

aktiv.



Nimannsvegen 9, 5555 FØRDE I HORDALAND

**Innholdsrik enebolig med flott utsiktsbeliggenhet | Dobbel garasje | Stor og pen tomt ved friområde**





Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 681 140,-  
**Selger:** Arvid Karl Birkeland  
Eva Birkeland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 230/306 kvm  
**Tomtstr.:** 1605.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 121, bnr. 226  
Gnr. 121, bnr. 254  
**Oppdragsnr.:** 1509260116

# Innholdsrik enebolig med flott utsiktsbeliggenhet | Dobbel garasje | Stor og pen tomt ved friområde

Velkommen til Nimannsvegen 9 – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En innholdsrik enebolig i naturskjønne omgivelser med nydelig utsiktsbeliggenhet! Eiendommen har en romslig og pent opparbeidet tomt på ca. 1,6 mål som grenser mot friområde, samt dobbel garasje, stor solrik terrasse og flere gode uteplasser. Her får du rikelig med boltringsplass på egen tomt, kombinert med umiddelbar nærhet til natur og turstier – perfekt for deg som ønsker fredelige og familievennlige omgivelser uten gjennomgangstrafikk.

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Førde med kort vei til skole, barnehage og butikk, samt flotte turområder, Rex Garden og ca. 15 min til Sveio sentrum.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	72
Tilstandsrapport .....	74
Egenerklæring .....	97
Nabolagsprofil .....	113
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 230 kvm

BRA - e: 76 kvm

BRA totalt: 306 kvm

TBA: 105 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 95 kvm Entré, vaskerom, hall, to soverom, baderom, kjølerom, bod og rom innredet som soverom.

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Gang, baderom, kjøkken, stue, soverom og kott.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Rom innredet som loftstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

105 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 32 kvm Uinnredet loft

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker på arbeid utført i 2026.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1605.7 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt med plen, flott beplantning, belegningsstein, terrasse og asfaltert gårdsrom.

Eiendommen byr blant annet på rododendron, magnolia, asalea, blodbøk og frukttrær som gir en frodig og variert hage.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer:

- Gnr. 121, bnr. 226: 1 311,1 m<sup>2</sup>
- Gnr. 121, bnr. 254: 294,6 m<sup>2</sup>

Ett av drivhusene er oppført over tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealene er hentet fra eiendomskart mottatt fra Sveio kommune.

**Beliggenhet**

Etablert og barnevennlig boligområde i Førde, med en rolig og landlig atmosfære. Eiendommen ligger flott til med gode solforhold og nydelig utsikt over omkringliggende natur. Her bor man skjermet og fredelig, samtidig som man har en praktisk og sentral beliggenhet med kort avstand til skole, barnehage, legesenter og dagligvarebutikk.

Området byr på gode oppvekstvilkår med trygge omgivelser og lite trafikk, noe som gjør det ideelt for barnefamilier. Det er også kort vei til flotte tur- og friluftsområder med gode muligheter for både korte spaserturer og lengre turer i variert terreng året rundt.

I nærområdet finner man også Rex Garden, en unik naturpark i Førde i Sunnhordland. Parken består av et stort område med sjeldne rhododendron og andre vekster som trives i furuskog og gunstige vekstforhold. Området er i dag utviklet til et attraktivt friluftsområde med rundt 10.000 planter, turstier, strandpromenade, sitteplasser, skulpturer, lekeområder og aktivitetsfasiliteter. Rex Garden er et populært samlingspunkt for både lokale og besøkende, og bidrar til et aktivt og sosialt nærmiljø med helårs tilgjengelighet.

Sveio sentrum ligger kun ca. 15 minutters kjøring unna, hvor man finner et bredere

utvalg av servicetilbud, butikker og øvrige fasiliteter. Samlet sett er dette en eiendom som kombinerer det beste av landlig ro og nærhet til nødvendige servicetilbud.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Lars Harald Milje

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.

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

Takkonstruksjon/Loft: Saltak konstruksjon i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og teak balkongdør i tre som er malt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser og altan med konstruksjon og terrasedekke i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1984. Nedgravd drensssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse.

Terrengforhold: Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

## GARASJE

Garasje oppført med grunnmur av betongstein og støpt plate mot grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Saltakkonstruksjon i tre, teknet med betongtakstein. Det er montert malte trevinduer, entrédører og garasjeporter i tre.

Garasjen har normal garasjestandard og fremstår i normal god stand, med behov for jevnlig vedlikehold.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Rørlegger Thuestad

Beskrivelse av arbeidet: Montering dusjkabinett, flising av golv og vegger, ny vask og innredning

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Flising av golv og vegger

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

- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk  
Gipsplater, primer og membran + fliser vegg. På golv ble fliser lagt oppå golvbelegg der  
golvbelegget fungerer som tetting rundt sluk.

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

- Ja

Faglært arbeid:

2

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Sveio Bygg Senter

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og vegger + golv og garasje dører, vinduer, dør.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: Mur sokkel + garasjeggulv

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

- Ja

Sølvkre, enkeltdyr, men ikke nevneverdig sjenerende. Det har vært mus i vegg enkelte år  
for mange år siden i bakveggen og åpen bod loft, men heller ikke nevneverdig  
sjenerende og det er ikke gjort skade som er kjent for oss. Maur, to - tre ganger ganger  
tidlig om våren ved bakvegg og under kjøkkenbenk, men forsvunnet med enkle tiltak  
etter kort tid.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Middel mot maur og en gang muse-felle.

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

- Ja

Vedovn er ikke godkjent ved branntilsyn 2025. Ildsted er derfor frakoblet.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet ildsted og murt igjen pipe.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Frøvik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer/oppgradering og strøm garasje

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

- Ja

Loftstue og bad, vaskerom og sov i underetasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Kommentar fra selger: Årstellene knyttet til bad og kjøkken er omtrentlig, ettersom det er såpass lenge siden.

## **Innhold**

Boligen er oppført over tre etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Gang, bad, kjøkken, stue, soverom og kott.

Deler av soverommet er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

Underetasje:

Entré, vaskerom, hall, to soverom, bad, kjølerom, bod og rom innredet som soverom.

Ett av soverommene i kjeller er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

Loft:

Rom innredet som loftstue.

Innredning av loftet er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.

### **Standard**

1. etasje:

Romslig og innbydende stue med gode innredningsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på flott utsikt. Direkte utgang til terrasse – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet med plass til spisebord. Pen kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn (disse medfølger i handelen). Godt med både skap- og benkeplass, som gir en praktisk og funksjonell kjøkkenløsning

Fullfliset badrom med varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

Stort og romslig soverom med skyvedørgarderobe med speilfronter som gir både god oppbevaring og en luftig følelse. Fra rommet er det også adgang til et praktisk kott, perfekt til ekstra oppbevaring av klær og annet.

Gang med trapp.

Underetasje:

To soverom av god størrelse.

Rom innredet som soverom.

Fullfliset badrom som har varmekabler i gulv. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerommet er innredet med fliser på gulv som har varmekabler. Veggene har malte plater. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Praktisk kjølerom til oppbevaring.

Bod til oppbevaring

Hall med garderobe og flislagt gulv

Entré innredet med fliser på gulv.

Loft:

Rom innredet som loftstue.

Overflater: Innvendig er det gulv av laminat, tepper og furugulv. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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:

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er stedvis mosedannelse på taktekingen.

Konsekvens/tiltak: Når takteking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Mosedannelse kan holde på fukt og bidra til økt fuktbelastning på taktekingen. Dette gir økt risiko for frostsprengning i kalde perioder, som igjen kan føre til skader og redusert levetid på tekingen.

Det anbefales fjerning av mose og jevnlig vedlikehold av taktekingen. Videre bør taket inspiseres jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.

#### Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. 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.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det foreligger begrenset tilgang til takkonstruksjonen da store deler av konstruksjonen er gjenbygget, og oppbygging er i hovedsak ikke tilgjengelig for kontroll. Eier opplyser at konstruksjonen er isolert med isolasjon med papp, og at det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak. Oppbyggingen er basert på eiers opplysninger og er ikke verifisert ved visuell kontroll.

Eier opplyser om tidligere forekomst av mus i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Manglende innsyn i konstruksjonen medfører usikkerhet knyttet til utførelse og ventilasjon. Tidligere forekomst av mus medfører risiko for skjulte skader i isolasjon, dampspærre og øvrige bygningsdeler.

Det anbefales nærmere undersøkelser ved åpning av konstruksjonen ved behov. Eventuelle tegn til skadedyr bør følges opp med tiltak for sikring og kontroll.

#### Vinduer

Over halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Tilstandsgrad 2 settes pga alder. Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge Sintef byggforsk 20-60 år.

Det er påvist glippe mellom vannbrett og vindu ved kjøkkenvindu. Videre er det registrert mindre kosmetiske skader på vindu mot sør i loftsetasje.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av skraping, maling og utskifting av tetningslister for å forlenge levetiden. Utskifting av vinduer må påregnes innen rimelig tid, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.

Glippe mellom vannbrett og vindu kan medføre økt risiko for vanninntrengning bak kledning og inn i konstruksjonen, med fare for fuktskader over tid. Eksponert trevirke er utsatt for fuktopptak, noe som over tid kan føre til oppsprekking, råte og redusert levetid.

Det anbefales å tette glippe mellom vannbrett og vindu for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Eksponert trevirke bør fuktbeskyttes med egnet overflatebehandling. Kosmetiske skader kan utbedres ved behov.

#### Dører

Over halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige dører. Normal leve/brukstid på dører i tre er 20-40 år.

Dørene tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørbled og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist skjevheter på terrasse og altan. På terrasse mot sør er det målt ca. 30 mm høydeforskjell, samt registrert noe svikt i bjelkelaget. På altan er det målt ca. 23 mm høydeforskjell.

På terrasse/gangveg på østsiden er det målt omfattende skjevheter med ca. 142mm høydeforskjell. Det er også påvist terrassebord med råteskader.

