post i butikk, PostNord 8.3 km

Kiwi Sveio 10 min 🚶  
PostNord 8.3 km

## Sport

🏀 Buavåg, ballbinge 9 min 🚶  
Ballspill 0.8 km

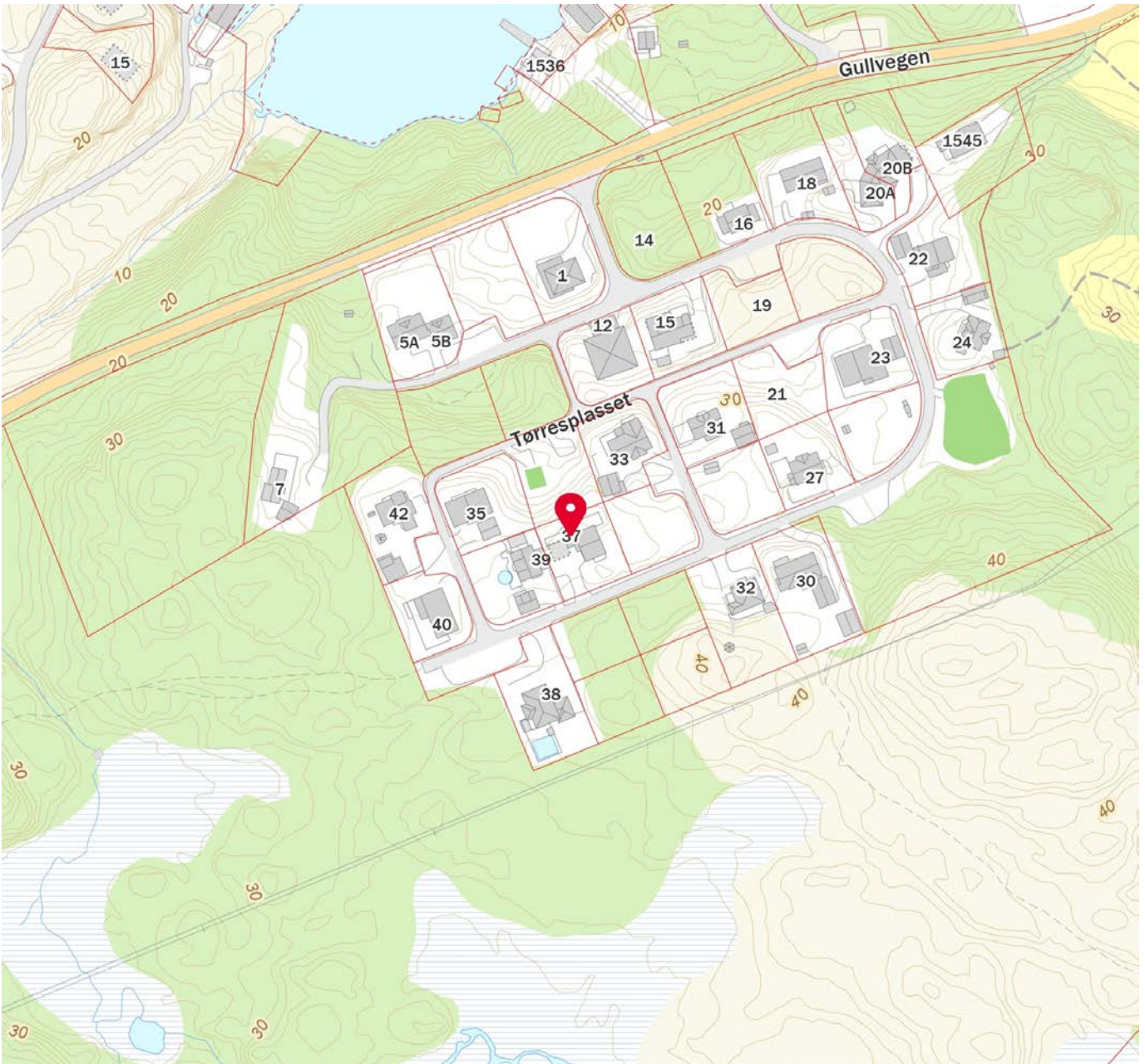
🏀 Bua skule, balløkke 3 min 🚶  
Ballspill 1.9 km

🚶 Trimeriet Haugesund 29 min 🚶

🚶 iTrain Haugesund 29 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tørresplassen 37  
5550 SVEIOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson EkreneTelefon: 978 75 360  
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre