

aktiv.

Solheimslie 2, 5555 FØRDE I HORDALAND

**Stor og innholdsrik hel  
tomannsbolig med nydelig utsikt  
- Utleiemuligheter - Pent  
uteområde - Garasje og carport**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 850,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 547,-  
**Selger:** Christian Nygård  
Anna Dalland

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 249/272 kvm  
**Tomtstr.:** 1216.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 119, bnr. 1  
**Oppdragsnr.:** 1509250093

# Stor og innholdsrik hel tomannsbolig med nydelig utsikt - Utleiemuligheter - Pent uteområde - Garasje

Velkommen til Solheimslio 2 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En flott og innholdsrik hel tomannsbolig med utleiemuligheter i underetasjen. Innholdsrik hoveddel perfekt for større familier. Delikate overflater og flott oppusset baderom. Utleiedelen har bl. a. stue/ kjøkken, to soverom og bad/vaskerom. Solrik tomt med stor lun/ usjenert terrasse og plenareal. Nydelig utsikt utover bygden! Tomten fremstår som meget pent opparbeidet.

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom, samt i garasje og carport.

Etablert og barnevennlig boligområde i Førde, med nærhet til bl. a. dagligvareforretning, skole og barnehage. Forøvrig nærhet til populære turløyper og Rhododendronparken, Rex Garden.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 56  |
| Tilstandsrapport .....  | 58  |
| Egenerklæring .....     | 79  |
| Energiattest .....      | 84  |
| Nabolagsprofil .....    | 106 |
| Budskjema .....         | 115 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 249 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 272 m<sup>2</sup>

TBA: 98 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Utleiedel: Entré, to soverom, to boder, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

BRA-i: 34 m<sup>2</sup> Hoveddel: Teknisk rom og tre boder.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Hoveddel: Bod

#### 1. etasje

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> Entré, baderom (entré), gang, soverom, baderom, vaskerom, kjøkken, kontor/gjesterom og stue.

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Garasje.

#### 2. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Gang og to rom innredet som soverom (ikke godkjent - ref. pkt. ferdigattest).

### TBA fordelt på etasje

#### Kjeller

20 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

78 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealbeskrivelse:

U.etg. 105 kvm. - 1.etg. 132 kvm. - 2.etg. 30 kvm.



**Tomtetype**

Festet

**Tomtestørrelse**

1216.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med plen, noe beplantning og gruslagt gårdsrom.

Det er utarbeidet målebrev for festetomten. Utrechnet areal for tomten er mottatt fra Sveio kommune (registrert i matrikkelen).

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

**Årlig festeavgift**

Kr 547

**Festetid**

Fremfestekontrakt:

80 år fra 01.02.1982

Årlig festeavgift kr 365 iht. kontrakt

Ved utløp av hvert 10. år kan bortfesteren, innen 2 år, kreve regulering av festeavgiften.

**Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Megler har gjentatte ganger tatt kontakt med Sveio kommune for utfyllede informasjon om festeforholdet.

Beskrevet festeavgift og regulering av denne er utelukkende basert på tolkning av festekontrakt, samt fakturagrunnlag fra kunde, ettersom kommunen ikke har gitt noe form for tilbakemelding.

Festeavgiften som er angitt på kr 547,- er for år 2024. Kjøper må påregne at denne vil bli justert for 2025.

**Festekontrakt datert**

01.02.1982.

**Beliggenhet**

Etablert og barnevennlig boligområde i Førde. Flott beliggenhet med gode solforhold. I

Førde er det bl. a. dagligvareforretning, legesenter, skole og barnehage. Flott bade- og aktivitetsområde kalt Strando/Prestabryggjo, samt populære turløyper - Kjærlighetsstien, Kyrkestien, Dreng og Lierfjellet. Her finner man også Rhododendronparken, Rex Garden - en spesiell naturpark med ca. 25 000 planter. Ca. 15 min. kjøring fra Sveio sentrum og ca. 30 min. til Haugesund.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Schive Takst AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Boligen har grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre.

Taket er tekket med takstein av betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Bad nr 1 (i vindfang) ble pusset opp høsten 2017. ny varmekabel, gulvbelegg (lagt av fagperson), nye fibo plater, og innredning Bad nr 2 (i tilknytning til soverom) ble pusset opp vinteren 2019. Ny varmekabel, gulvbelegg (lagt av fagperson), nye fibo plater og innredning. Frøvik elektro / Bygghjelpen Solem / MP-service

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Sluk på begge badene ble byttet ved renovering. sluk er av merke Joti

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Bjelland elektro har fornyet sikringskapene. Bjelland Elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f. eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, ved oppgraderingen av sikringskapene i 2019.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget terrasser selv.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja, leilighet i kjelleren.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Leiligheten var en del av bygget fra byggeår.

### **Innhold**

Horisontaldelt tomannsbolig, som inneholder:

1. etasje:

Entré, baderom (entré), gang, soverom, baderom, vaskerom, kjøkken, kontor/gjesterom og stue m/utgang til terrasse.

Garasje og carport.

Loft:

Gang og to rom innredet som soverom (ikke godkjent - ref. pkt. ferdigattest).

Underetasje (hoveddel):

Teknisk rom og tre boder.

Bod.

Underetasje (utleiedel):

Entré, to soverom, to boder, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

### **Standard**

1. etasje:

Lys og luftig stue med store vindusflater. Utgang til stor, solrik terrasse. Gode innredningsmuligheter med plass til flere sittegrupper. Vedovn og varmepumpe til kalde dager.

Kontor/gjesterom av god størrelse.

Lys og tidløs kjøkkeninnredning med frittstående hvitevarer - herunder komfyr/ platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys (hvitevarer på kjøkken medfølger). Plass til spisebord.

Romslig vaskerom med innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Belegg på gulv.

Gang med stor skyvedørsgarderobe (speilfronter).

Hovedsoverom med utgang til terrasse. Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

To pene badrom innredet med vinylbelegg som har varmekabler. Baderomsplater på vegger. Seksjon med servant, toalett og dusj.

Entré med plass til oppheng av yttertøy.

Loft:

Gang og to rom innredet som soverom (ikke godkjent - ref. pkt. ferdigattest).

Underetasje (hoveddel):

Teknisk rom og tre boder til oppbevaring.

Underetasje (utleiedel):

Lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Enkel kjøkkeninnredning med frittstående komfyr/platetopp og kjøl/frys (hvitevarer medfølger på kjøkken).

To soverom av god størrelse.

Bad/vaskerom innredet med vinylbelegg på gulv som har varmekabler. Våtromsplater på vegger. Toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Boligen er innredet med laminat, parkett og belegg på gulv. Panel og tapet på vegger. Eldre takplater, himlingsplater og panel i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: et mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Spesielt eldre vinduer bærer noe preg av alderen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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. \*\* Knirk er påregnelig ved gulv av eller i tre. Det er registret knirk i denne boligen.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Overflater Gulv baderom entré: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflater og innredning kjøkken utleiedel: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Overflater og innredning kjøkken 1. etasje: Kjøkkenet er gammelt og bærer preg av alder.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold som har fått TG3:

- Bad/vaskerom underetasje (utleiedel): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **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.

#### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i gårdsrom, samt i garasje og carport.

#### **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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Vedovn og varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmekabler i gulv på alle baderom.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 500 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 15 934

#### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Herav:

Vann: Kr. 6 655,-

Feiing/tilsyn: 380,-

Renovasjon: Kr. 3 415,-

Avløp: Kr. 5 484,-

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 735 464

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 941 854

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 119, bruksnummer 1, festenummer 13 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:

4612/119/1/13:

07.06.1982 - Dokumentnr: 5003 - Festekontrakt - vilkår

MEGLERS KOMMENTAR:

Kommunen har rett til legalpal for festeavgift for 3 år.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde vann og kloakkledninger over eiendommen. Vedlikeholde og anlegge.

Festeren bærer kostnader som måtte komme ifbm mulige endringer, herunder dokumentavgift, oppmåling evt tinglysing osv.

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK VED KONTRAKTSINNGÅELSE 365

22.09.1977 - Dokumentnr: 8204 - Vilkår i festekontrakt

Gjelder feste

FESTE-TID: 80 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,450

Overført fra: Knr:1216 Gnr:119 Bnr:1 Fnr:10 Snr:13 F

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1977 - Dokumentnr: 8204 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 3 450

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1981 - Dokumentnr: 8244 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

UNDERFESTE-NUMMERET KOMMER FRA FLERE BRUKS-NUMMER

EIERER FOR RESTERENDE BRUKS-NUMMER LISTES VED SPØRRING PÅ

DISSE

GJELDER : KOMMUNE-NR 1216 GNR 119 BNR 2

Overført fra: Knr:1216 Gnr:119 Bnr:1 Fnr:10 Snr:13 F

07.06.1982 - Dokumentnr: 5003 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Diverse rettar/plikter etter

skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt.

07.06.1982 - Dokumentnr: 5003 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 365

07.11.1994 - Dokumentnr: 10066 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4612 Gnr:119 Bnr:1  
Opprinneleg oppretta som gnr 119, bnr 1 fnr.10, ufnr 13 den  
2/9 1981.  
Også utskilt frå bnr 2.

07.11.1994 - Dokumentnr: 10066 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Snr: 13

01.01.2020 - Dokumentnr: 741700 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1216 Gnr:119 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bolighus, datert 06.05.1983.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det foreligger ikke bygningstegninger av underetasjen, og bruken av rommene er ikke mulig for megler å kontrollere. Dog opplyser Sveio kommune at underetasjen er registrert som to boenheter i matrikkelen. Kommunen opplyser videre at FA ikke har noe spesifisering vedr. hva som er innredet og ikke, og at underetasjen må antas godkjent innredet.

Selger opplyser det er gjort endringer i deres eiertid: Soverom til høyre etter adkomst til leilighet var tidligere inkl. i hoveddel til boligen. Tiltaket er ikke byggemeldt, evt. bruksendret hos kommunen. Hvilke rom som er omgjort er som nevnt over ikke mulig for megler å kontrollere.

Soverommene i loftsetasjen er byggemeldt som disponible rom. Rommene er ikke bruksendret hos kommunen, og er ikke godkjent til rom for varig opphold.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

06.05.1983.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst fra kommunale vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. 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 eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 850

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse alle inkludert

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servituter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 505,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117  
5527 Haugesund  
Tlf: 905 75 590

**Salgsoppgavedato**

04.04.2025









































## Brokkolisalat med rødløkchutney og bacon

Ingredienser: 1 kg brokkoli, 100 g rødløk, 50 g smør, 100 g bacon, 100 g ost, 100 g dressing, 100 g chutney, 100 g salatblanding, 100 g sylteagurk, 100 g sylteeddelkål, 100 g syltevalnøtt, 100 g sylteappelsin, 100 g sylteplomme, 100 g syltekirsebær, 100 g syltebringebær, 100 g syltevalnøtt, 100 g sylteappelsin, 100 g sylteplomme, 100 g syltekirsebær, 100 g syltebringebær.

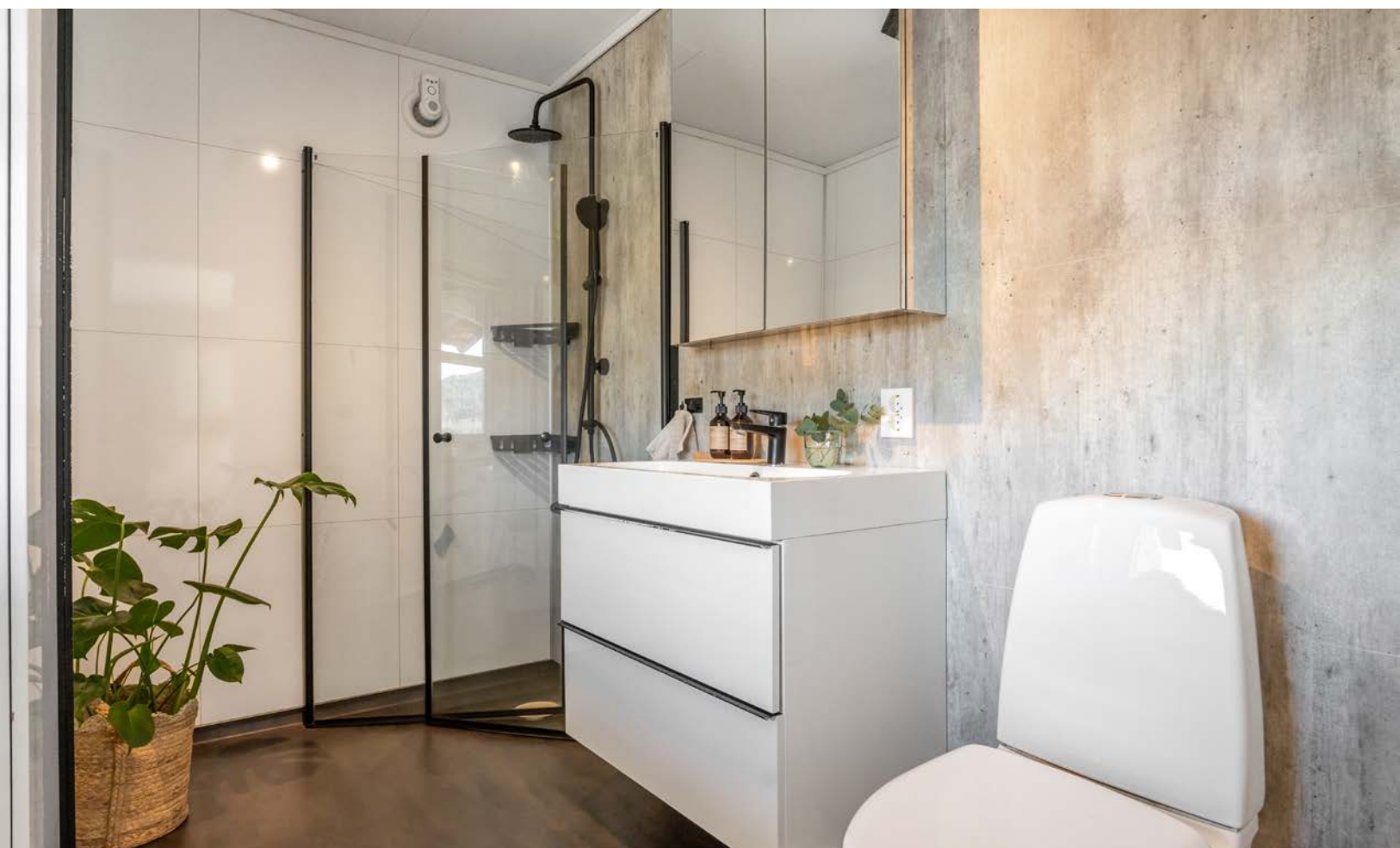
- 1. Brokkoli kokes i saltet vann i ca. 10 minutter.
- 2. Rødløk kokes i smør i ca. 10 minutter.
- 3. Bacon stekes i stekepanne i ca. 10 minutter.
- 4. Ost, dressing, chutney, salatblanding, sylteagurk, sylteeddelkål, syltevalnøtt, sylteappelsin, sylteplomme, syltekirsebær, syltebringebær.























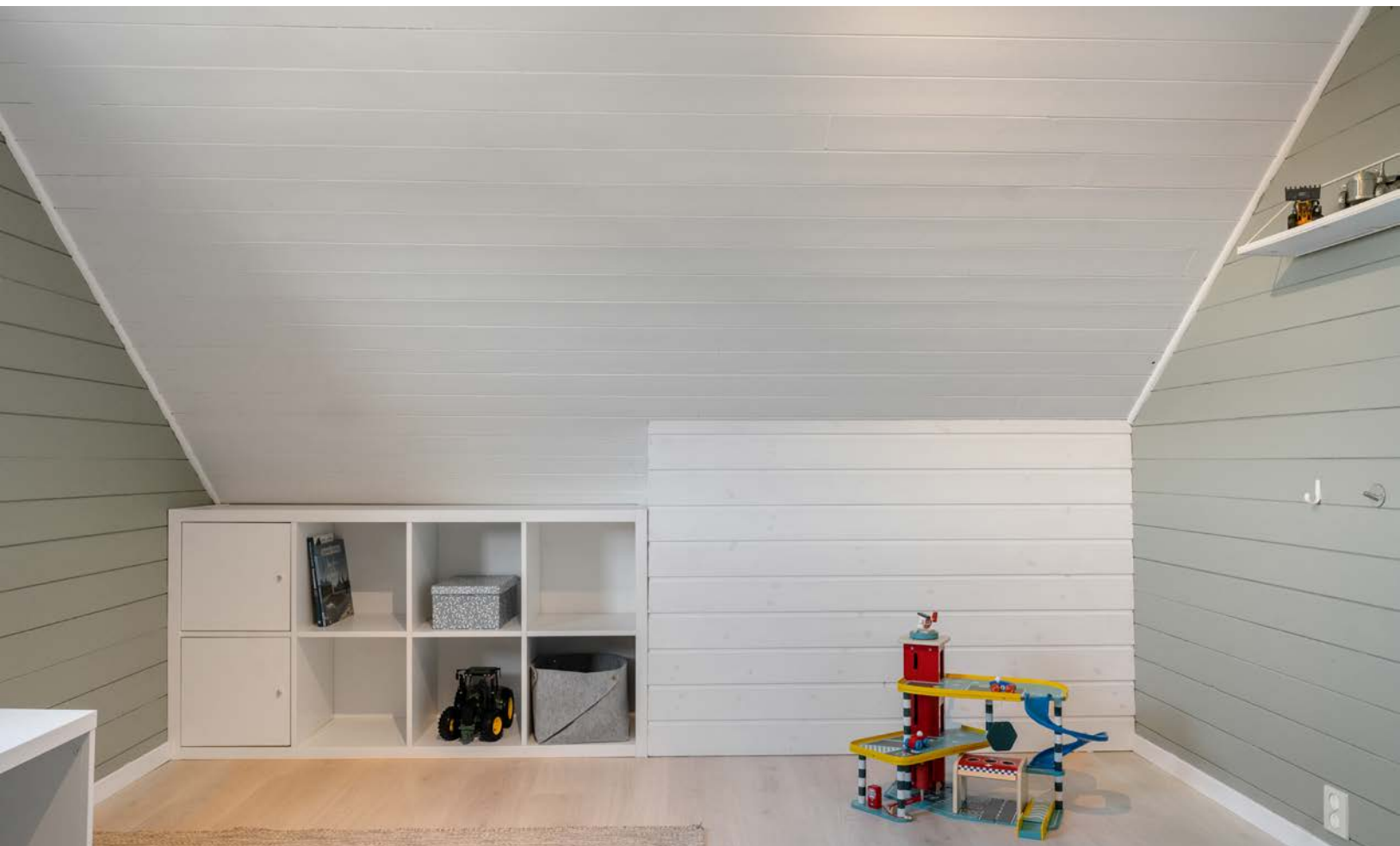














































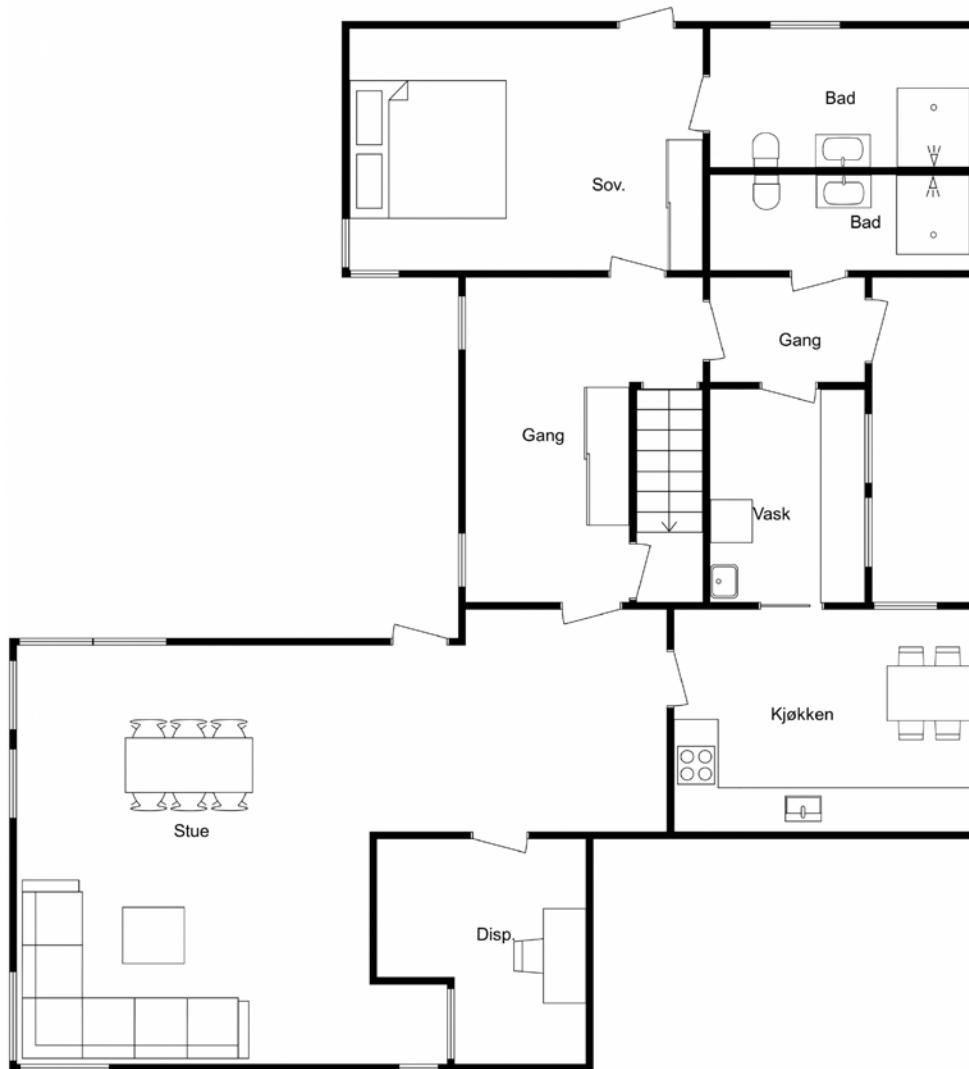




# Plantegning

## Solheimslio 2

### Hovedplan



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

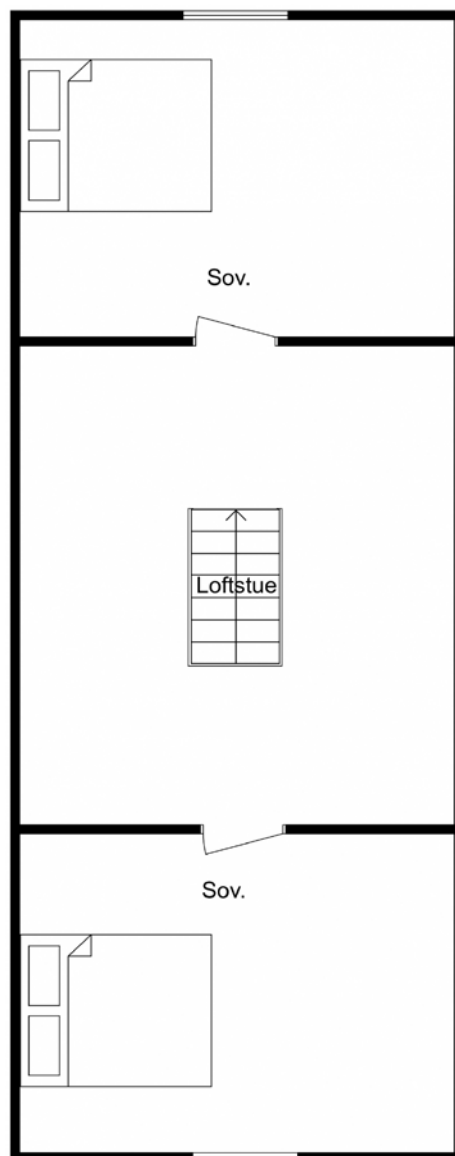
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning

## Solheimslio 2

Loft



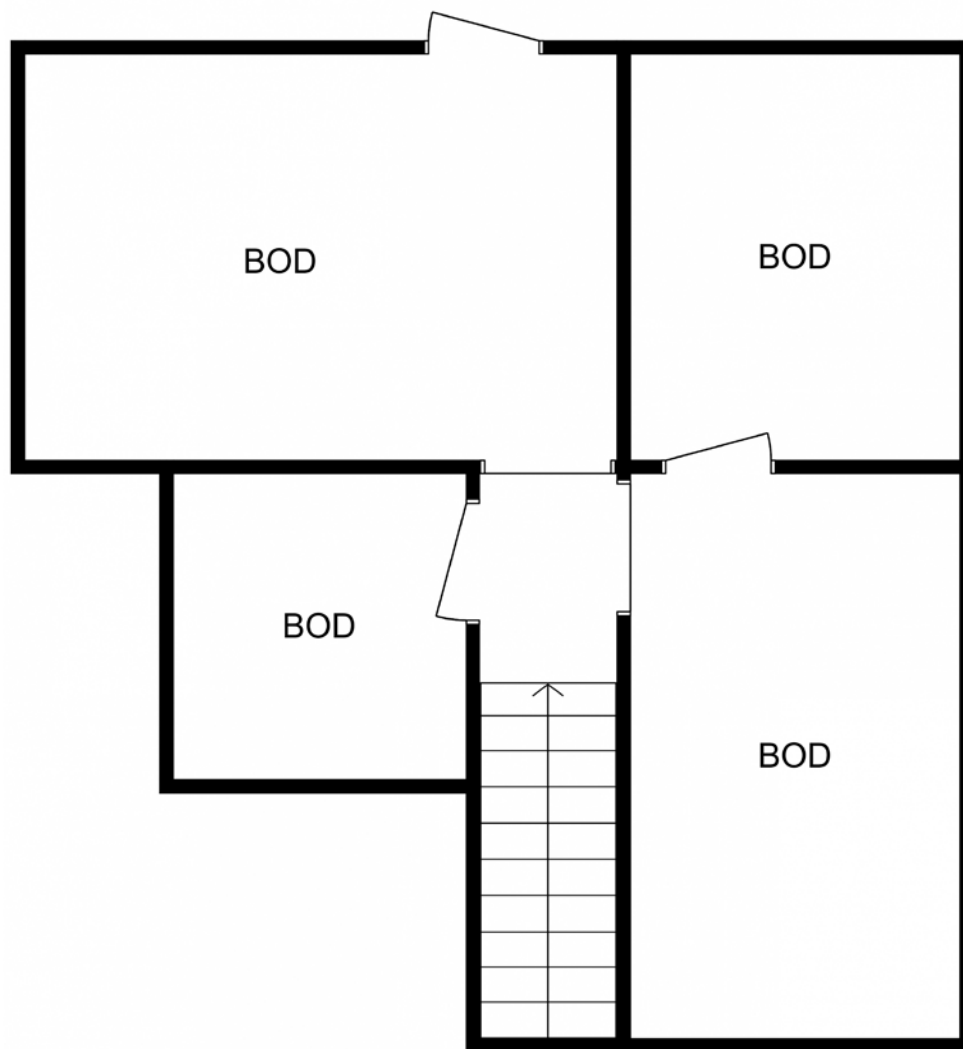
TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

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



# Plantegning

## Solheimslio 2 Kjeller

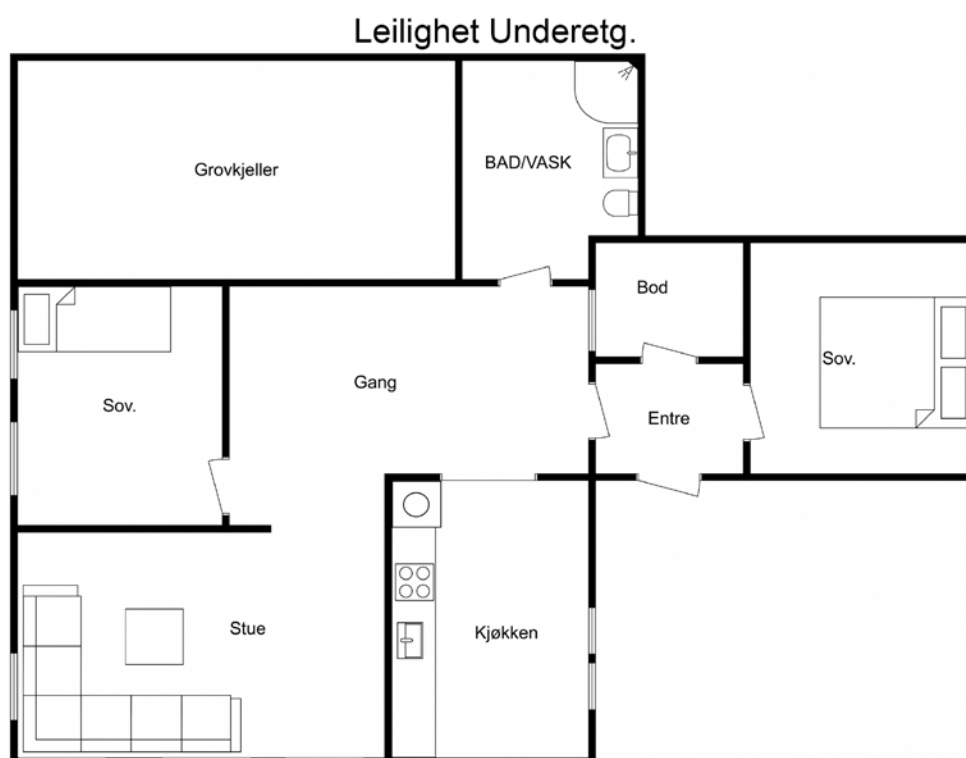


TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

# Plantegning

## Solheimslio 2



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.  
AVVIK KAN FOREKOMME.

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



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



📍 Solheimslio 2, 5555 FØRDE I  
HORDALAND

📖 SVEIO kommune

# gnr. 119, bnr. 1, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m<sup>2</sup> BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 20763-3113

Referansenummer: PP4411

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



# Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilbyr energimerking av næringsbygg mm. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

## Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg  
Uavhengig Takstingeniør  
[schive@takst2.com](mailto:schive@takst2.com)  
476 39 549



ENERGIMERKING  
BYGG



# 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

## Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresisjoner. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Det er usikkerhet rundt klassifiseringen av boligen som tomannsbolig, eller om det er mer presist å kalle det enebolig med leilighet. Branncelleinndeling er uansett ikke i varetatt iht. dagens krav, med kun trapp som skillende konstruksjonen mellom enheter.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Enebolig med leilighet i deler av underetasjen. Boligen har grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskiller og takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med takstein av betong.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det laminat, parkett og belegg. Vegger har panel og tapet. Innvendig tak har eldre takplater, himlingsplater og panel.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom leilighet:

Det er motfall på gulv og sprekk i belegg.

#### Bad 1 (entre):

Modernisert bad ved entre. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra belegg ved terskel til sluk.

Bad 2 (soverom)  
Modernisert bad ved soverom.

Det er eldre vann og avløpsrør, men resten opplyses å være fornyet i 2019, inkl. varmekabel og sluk.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra belegg ved terskel til sluk.

### Vaskerom

Gulvet er tilnærmet flatt, uten oppbrett av belegg ved dører eller lignende. Det er svakt motfall på gulv, slik evt. lekkasje vil gå ut av rom. Det er sprekk i belegg.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet hoveddel har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Stoppekran lokalisert i teknisk rom u.ett.

Tilgjengelige avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Luft til luft varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Eldre elektrisk anlegg med renoveret tavle x 2.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser det er gjort mindre endringer, hvor mellom annet soverom til høyre etter adkomst leilighet tidligere var inkl. i hoveddel bolig, men er nå en del av leilighet.

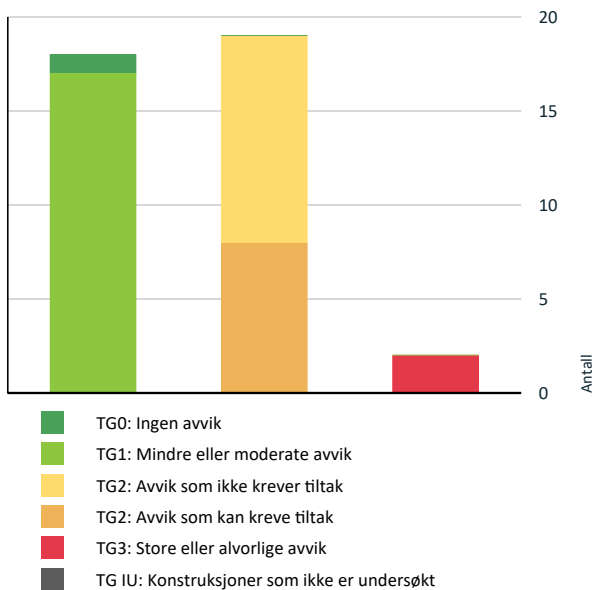
Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

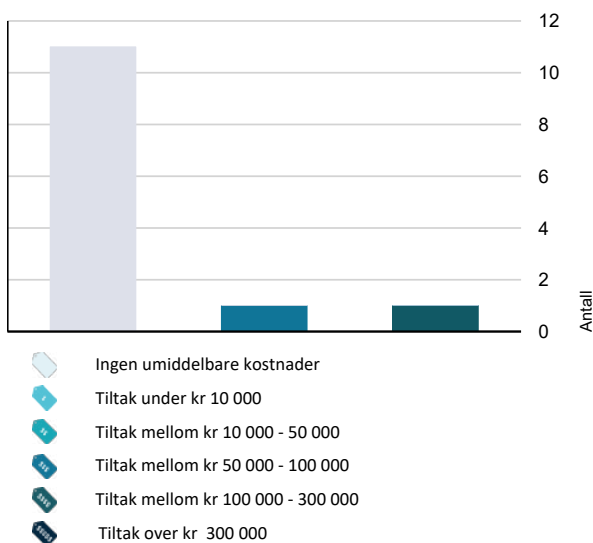
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Underetasje utleiedel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

### Standard

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

### Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold er påregnelig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besikket fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtkking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befarig.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen og/eller manglende dokumentasjon. Som følge av dette anbefales nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som igjen øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningsselementer som takrenner og takmaterialer.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnetning, hvor det mellom annet ikke er luften- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

# Tilstandsrapport

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan dreneres ut. Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørking av treverk og forkortet levetid.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med oppholdsrom på deler av loftet.

Loft over garasje kun kontrollert fra bakken gjennom luke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noe begrenset åpning for lufting, uten særskilte negative symptomer. Det er fuktmerker rundt gjennomføring pipe. Eier opplyser dette er fra tiden før heltekkende beslag over pipe, og er nå funnet tørt etter flere kontroller.

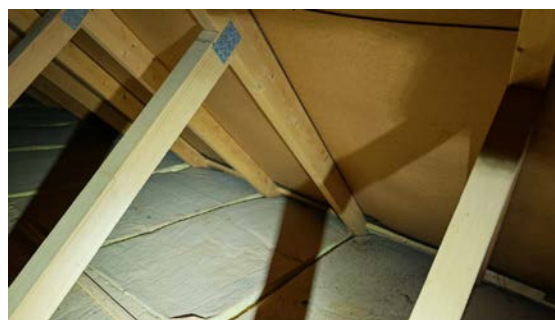
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. bygningsdelens alder, samt registrerte anmerkninger anbefales det nærmere undersøkelser før man utelukker evt. behov for tiltak.

En igjenbygget takkonstruksjon (over oppholdsrom) kan ha skjulte feil og mangler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-3 lags glass med varierende alder.

De fleste vinduene i hovedetasjen er skiftet siste 10 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Spesielt eldre vinduer bærer noe preg av alderen.

Det er stedvis åpent byggskum som tetting rundt mindre kjellervindu.

Vannbord/beslag er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvensen av utenpåliggende vannbord er at evt. fukt som trenger inn bak kledning lengre oppe ikke blir drenert ut. Se også yttervegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

Merk alder.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Stedvis svak sikring på terrasse hoveddel.

Terrasse u.etg begrenset klatresikkert.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Eier opplyser det vil bli satt opp enklere sikring rundt trapp, men interesserte må trolig gjøre eget tiltak for å sikre denne mer permanent.

## INNSENDIG

### Overflater

På gulv er det laminat, parkett og belegg.

Vegger har panel og tapet.

Innvendig tak har eldre takplater, himlingsplater og panel.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Eier opplyser om noen skader, men disse blir spesifikt benevnt i rapport.

Skruer etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår. Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktagninger.

## 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.

\*\* Knirk er påregnelig ved gulv av eller i tre. Det er registret knirk i denne boligen.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom rett fram fra trapp loft.

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på motsatt soverom på loft. Dette er også på en avstand på mindre enn 2 meter.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue 1.etg. Det måles ca. 16 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue u.etg. Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom til høyre u.etg.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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.

Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: moderat til lav (Det nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelse (<http://geo.ngu.no/kart/radon>))

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

"KORT FORTALT

Bare en radonmåling kan avsløre om en utleiebolig har et radonproblem.

Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

Leiligheter som ligger fra og med tredje etasje over bakkenivå, trenger vanligvis ikke å måles.

Radonkravene gjelder alle typer utleieboliger: de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig." (DSA).

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

# Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Fuktmåling utført i treverk tilstøtende yttervegg to steder. Det er tørre verdier på mellom 10-12 vektprosent fuktighet i hoveddelen.

Det er delvis vegger under terreng i leilighet.  
Det er foretatt fuktmåling i hull på soverom ved stue. Det måles ca. 18-19 vektprosent fuktighet.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktighet mellom 16 - 19.5 vektprosent vurderes som fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 75 % - 85 % relativ fuktighet og innebærer risiko for muggdannelser og stripet borebille (mott).

## TO 2 Innvendige trapper

Tretrapp

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket er 88 cm (2 cm lavere enn dagens krav), men viktigst er at det ikke er utformet slik det forhindrer klatring.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## VÅTROM

### UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD/VASKEROM

## TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er i fra byggeår og normal levetid er passert, oppgraderinger er påregnelig.

En må/kan forvente generell oppussing av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav/forskrifter. Dette gjelder bl.a. krav til membran/tettesjikt samt alder på røropplegg i skjult konstruksjon.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskiftning av våtrom er 15 - 30 år

Det er motfall på gulv og sprukket belegg.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ETASJE 1 > BAD (ENTRE)

### Generell

Modernisert bad ved entre.

Det er eldre vann og avløpsrør, men resten opplyses å være fornyet i 2017, inkl. varmekabel.

Arbeidet ble utført ved egeninnsats av eier, sett bort fra gulvbelegg og elektrisk.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av våtrom er 15 - 30 år.

## ETASJE 1 > BAD (ENTRE)

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## ETASJE 1 > BAD (ENTRE)

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra belegg ved terskel til sluk.

Gulvet vurderes stedvis tilnærmet flatt og det kan således ikke utelukkes at det stedvis er noe lokalt motfall.

Merk at målinger er utført ved stikkakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Preaksepterte ytelser gitt i TEK 17 for våtrom krever generelt samsvar med minst et av følgende punkt:

- a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100 (10 mm fall per meter).
- b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Tett sokkel.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport

Fravik ift. preaksepterte ytelser medfører normalt svekket lekkasjesikkert, samt tregere / manglende bortledning av bruksvann, men funksjonskrav kan likevel være opprettholdt. Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

## ETASJE 1 > BAD (ENTRE)

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE 1 > BAD (ENTRE)

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møbel, toalett og dusj.

## ETASJE 1 > BAD (ENTRE)

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE 1 > BAD (ENTRE)

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling ved sluk i åpen etasjeskiller fra u.etg og det er tørt.

## ETASJE 1 > BAD 2

### Generell

Modernisert bad ved soverom.

Det er eldre vann og avløpsrør, men resten opplyses å være fornyet i 2019, inkl. varmekabel.

Arbeidet ble utført ved egeninnsats av eier, sett bort fra gulvbelegg, flyting og elektrisk.

## ETASJE 1 > BAD 2

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## ETASJE 1 > BAD 2

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra belegg ved terskel til sluk.

Det kan se ut som funksjonskrav er i varetatt, men fravik ift. preaksepterte ytelser.

## ETASJE 1 > BAD 2

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE 1 > BAD 2

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servant med møbel og dusj.

## ETASJE 1 > BAD 2

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE 1 > BAD 2

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling ved sluk i åpen etasjeskiller fra u.etg og det er tørt.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvet er tilnærmet glatt, uten oppbrett av belegg ved dører eller lignende. Det er svakt motfall på gulv, slik evt. lekkasje vil gå ut av rom. Det er sprekke i belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper vil redusere konsekvensen av evt. lekkasje.

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ETASJE 1 > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er målt fukt ved åpning skyvedør og det er tørt.

## KJØKKEN

### UNDERETASJE UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

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

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

UNDERETASJE Utleidel > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

Det er ikke unormalt at det kan skjule seg mindre fukt/bruksmerker på kjøkken som dette.

Ingen tiltak ansees nødvendig, men interesserte må gjøre nærmere undersøkelser før man fullstendig utelukker mindre fukt- og bruksmerker som er normalt for eldre kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet er gammelt og bærer preg av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran lokalisert i teknisk rom u.etg.

Normal levetid for vannledninger av kobberør er 25 til 75 år.

Eier opplyser det var mindre lekkasje fra utekran i 2025 som ble utbedret med hjelp av rørlegger, Halland og Fosse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke utover luke i underetasje er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift.

Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter (felles for begge enheter).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre elektrisk anlegg med renovert tavle x 2.

Eier opplyser det er gjennomført oppgradering til 3-fas og diverse utbedring med kurset der hvor det ble montert hensiktsmessig.

Det foreligger en del dokumentasjon på elektriske anlegget fra Bjelland Elektro interesserte kan besikte nærmere.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. 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 det skal foreligge erklæring om ansvar for oppgraderingen til 3 fas inkl. renovering tavle fra Bjelland elektro i 2019.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

7. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:**

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Anlegget er fra en tid før krav til samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstallasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport

## TO 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 bygnings sakkyndig 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.*

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**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TO 2 Fuktsikring og drenering

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

Det er stedvis synlig fuksikring med grunnmursplast

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmursplast ser stedvis ut til å være lagt feil veil, samt den mangler toppist.

### Konsekvens/tiltak

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

Svekket drenering og fuksikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

- a. Fuktskader: Vann kan trenge inn i bolig, noe som fører til råte, mugg, sopp og dårlig inneklime.

Manglende kantlist som avslutning inntil mur kan medføre at jord og vann kan komme ned bak platen.

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongelementer.

Eier opplyser grunnmuren består av elementer fra byggeår, hvor det ser ut som det er 5 cm isolasjon i mur basert på det som er synlig i åpning til en dør.

## TO 2 Terrenghforhold

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

**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

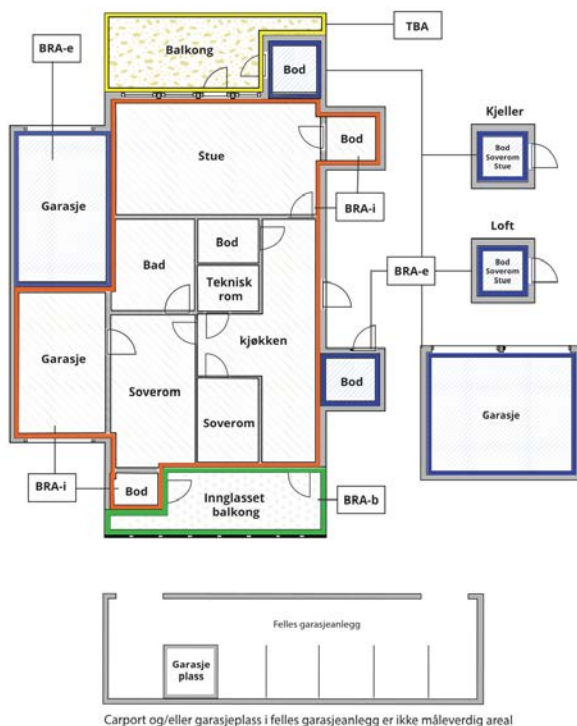
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje                | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                       | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje utleiedel | 75                            |                             |                            | 75  | 20                              |
| Underetasje hoveddel  | 34                            | 5                           |                            | 39  |                                 |
| Etasje 1              | 110                           | 18                          |                            | 128 | 78                              |
| Loft                  | 30                            |                             |                            | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>            | <b>249</b>                    | <b>23</b>                   |                            |     | <b>98</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>        | <b>272</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje                | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje utleiedel | Entré, Soverom, Bod, Bod 2, Stue/kjøkken, Soverom 2, Bad/vaskerom                   |                             |                            |
| Underetasje hoveddel  | Teknisk rom, Bod 2, Bod 3, Bod 4  | Bod                         |                            |
| Etasje 1              | Entré, Bad (entre), Gang, Soverom, Bad 2, Vaskerom, Kjøkken, Kontor/gjesterom, Stue | Garasje                     |                            |
| Loft                  | Soverom, Soverom 2, Gang  |                             |                            |

### Kommentar

Arealbeskrivelse  
U.etg. 105 kvm. - 1.etg. 132 kvm. - 2.etg. 30 kvm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Eier opplyser det er gjort mindre endringer, hvor mellom annet soverom til høyre etter adkomst leilighet tidligere var inkl. i hoveddel bolig, men er nå en del av leilighet.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Brannskille bestående av trapp.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er tak under viindu på loft som kan gjøre det noe utfordrerne ift. rømning og dagens krav, men det er nok mulig for de fleste å komme seg greit ut.

## 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) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 210        | 62         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                                | Rolle                  |
|-----------|--|------------------------|
| 27.3.2025 | Odd Schive Kiperberg<br>Christian Nygård | Takstingeniør<br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4612 SVEIO | 119  | 1    | 13   | 0    | 1216.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Solheimslio 2

### Hjemmelshaver

Dalland Anna, Nygård Christian, Sveio Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 950 000 | 2017 |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.04.2025 |           |

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode 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 slitasje: 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](#)



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Haugesund  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1509250093  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| Anna Dalland  | Christian Nygård     |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Solheimslio 2   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| FØRDE I HORDALAND   | 5555                 |
| Er det dødsbo?  |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn  |                      |
| Er det salg ved fullmakt?   |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn   |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?  |                      |
| År  | 2017                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år   | 7                    |
| Antall måneder  | 4                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                      |
| Forsikringselskap   | Gjensidige           |
| Polise/avtalnr.   | 92115001             |

Document reference: 1509250093

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: AD, CN

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |  |
|------------------|--|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  |
| Beskrivelse      | Bad nr 1 (i vindfang) ble pusset opp høsten 2017. ny varmekabel, gulvbelegg (lagt av fagperson), nye fibo plater, og innredning Bad nr 2 (i tilknytning til soverom) ble pusset opp vinteren 2019. Ny varmekabel, gulvbelegg (lagt av fagperson), nye fibo plater og innredning. |
| Arbeid utført av | Frøvik elektro / Bygghjelpen Solem / MP-service  |

Filer

[Faktura448.pdf](#) [PRODUKTINFO VNR 4910624.PDF](#) [PRODUKTINFO VNR 1400002.PDF](#) [5Sluttkontroll\\_R1.pdf](#)  
[4Risikovurdering\\_S3.pdf](#) [3Risikovurdering\\_R1.pdf](#) [2Varmekabel\\_bad\\_ved\\_soverom\\_\[Nexans\\_varmekabler\].pdf](#)  
[1Samsvarserklæring.pdf](#) [5450340 CTM LYNG TERMOSTAT.pdf](#) [VK BAD.pdf](#) [SLUTTKONTROLL.pdf](#)  
[RISIKOVURDERING.pdf](#) [SAMSVARERKLÆRING.pdf](#) [Faktura726.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse 

|   |
|---|
| sluk på begge badene ble byttet ved renovering. sluk er av merke Joti |
|---|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar 

|     |
|-----|
| Nei |
|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|                  |   |
|------------------|---|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse      | Bjelland elektro har fornyet sikringskapene,  |
| Arbeid utført av | Bjelland elektro                              |

Filer

[PRODUKTINFO VNR 4910624.PDF](#) [PRODUKTINFO VNR 1400002.PDF](#) [5Sluttkontroll\\_R1.pdf](#)  
[4Risikovurdering\\_S3.pdf](#) [3Risikovurdering\\_R1.pdf](#) [2Varmekabel\\_bad\\_ved\\_soverom\\_\[Nexans\\_varmekabler\].pdf](#)  
[1Samsvarserklæring.pdf](#) [5450340 CTM LYNG TERMOSTAT.pdf](#) [VK BAD.pdf](#) [SLUTTKONTROLL.pdf](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250093

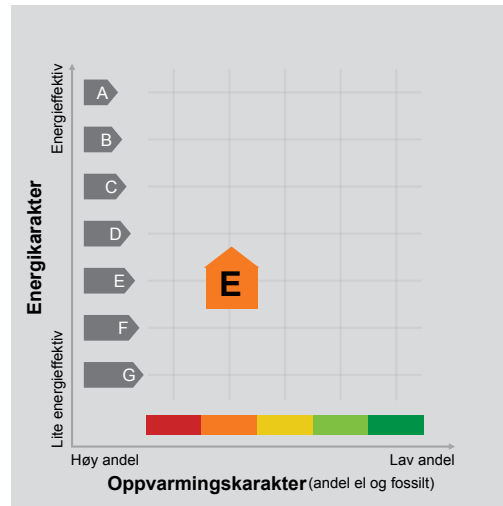
| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------|--|----------------------------|---|
| Christian Nygård | 24063d78a538348f8a0bb7<br>c5e2f710f6de902022 | 13.03.2025<br>20:05:22 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Anna Dalland   | 440d3ac582082198195c0e<br>e6d90a18578db8cb75 | 13.03.2025<br>20:35:28 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1509250093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Solheimslio 2           |
| Postnummer        | 5555                    |
| Sted              | FØRDE I HORDALAND       |
| Kommunenavn       | Sveio                   |
| Gårdsnummer       | 119                     |
| Bruksnummer       | 1                       |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | 13                      |
| Bygningsnummer    | 117842002               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-91714 |
| Dato              | 13.03.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

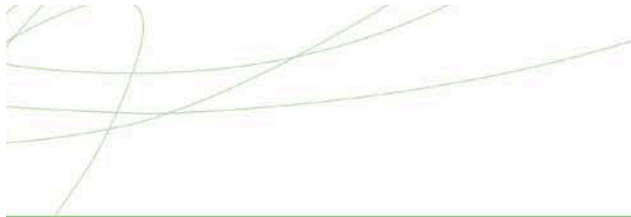
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus                 |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig med utleiedel |
| <b>Byggeår</b>                  | 1983                   |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                    |
| <b>BRA:</b>                     | 267                    |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3                      |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                    |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                    |

### Teknisk installasjon

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk       |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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.

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 15: 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.

**Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 19: 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.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

|                         |                |  |                                  |        |
|-------------------------|----------------|--|----------------------------------|--------|
| Arbeidssted (adr.)      |                | Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr |                                  |        |
| Solheim FØRDE tomt nr 1 |                | 119  |                                  |        |
| Arbeidets art           | Bygningens art | Dato for søknad                            | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Nybygg                  | Bustadhus      | 24.05.-82                                  | 04.06.-82                        | 159/82 |
| Byggherre               |                | Adresse                                    |                                  | Tlf.   |
| Henning Ølfarnes        |                | 5530 FØRDE                                 |                                  |        |
| Anmelder                |                | Adresse                                    |                                  | Tlf.   |
| A/S Fjordpløn           |                | 5520 SVEIO                                 |                                  |        |
| Ansvarshavende          |                | Adresse                                    |                                  | Tlf.   |
| Sigvold Øklønd          |                | 5526 AUKLANDSHAMN                          |                                  |        |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Litt småarbeid gjenstår

Altendør må sikres mot å kunne opnes

inntil rekkverk er montert på altanen

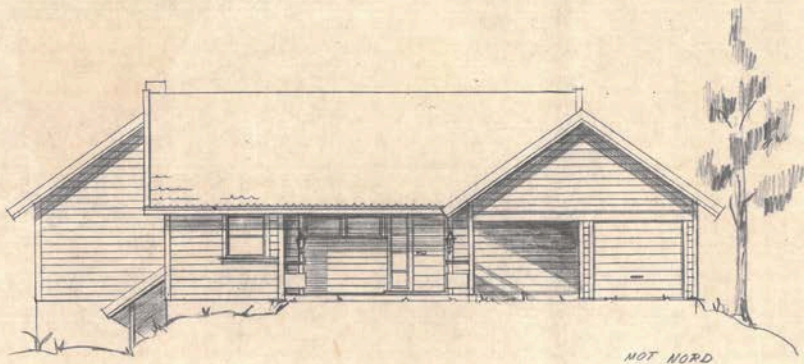
|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Sted og dato    | Stempel          |
| SVEIO 06.05.-83 | Steffen Reiersen |
|                 | SVEIO KOMMUNE    |
|                 | Underskrift      |

Sendes til

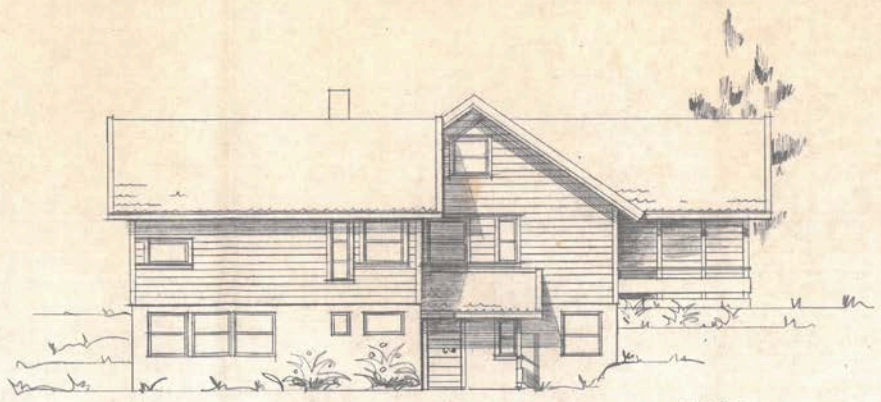
Byggherre
  Anmelder
  Ansvarshavende
  Byggeløyvemyndighet
  Folkereg.

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



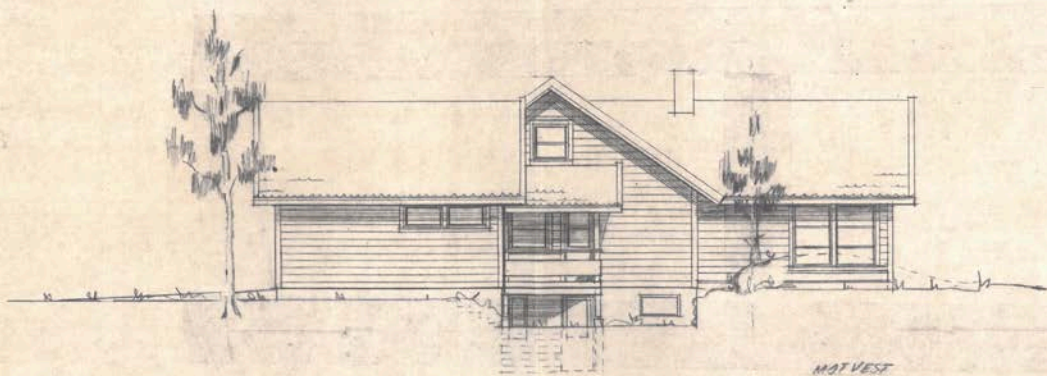
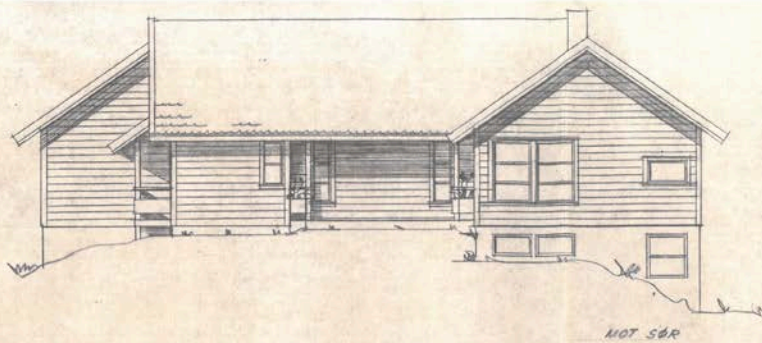


NOT NORD



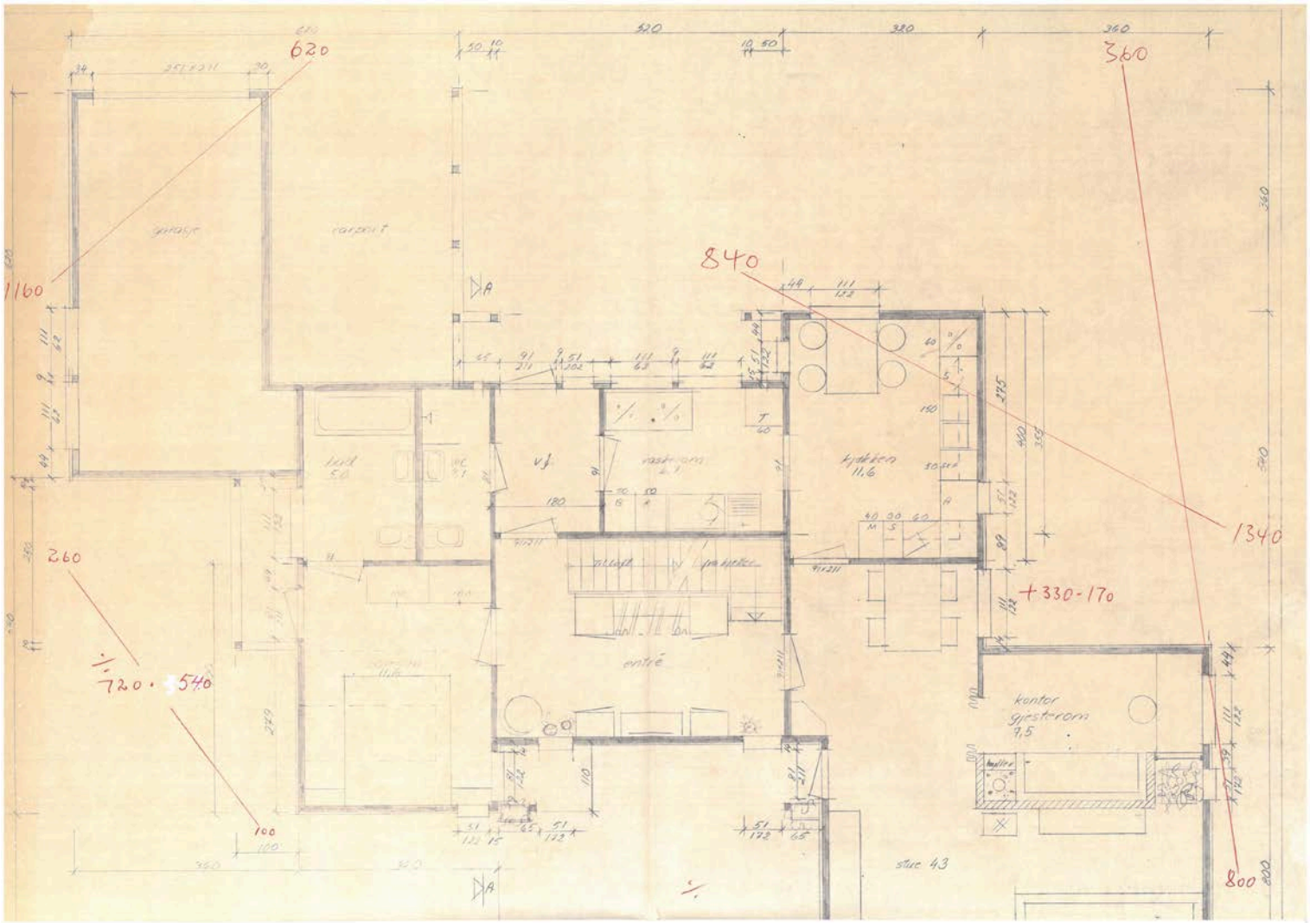
330.170

NOT 457

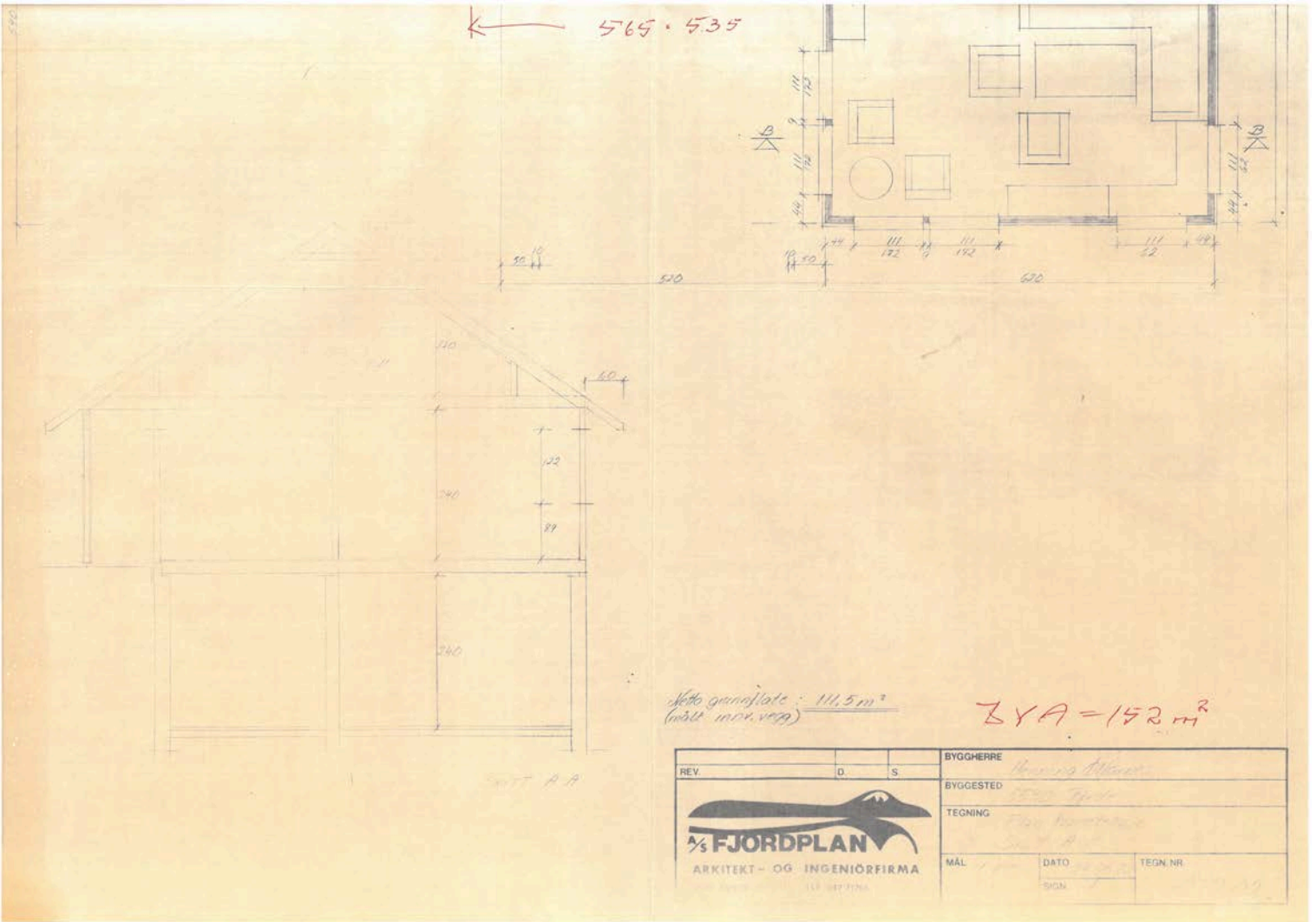


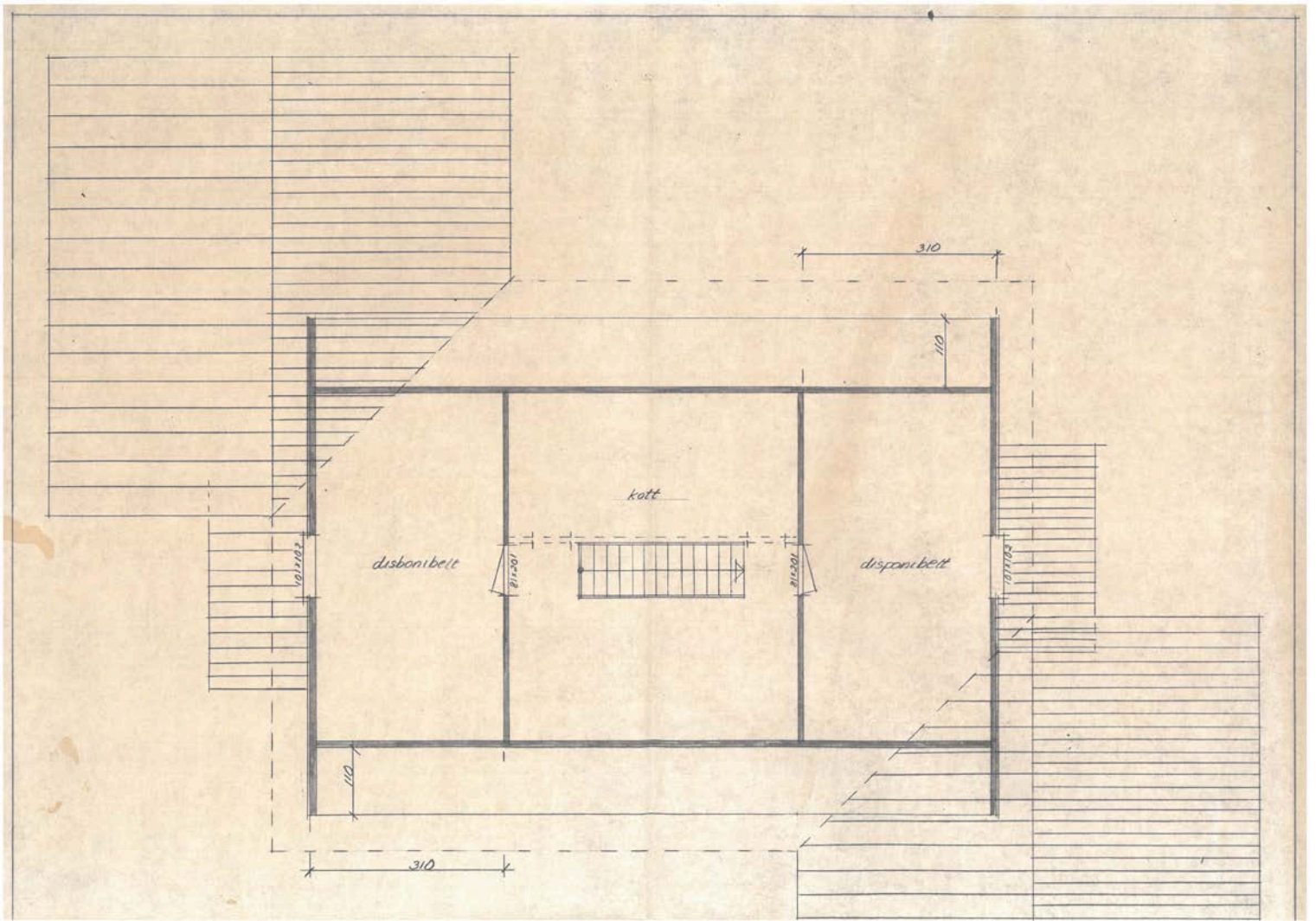
|   |    |    |           |                      |       |                    |          |                |
|---|----|----|-----------|----------------------|-------|--------------------|----------|----------------|
| REV.  | D. | S. | BYGGERE   | <i>Hennig Olmnes</i> |       |                    |          |                |
| <p><b>FJORDPLAN</b><br/>ARKITEKT - OG INGENIØRFIRMA<br/>5520 SVEIO TLF. 047 71766</p> |    |    | BYGGESTED | <i>5590 Førde</i>    |       |                    |          |                |
|   |    |    | TEGNING   | <i>Fasader</i>       |       |                    |          |                |
|   |    |    | MÅL       | <i>1:100</i>         | DATO  | <i>24.05.82</i>    | TEGN.NR. |                |
|   |    |    |           |                      | SIGN. | <i>[Signature]</i> |          | <i>8239/11</i> |