Konsekvens/tiltak: Skjevheter og svikt i konstruksjonen kan indikere setninger, deformasjoner eller svekket bæreevne i bjelkelaget. Dette kan påvirke funksjon, sikkerhet og videre levetid. Råteskader i terrassebord medfører redusert styrke og økt fare for videre nedbrytning.

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare årsak til skjevheter og svikt. Skadet trevirke bør skiftes ut. Det må påregnes utbedring eller delvis ombygging av terrassekonstruksjonen.

Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ved stikkprøvemåling påvist ca 14mm høydeforskjell innenfor 2 meter på loft.

Konsekvens/tiltak: Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

#### Pipe og ildsted

Eier opplyser om fyringsforbud på vedovn i stue i 1. etasje. Ovnen er frakoblet, og tilhørende pipeløp er opplyst tettet.

Konsekvens/tiltak: Ildstedet er ikke i brukbar stand og kan ikke benyttes til fyring. . Det må påregnes montering av ny vedovn ved behov.

#### 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. Det er foretatt hulltaking i vegg mot sør i boden med fuktverdi på 22,5% i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Trevirke med fuktinnhold over ca. 15 % er mer utsatt for muggsopp, og ved fuktinnhold over ca. 20 % er det stor risiko for råtesoppvekst. Fukt i slike konstruksjoner skyldes ofte kondens når varm, fuktig inneluft møter kalde yttervegger, men kan også være relatert til kapillært fuktopptak, mangelfull drenering, bruksmessig fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Feil eller mangelfull innvendig isolering kan forverre forholdene ved å hindre uttørking. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen av fuktnivå over tid. Det anbefales å sikre god ventilasjon og begrense fuktbelastning i rommet. Ved økende fuktnivå eller tegn til skader bør ytterligere undersøkelser og tiltak vurderes for å redusere risiko for fuktskader, herunder eventuelle bygningsmessige utbedringer.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak: Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og

råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Det benyttes i dag dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen og dermed risikoen. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

#### 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-30 år.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig. Inntil eventuell oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet, samt jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.

#### Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-30 år.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

#### Underetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brukt våtromssystem ved utslagsvask. Det er videre påvist utett gjennomføring i vegg i våtsone ved utslagsvask.

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og

fuktsikring av konstruksjonen. Utett gjennomføring medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader, muggdannelse og nedbrytning av materialer.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på brukt våtromssystem og tette gjennomføringen med egnet løsning for våtrom. Eventuelt må området i våtsone oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

#### Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. I overgang mellom vegg og gulv er det etablert sokkelflis mot veggplater. Overgangen er fuget. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er ukjent hvor langt opp på vegg membran er ført bak sokkelflis. Membran er ført ned i sluk uten bruk av klemring. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Manglende dokumentasjon og egenutført arbeid gir usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon av tettesjikt. Utførelse uten klemring i sluk gir økt risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Overgang mellom gulv og vegg fremstår som en løsning uten dokumentert fuktsikker tilslutning, noe som kan medføre risiko for fuktpåvirkning av veggkonstruksjonen over tid. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette foreligger. Ved videre bruk bør det utvises aktsomhet med vannpåvirkning. Ved oppgradering anbefales løsning med dokumentert tettesjikt og korrekt tilslutning til sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

#### Underetasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år. Konsekvens/tiltak: Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag. Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år. Konsekvens/tiltak: Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldri,

temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

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

#### Terrengforhold

Terrenget har stedvis fall inn mot muren. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drengroft eller justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset.

#### Forhold som har fått TG3:

##### Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Laveste punkt på gulvet er registrert i hjørne under servant.

Konsekvens/tiltak: Manglende fall til sluk medfører dårlig avrenning, og vann kan bli stående på gulvet eller ledes mot områder uten tilstrekkelig fuktsikring. Dette øker risikoen for fuktskader i overflater og underliggende konstruksjon.

På bakgrunn av påviste forhold og alder anbefales oppgradering av gulvet slik at utførelsen blir i henhold til gjeldende forskrifter, herunder etablering av tilfredsstillende fall til sluk.

Inntil eventuell oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet, samt jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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.

Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn (disse medfølger i handelen).

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom, samt i dobbel garasje.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Om ønskelig, så kan selger før overtakelse fjerne det lille drivhuset. Kjøper må i så tilfelle informere om dette før kontraktsignering.

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

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn på loft.

Det var krav fra branntilsynet om å flytte vedovnen og montere en beskyttelse mellom ovn og brannmur.

Varmekabler i gulv på begge baderom, samt på vaskerom.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 590 000

### **Omkostninger kjøper**

3 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

91 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 698 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 700 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 235 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Herav:

Avløp: Kr. 5 264

Feiing: Kr. 661,-

Renovasjon: Kr. 2 921,-

Vann: Kr. 6 389,-

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 814 516 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 258 065 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Velforening**

Kjøper er, i henhold til tinglyst servitutt, forpliktet til å være medlem av velforeningen.

Det arrangeres årlig dugnad, men det kreves per i dag ingen økonomisk innbetaling eller medlemsavgift. Dette kan imidlertid endres i fremtiden.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 121, bruksnummer 226 i Sveio kommune. Gårdsnummer 121, bruksnummer 254 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:

4612/121/226:

21.12.1981 - Dokumentnr: 12256 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

MEGLERS KOMMENTAR: Eiendommen er pålagt rettigheter for Sveio kommune til å føre vann-, avløps-, elektriske- og telekabler over tomten ved behov. Kjøper må rette seg etter gjeldende reguleringsbestemmelser og vedtekter for feltet. Gjerder mot vei kan kun oppføres etter godkjenning, og eventuelle feilplasseringer må rettes for eiers regning. Det kan også pålegges oppsetting av gjerde etter kommunens krav. Fellesarealer i feltet skal holdes i tilfredsstillende stand, og kjøper plikter å delta i velforening.

17.06.1981 - Dokumentnr: 5636 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4612 Gnr:121 Bnr:213

01.01.2020 - Dokumentnr: 1100456 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1216 Gnr:121 Bnr:226

4612/121/254:

01.12.1989 - Dokumentnr: 13163 - Erklæring/avtale

Diverse rettar/plikter etter

skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt/festekontrakt.

MEGLERS KOMMENTAR: Sveio kommune har rett til å føre og vedlikeholde vann-, avløps-, strøm- og telekabler over tomten, samt plassere installasjoner langs veikant. Kjøper må følge gjeldende reguleringsbestemmelser og vedtekter for området. Gjerder mot vei krever godkjenning, og eier kan bli pålagt oppføring eller flytting av gjerde for egen regning. Fellesarealer disponeres av beboerne og skal holdes i orden, og kjøper plikter å delta i velforening.

17.10.1989 - Dokumentnr: 11078 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4612 Gnr:121 Bnr:225

01.01.2020 - Dokumentnr: 842050 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1216 Gnr:121 Bnr:254

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg - bolighus, datert 04.06.1984.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen. Det foreligger to stk. bygningstegninger mottatt fra kommunen: Opprinnelige bygningstegninger datert i 1985 samt bygningstegninger for fornyelse av garasjen - 08.05.2009.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Ettersom fornyelsen av garasjen er omsøkt etter 01.01.1998, kan det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av bygningsdelen.

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

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

#### 1. etasje:

Deler av stuen er opprinnelig byggemeldt som et ekstra soverom. Videre er deler av det ene soverommet byggemeldt som soveromsgang. Sistnevnte er ikke byggemeldt/bruksendret hos kommunen, og deler av soverommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.

#### Underetasje:

Vaskerommet er opprinnelig byggemeldt som separat vaskerom/tørkerom, og to av soverommene er byggemeldt som kjellerstue. Videre er ett av soverommene byggemeldt som disponibelt rom. Dette er ikke byggemeldt eller bruksendret hos kommunen, og soverommet er dermed ikke godkjent for varig opphold.

#### Loft:

Loftetstasjen fremgår ikke av byggemeldte tegninger, og megler må legge til grunn at loftsetasjen ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det presiseres att ett av drivhusene er oppført over tomtegrense.

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

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.06.1984.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har direkte adkomst til kommunal vei.

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et areal regulert til boligområde i reguleringsplan ID1979005. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen grenser til friområde.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Konsesjon**

Tomten med gnr. 121, bnr. 254 er registrert som ubebygd. Kjøper(e) må derfor fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

## Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

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

Kr. 53 850,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 3 590 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk. max 2 stk.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 112 385,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