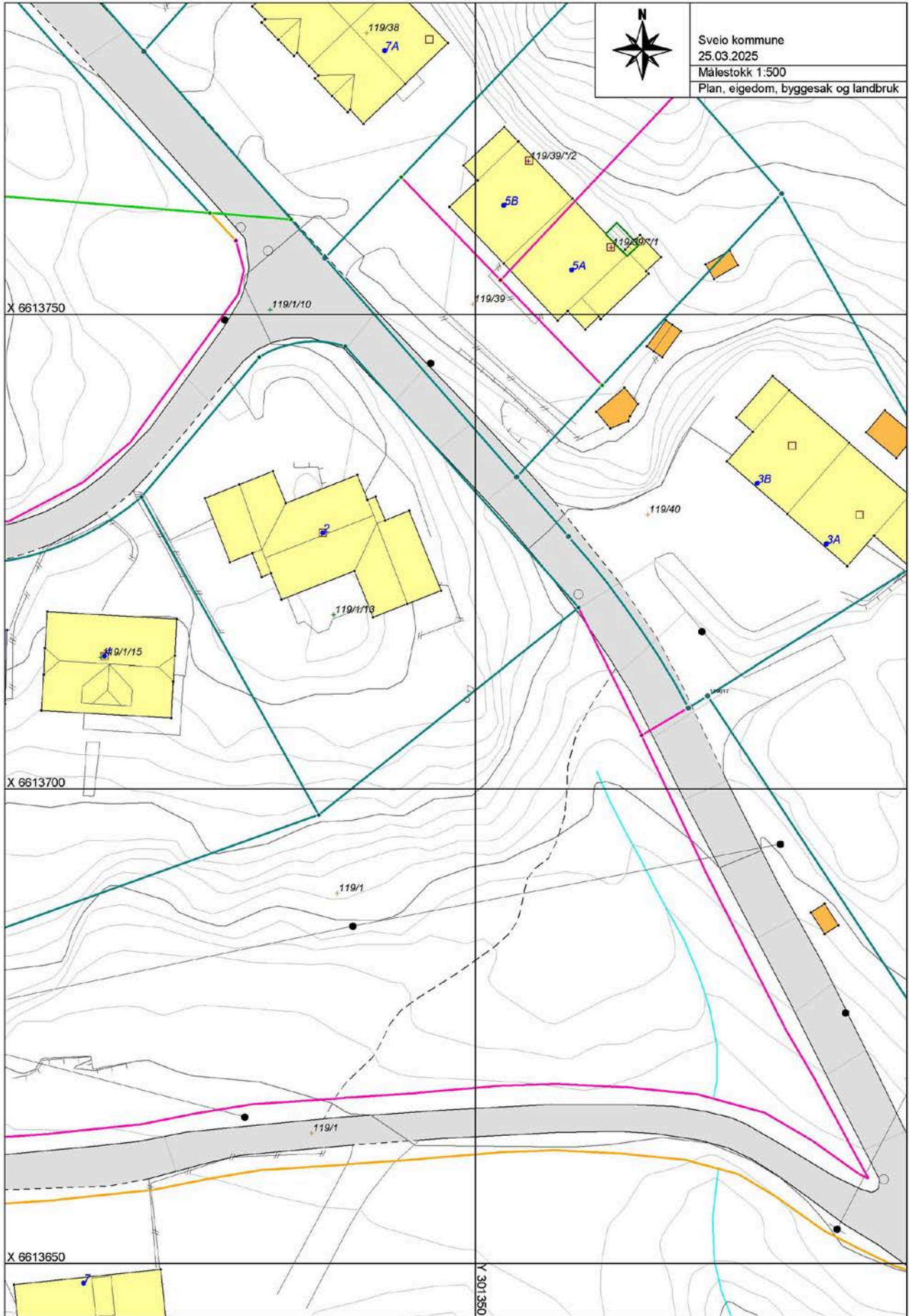












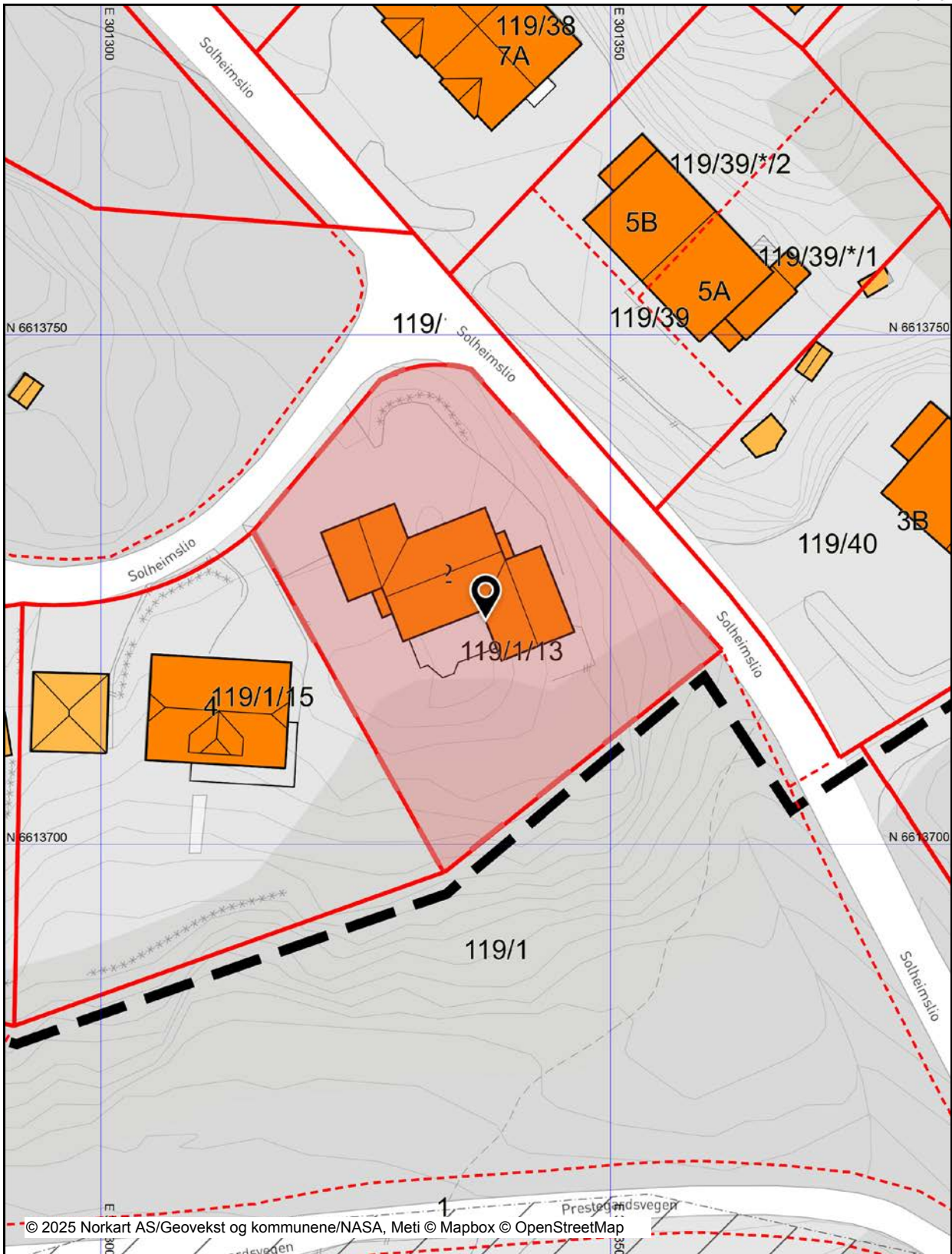


# Planstatus gnr. 119, bnr. 1, fnr. 13

Dato: 24.03.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



DAGBOKFØRT

-7 JUNI 82 005003

 SORENSKRIVAREN I  
 SUNNHORDLAND

## FESTE KONTRAKT (FRAMFESTE KONTRAKT)

I samhøve med post ..5.. i SVEIO..... kommune sin kontrakt om feste nr. 10... av ..SVEIO..... prestegard, godkjend av Kyrkje- og undervisningsdepartementet 20.1.1977....., festar ..SVEIO..... kommune harmed bort til Herring Ølfarnes, f.nr. 240828 [REDACTED]..... ein parsell av SVEIO..... prestegard, gnr. 119....., bnr. 1.99.2.... i SVEIO..... kommune.

Parsellen er på 1.227,50 m2 i samhøve med målebrev dagsett 060881.....

Parsellen har fått nemninga feste nr. 13..... under feste nr. 10..... til SVEIO..... kommune av gnr. 119....., bnr. 1.99.2...., SVEIO..... prestegard i Sveio..... kommune.

Parsellen skal nyttast til bustadløyve.....

Bortfestet skjer på følgjande vilkår:

1. Festetida er 80 - åtti - år rekna frå 1. februar 1982.

Ved utløpet av festetida kan festaren kravja festet forlengja for nye 80 år på nærare avtalde vilkår dersom det ikkje vert teke opp spørsmål om å nytta festeparsellen til eit offentlig føremål som ville kunne gjennomførast ved oreigning mot festaren om han var eigar av parsellen. I så fall skal festetilhøvet avviklast etter dei føresegnene som er gjevne i tomtefestelova av 30. mai 1975 nr. 20, §§ 19-21 og 30.

2. I årleg avgift betalar festaren kr. ...365,.... Avgifta skal betalast på forskott pr. 1. februar. kvart år på den måten kommunen fastset. Etter forfall blir det rekna 6% renter.

3. Ved utløpet av kvart 10. år av festetida kan kvar av partane - innan 2 år - kravja regulering av festeavgifta. Avgiftsreguleringa skal svara til avgiftsreguleringa for kommunen sitt feste nr. ...10..... av SVEIO..... prestegard, jfr. post 2 og 3



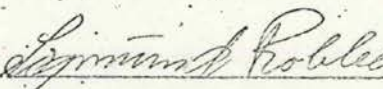
4. I festet følger det ikkje med nokon rett utanfor eller langsmed parsellen dersom det ikkje er beinveges sagt i denne avtalen.
5. Det må byggjast hus på parsellen innan ..2.. år etter at denne kontrakt er skipa til.
6. Utgifter i samband med inngjerding av festeparsellen skal svarast av festaren.
7. For skuldig festeavgift for dei tre siste åra har kommunen pantedrett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppførde på parsellen. Denne panteretten står attende for lån eller tilskott av det offentlege eller av bankar, trygdslag, pensjonsskipnader eller hypotek- og kredittforeningar med oppstegsrett nest etter vedkomande lån eller tilskott. Etter søknad kan bortfestaren også i andre høve samtykkje i prioritetsviking for panteretten for festeavgifta.
8. Dei rettar og plikter festaren har etter denne avtalen kan med godkjenning frå bortfestaren overforast til andre. Parsellen eller lutar av parsellen kan ikkje framleigast utan etter samtykkje frå bortfestaren.
9. Festaren reier ut alle skattar, avgifter og andre skyldnader som kviler på parsellen.  
  
Som del i sams utgifter til opparbeiding av vegar/gater og anlegg av vass- og kloakkleidningar, kraft- og telefonleidningar m.v. samt opparbeiding av sams friområde m.v. betalar festaren til kommunen kr. ....
- Festaren og andre festarar av parsellar i byggeområdet har ymsesidig rett til, og plikt til å finna seg i, at det blir ført fram over parsellane slike anlegg som foran nemnd i den mon dette er naudsynt av omsyn til bygging på parsellane.
10. Festaren ber alle kostander med bortfestinga og med moglege seinare endringar i avtaletilhøvet t.d. betaling av dokumentavgift og gebyr for tinglysing, oppmåling, pristakst o.a.

12. Dersom det blir aktuelt å taka delar av festeparsellen i bruk til anlegg av vegar/gater, vass- og kloakkleidningar, kraft- og telefonleidningar eller - kablar m.v. som ikkje inngår som lekk i utbygginga av byggeområdet, men gjeld gjennomgangs- eller overføringsanlegg, må semje om framføring av slike anlegg godkjennast både av festaren, kommunen og grunneigaren. Vederlag som blir gjeve for framføring av slik anlegg, anten ved semje eller ved oreigning, skal delast slik at festaren skal ha den delen av vederlaget som skriv seg frå verdauke som festaren har tilført tomta, eller for serskilde ulemper som anlegget måtte påføra festaren. Festaren kan krevja nedsetjing av festeavgifta i samhøve med storleiken på det arealet som frågår festeparsellen som følgje av anlegget.
13. Vesentleg mishald av føresegnene i denne avtalen frå ein av partane, gjev den andre parten rett til å heva avtalen. Så lenge det kviler på av det offentlege eller av bankar, trygde- lag, pensjonsskipnader eller hypotek- og kredittforeningar på hus eller anlegg på parsellen, skal han ikkje kunne ryddast. Ved festeledighet skal det vara høve for långjevaren til å få festet ført over til ny festar.
14. Dersom ...SVEIO..... kommune sin kontrakt om feste nr. 10..... av .....SVEIO..... prestegard, godkjend av Kyrkje- og undervisningsdepartementet ...11.08.80..... skulle gå ut før festetida etter denne kontrakten er ute, trer Kyrkje- og undervisningsdepartementet inn i kommunen sine rettar i samhøve med denne kontrakten.

.....SVEIO....., den ...1. februar 1982

For ..SVEIO..... kommune

Som festar

  
ordfører: Sigmund Robbestad  
personnr: 040835

  
Henning Ølfarnes  
personnr: 240828

Ordføreren i ...

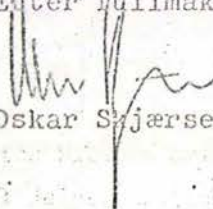



G O D K J E N D

Oslo, 11. august 1980

KYRKJE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Efter fullmakt

  
Oskar Sjøereth

  
Thor Fuglerud

Kirkje- og undervisnings-  
Kirkeavdeling  
Jm 02627 KIBDA  
Arkivhanv.



Dagbok nr. 8204 19 77  
Sunnhordland sorenskrivarembete  
Dok. arg. kr. 345,-

## F E S T E K O N T R A K T

.//.  
Kyrkje- og undervisningsdepartementet festar med dette bort til Sveio kommune innmarksareala på Sveio prestegard gnr. 119 bnr. 1 og 2 i Sveio kommune med unnatak av areal til tomt for prestebustaden med garasje, stabbur, hage og tun m.v. og vidare med unnatak av areal som er bortfesta frå før av. Dei areal festet skal femna om, og dei areal som er unnatekne frå festet, er innteikna på kart som følgjer denne kontrakten som vedlegg (kart i målestokk 1:1000 dagsett Sveio 5. november 1975, revidert 15. juni 1976, samt målebrevkart dagsett 15. juni 1976 i målestokk 1:1000 over eit areal på ca. 14 dekar). Bortfestaren tek ikkje noko ansvar for at grensene er rette.

Festearealet skal nyttast dels til byggeføremål og dels til jordbruksføremål. Areal vert festa bort i den stand dei no er og med dei skyldnader som kviler på dei.

Bortfestet skjer på følgjande vilkår:

1. Festetida er 80 - åtti- år rekna frå 1. januar 1977. Ved utløpet av festetida kan festaren krevja festet forlengja for nye 80 år på nærare avtalde vilkår dersom tilhøva på det tidspunktet ikkje skal ha endra seg slik at festeareala må disponerast til eit anna og oreigningsberettiga føremål.
2. I festeavgift betalar festaren kr 750 pr. år for jordbruksareala og kr 270 pr. dekar og år for areal som vert tekne i bruk til byggeføremål. Festaren pliktar å underretta bortfestaren straks opparbeiding av grunn til byggeføremål tek til.

Festeavgifta skal betalast på forskott på den måten bortfestaren fastset. Etter forfall vert det rekna 6% renter.

3. Etter utløpet av kvart 10. år av festetida kan bortfestaren eller festaren - innan 2 år - krevja regulering av festeavgifta.

Den nye avgifta skal fastsetjast i samsvar med grunnverdet for festeareala på reguleringstidspunktet med frådrag av den verdauke festaren har tilført festeareala. Avgifts-



Dersom det på reguleringsstidspunktet er gjort gjeldande prisføresegner i det området der festeareala ligg, skal avgiftsreguleringa skje i samsvar med nemnde prisføresegner.

4. Utgifter i samband med inngjerding av festeareala skal svarast av festaren.
5. Festaren har rett til å dela opp delar av festeareala i einskilde byggetomter og til å frambortfesta einskildtomter kvar for seg. Frambortfeste av byggetomter skal skje etter standard framfestekontrakt godkjent av bortfestaren.