05.05.2026



















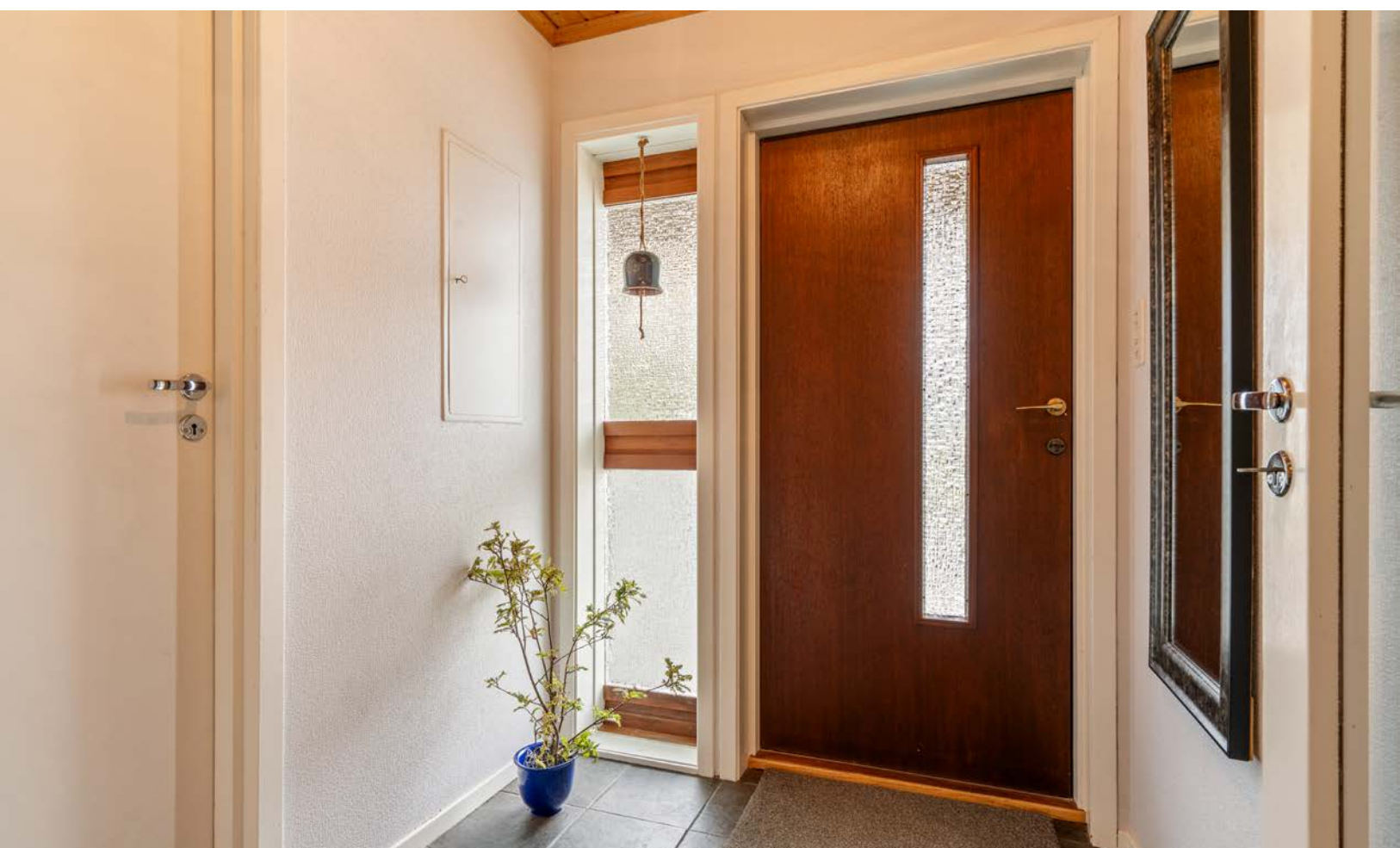






















































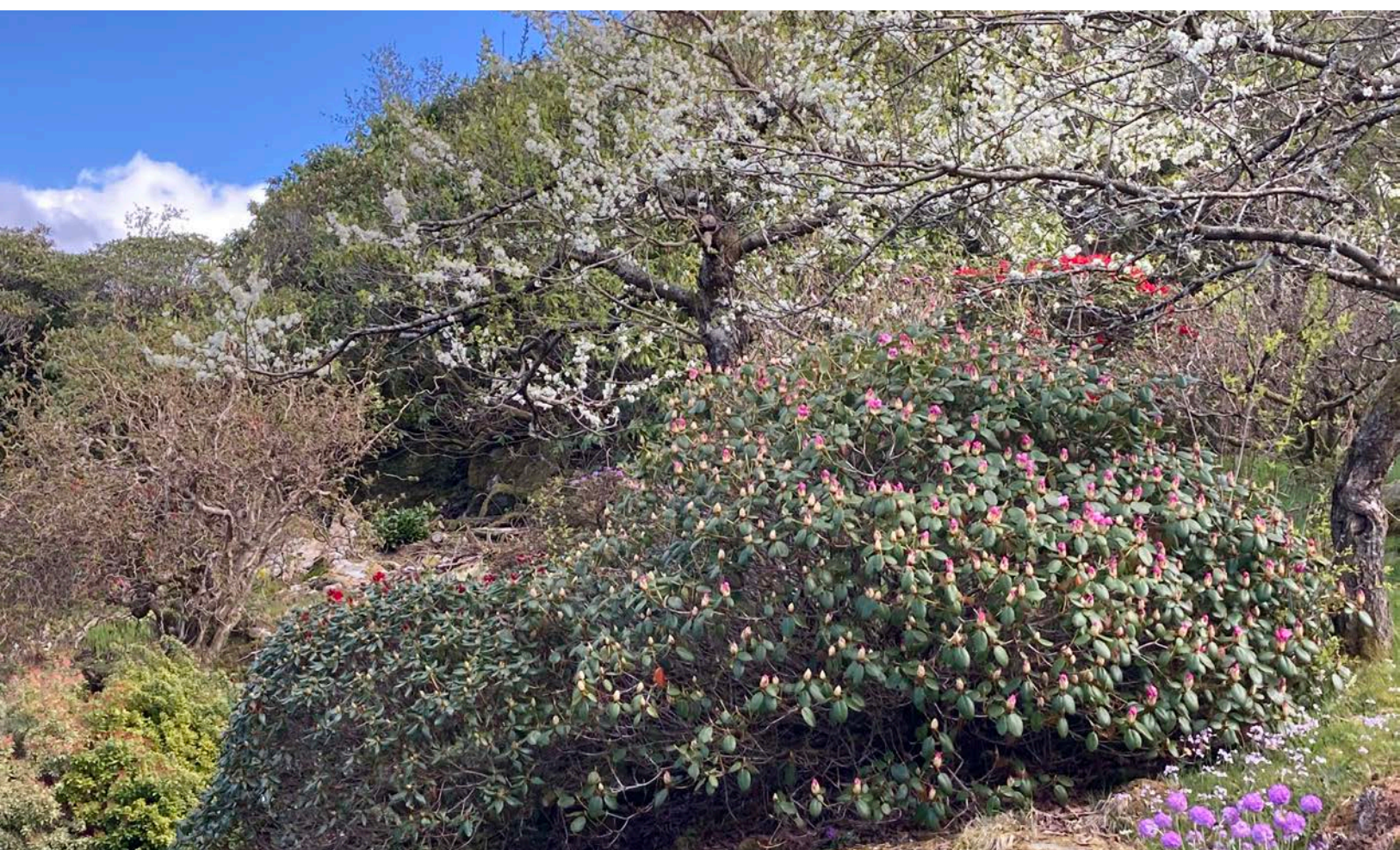












# Plantegning

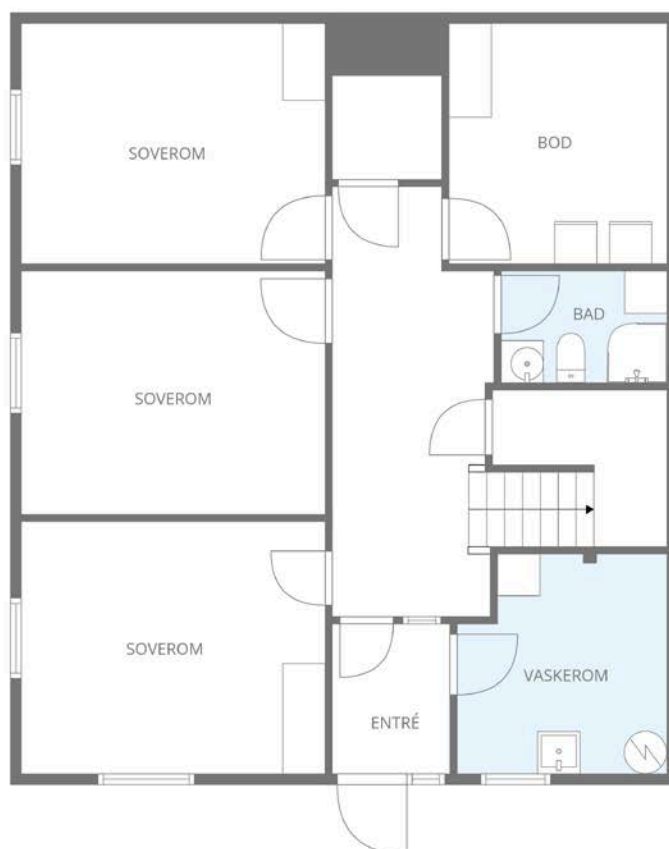


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



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

# Plantegning

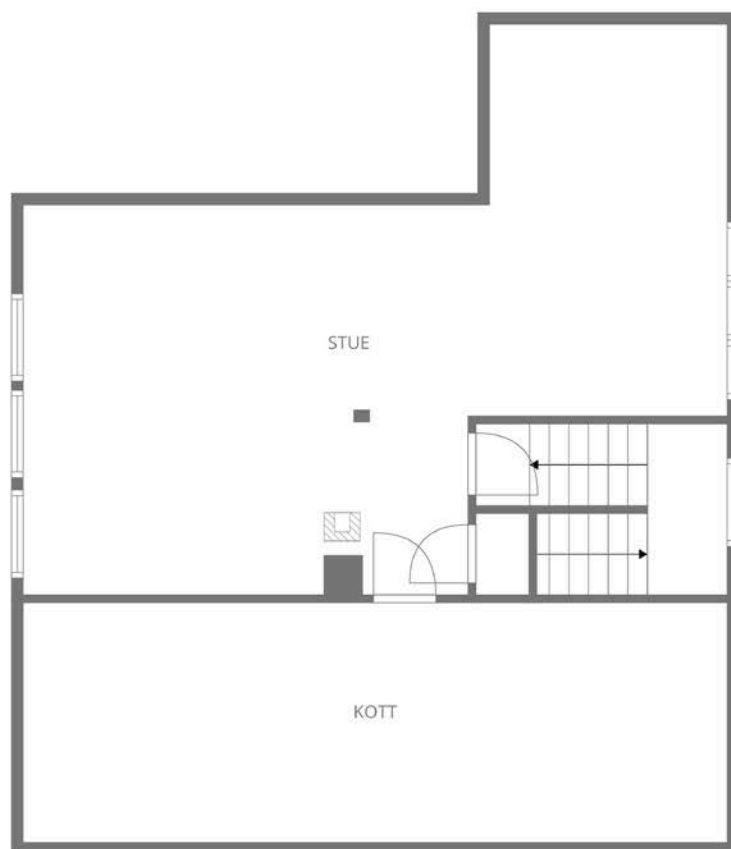


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



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

# Plantegning



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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nimannsvegen 9 , 5555 FØRDE I HORDALAND