Festaren har liekeeins rett til å frambortleige parsellen av festeareala til jordbruksføremål o.l.

6. Festaren reier ut alle skattar og avgifter som kviler på eller vert lagde på festeareala.
7. Festaren ber alle utgifter til opparbeiding og vedlikehald av vegar/gater og anlegg av vass- og kloakkleidningar og kraft- og telefonleidningar m.v. innan festeareala.

Prestegarden skal ha rett til å nytta vegar/gater innan festeareala utan å ha plikt til å taka del i vedlikehaldet. Festaren pliktar å halda atkomstveg inn til prestebustaden og til å halda denne vegen open ved brøyting om vinteren. Så snart det er opparbeidd nye vegar/gater som gjev ålmen tilgjenge m.a. til sjøen og til andre eigedomar, skal atkomstvegen til prestebustaden kunne stengjast som gjennomgangsvog for biltrofikk.

8. Festaren pliktar å planta til eit areal mellom prestebustadarealet og dei planlagde byggetomtene på det noverande beitearealet på prestegarden.
9. Festaren ber alle kostnader med bortfestinga og med moglege seinare endringar i kontraktstilhøvet, t.d. til stemping, av tinglysing, oppmåling, pristakst o.a.
10. Festaren må innhenta konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.
11. Dersom det vert tale om å taka delar av festeareala i bruk til vegar, gater, vass- og kloakkleidningar, kraft- og telefonleidningar og -kablur som ikkje vedkjem utbygginga

3

Vederlag som måtte verta gjeven for framføring av slike anlegg, anten ved minneleg avtale eller ved oreigning, skal delast slik at festaren skal ha den delen av vederlaget som skriv seg frå den verdauken som festaren har tilført grunnen, eller for særskilde ulemper som anlegget måtte påføre festaren. Festaren har krav på nedsetjing av festeavgifta i høve til det arealet som går frå som følgje av anlegget.

12. Vesentleg mishald av føresegnene i denne kontrakten frå ein av partane, gir den andre parten rett til å heva kontrakten.
13. Dersom denne kontrakten går ut, same kva grunnen er, før festetida etter framfestekontraktar som er skipa til i medhald av post 5 i denne kontrakten er ute, trer bortfestaren inn i kommunen sine rettar og plikter etter dei framfeste-kontraktane som er inngåtte.

5520 Sveio den 10. desember 1976

*Harald Straume*  
Harald Straume  
-ordfører-

f.nr. 120529

Sveio Kommune

G O D K J E N D

Oslo, 20.1.1977

KYRKJE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Etter fullmakt

*Oskar Skjærseth*  
Oskar Skjærseth

*Thor Fuglerud*  
Thor Fuglerud

Årleg leige:

10 da utbyggingsareal à kr. 270.- = Kr. 2.700.-

Jordbruksareal ..... = " 750.-

Årleg leige ..... = Kr. 3.450.-

*Harald Straume*  
Harald Straume

BVC.



# Nabolagsprofil

Solheimslie 2 - Nabolaget Førde - vurdert av 11 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



## Offentlig transport

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Førde kyrkje              | 3 min  |
| Linje NW400, 631, 700     | 0.2 km |
| Stord Lufthavn Sørstokken | 32 min |

## Skoler

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Førde skule (1-7 kl.)    | 11 min  |
| 72 elever, 5 klasser     | 1 km    |
| Sveio skule (1-10 kl.)   | 12 min  |
| 519 elever, 24 klasser   | 12 km   |
| Stord vgs avd. Vabakkjen | 24 min  |
| 300 elever               | 27.1 km |
| Stord vgs avd. Saghaugen | 25 min  |
| 900 elever               | 27.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|             |       |
|-------------|-------|
| Førde Sveio | 7 min |
|-------------|-------|

«Greit miljø, rolig, sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

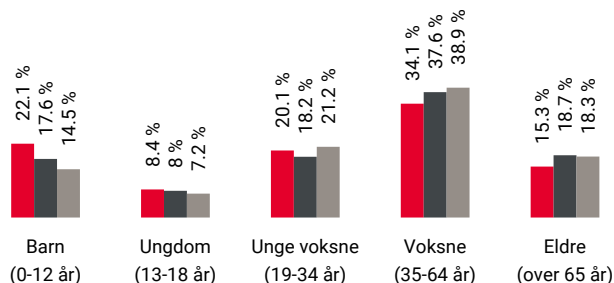
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Førde         | 639       | 307           |
| Sveio kommune | 5 775     | 2 900         |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Førde barnehage (1-5 år) | 8 min  |
| 47 barn                  | 0.7 km |

## Dagligvare

|             |        |
|-------------|--------|
| Joker Førde | 7 min  |
| PostNord    | 0.6 km |

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



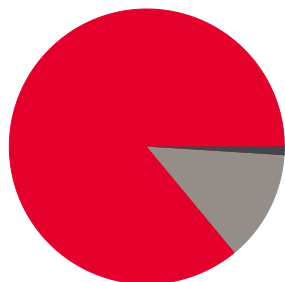
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Solheim leikeplass                | 4 min  |
| Ballspill                         | 0.3 km |
| Prestabryggjo, sandvolleyballbane | 7 min  |
| Sandvolleyball                    | 0.7 km |
| Fitnesspoint Stord                | 22 min |
| MOVA Stord                        | 23 min |

## Boligmasse

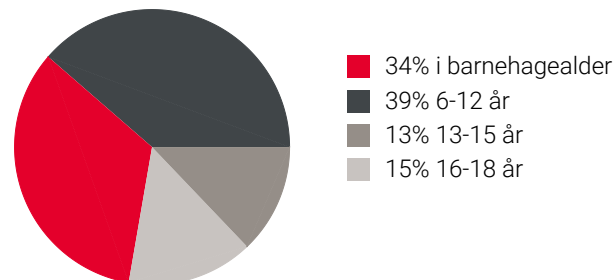


- 86% enebolig
- 1% blokk
- 13% annet

## Varer/Tjenester

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Heiane Storsenter | 22 min |
| Apotek 1 Sveio    | 12 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

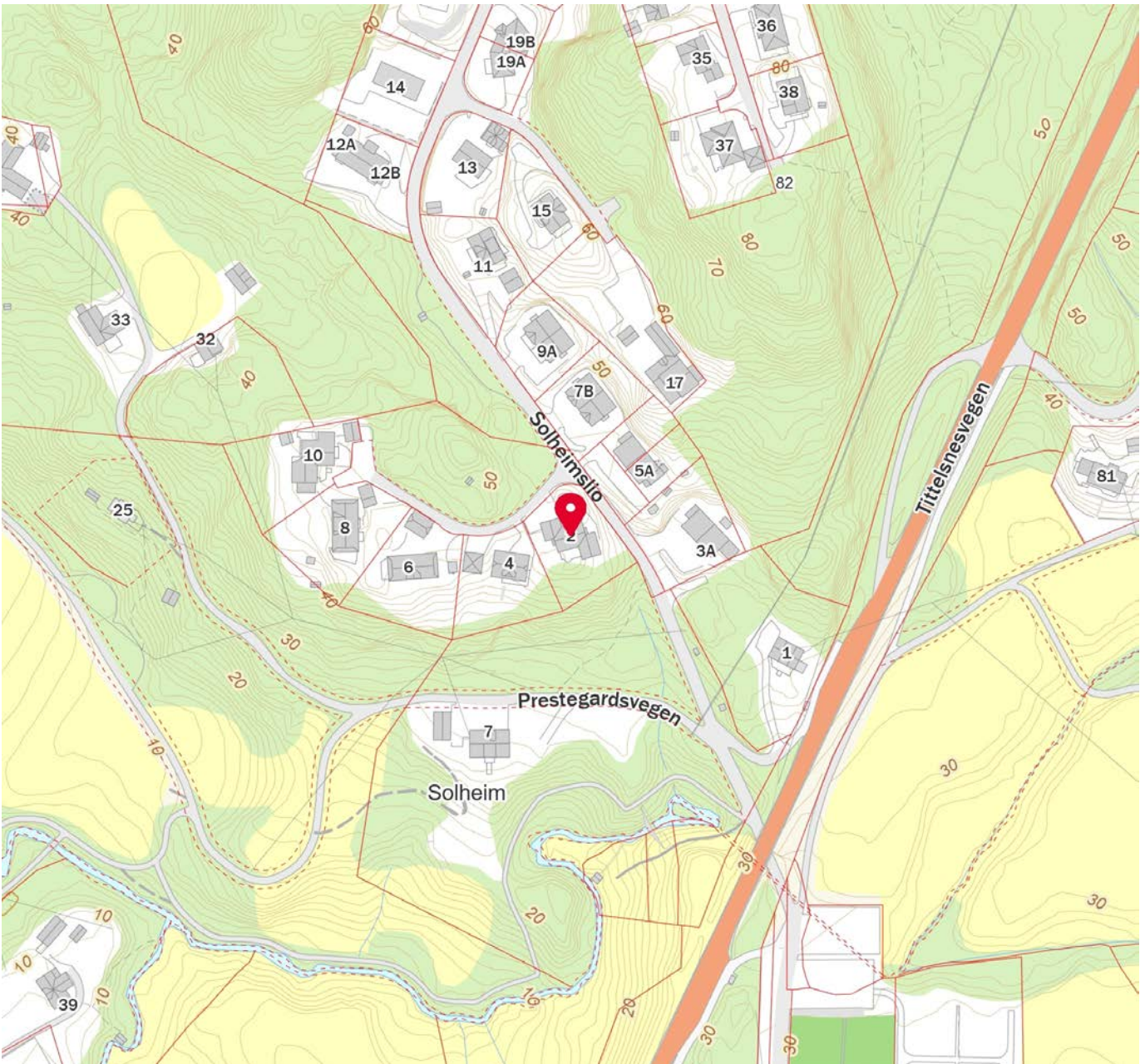
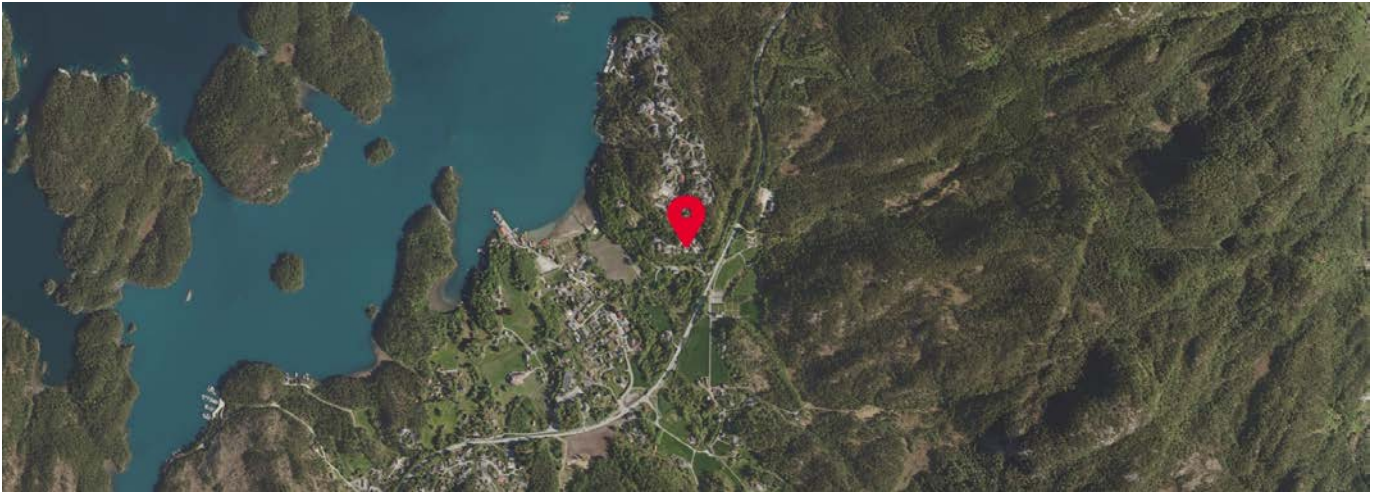


0% 43%

- Førde
- Sveio kommune
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## 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, varmpumper 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 tunerer/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 utearrangemeter 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.

# Boligkjøperforsikring

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

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Solheimslio 2  
5555 FØRDE I HORDALAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Hutcheson Ekrene**Oppdragsnummer:****Telefon:** 978 75 360  
**E-post:** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

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