 SVEIO kommune

 gnr. 121, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 306 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22507-20302

Referansennummer: DX6739

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



**3 TAKST**  
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

### 3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Lars H. Milje".

Lars Milje

[lars.milje@3takst.no](mailto:lars.milje@3takst.no)

957 79 636

**BMTF**

# 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over 3 plan, samt frittstående garasje. Eneboligen er oppført i 1984 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller forventet levetid, slik at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Saltak konstruksjon i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass.  
Bygningen har teak hovedytterdør og teak balkongdør i tre som er malt.  
Terrasser og altan med konstruksjon og terrasedekke i tre.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, tepper og furugulv. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe og vedovn.  
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1 etasje  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 33mm.  
Det er plastsluk og vinylbelegg fra byggeår som tettesjikt.  
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.  
Det er plastsluk og vinylbelegg fra byggeår som tettesjikt.  
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom underetasje

Våtrommet er delvis oppgradert i form av ny membran, nye fliser på gulv og malte overflater.

Veggene har malte plater. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 39mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

### SPESIALROM [Gå til side](#)

I underetasjen er det eget kjølerom med panel på vegger og tak og malt betonggulv.

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

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig  
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 194 liter.  
Sikringssskap med automatsikringer. Det er i all hovedsak skjult elektrisk opplegg i boligen.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 1984. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse.  
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

### Arealer [Gå til side](#)

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

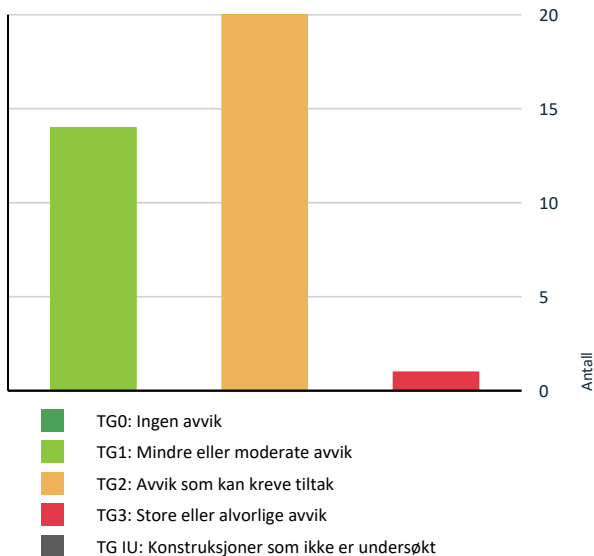
Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

### Garasje

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

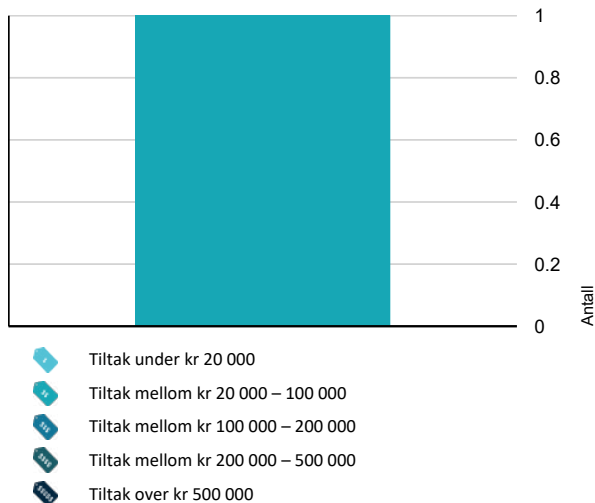
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater [Gå til side](#)  
vegger og himling

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Når takteking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Mosedannelse kan holde på fukt og bidra til økt fuktbelastning på taktekingen. Dette gir økt risiko for frostsprengning i kalde perioder, som igjen kan føre til skader og redusert levetid på tekingen. Det anbefales fjerning av mose og jevnlig vedlikehold av taktekingen. Videre bør taket inspiseres jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.



## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er stedvis mosedannelse på taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. 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.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

Saltak konstruksjon i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det foreligger begrenset tilgang til takkonstruksjonen da store deler av konstruksjonen er gjenbygget, og oppbygging er i hovedsak ikke tilgjengelig for kontroll. Eier opplyser at konstruksjonen er isolert med isolasjon med papp, og at det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak. Oppbyggingen er basert på eiers opplysninger og er ikke verifisert ved visuell kontroll.

Eier opplyser om tidligere forekomst av mus i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende innsyn i konstruksjonen medfører usikkerhet knyttet til utførelse og ventilasjon. Tidligere forekomst av mus medfører risiko for skjulte skader i isolasjon, dampspærre og øvrige bygningsdeler.

Det anbefales nærmere undersøkelser ved åpning av konstruksjonen ved behov. Eventuelle tegn til skadedyr bør følges opp med tiltak for sikring og kontroll.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer.

Tilstandsgrad 2 settes pga alder. Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge Sintef byggforsk 20-60 år.

Det er påvist glippe mellom vannbrett og vindu ved kjøkkenvindu.

Videre er det registrert mindre kosmetiske skader på vindu mot sør i loftsetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av skraping, maling og utskifting av tetningslister for å forlenge levetiden. Utskifting av vinduer må påregnes innen rimelig tid, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.

Glippe mellom vannbrett og vindu kan medføre økt risiko for vanninntrengning bak kledning og inn i konstruksjonen, med fare for fuktskader over tid. Eksponert trevirke er utsatt for fuktopptak, noe som over tid kan føre til oppsprekking, råte og redusert levetid.

Det anbefales å tette glippe mellom vannbrett og vindu for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann. Eksponert trevirke bør fuktbeskyttes med egnet overflatebehandling. Kosmetiske skader kan utbedres ved behov.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og teak balkongdør i tre som er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige dører.

Normal leve/brukstid på dører i tre er 20-40 år.

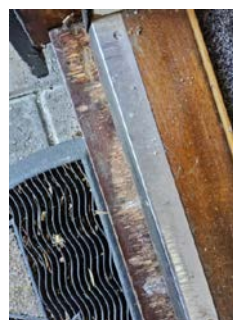
Dørene tar i karm og har behov for justering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Forholdet med dør som tar i karm kan medføre økt slitasje på karm, dørblad og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av dør anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.



Noe slitasje ved ytterdør.



Slitasje ved balkongdør

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Terrasser og altan med konstruksjon og terrasedekke i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist skjevheter på terrasse og altan. På terrasse mot sør er det målt ca. 30 mm høydeforskjell, samt registrert noe svikt i bjelkelaget. På altan er det målt ca. 23 mm høydeforskjell.

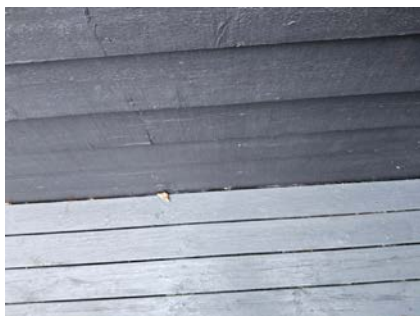
På terrasse/gangveg på østsiden er det målt omfattende skjevheter med ca. 142mm høydeforskjell. Det er også påvist terrassebord med råteskader

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter og svikt i konstruksjonen kan indikere setninger, deformasjoner eller svekket bæreevne i bjelkelaget. Dette kan påvirke funksjon, sikkerhet og videre levetid. Råteskader i terrassebord medfører redusert styrke og økt fare for videre nedbrytning. Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare årsak til skjevheter og svikt. Skadet trevirke bør skiftes ut. Det må påregnes utbedring eller delvis ombygging av terrassekonstruksjonen.

Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidsnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting.



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.



Råteskader i terrassebord

## INNENDIG

### Overflater

## Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og furugulv. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ved stikkprøvemåling påvist ca 14mm høydeforskjell innenfor 2 meter på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om fyringsforbud på vedovn i stue i 1. etasje. Ovnen er frakoblet, og tilhørende pipeløp er opplyst tettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildstedet er ikke i brukbar stand og kan ikke benyttes til fyring. Det må påregnes montering av ny vedovn ved behov.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt hulltaking i vegg mot sør i boden med fuktverdi på 22,5% i konstruksjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Trevirke med fuktinnhold over ca. 15 % er mer utsatt for muggsopp, og ved fuktinnhold over ca. 20 % er det stor risiko for råtesoppvekst. Fukt i slike konstruksjoner skyldes ofte kondens når varm, fuktig inneluft møter kalde yttervegger, men kan også være relatert til kapillært fuktopptak, mangelfull drenering, bruksmessig fuktbelastning eller utilstrekkelig ventilasjon. Feil eller mangelfull innvendig isolering kan forverre forholdene ved å hindre uttørring. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å følge utviklingen av fuktnivå over tid. Det anbefales å sikre god ventilasjon og begrense fuktbelastning i rommet. Ved økende fuktnivå eller tegn til skader bør ytterligere undersøkelser og tiltak vurderes for å redusere risiko for fuktskader, herunder eventuelle bygningsmessige utbedringer.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Laveste punkt på gulvet er registrert i hjørne under servant.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Manglende fall til sluk medfører dårlig avrenning, og vann kan bli stående på gulvet eller ledes mot områder uten tilstrekkelig fuktsikring. Dette øker risikoen for fuktskader i overflater og underliggende konstruksjon.

På bakgrunn av påviste forhold og alder anbefales oppgradering av gulvet slik at utførelsen blir i henhold til gjeldende forskrifter, herunder etablering av tilfredsstillende fall til sluk.

Inntil eventuell oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet, samt jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Bom/hullrom og riss i enkelte fliser

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg fra byggeår som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.
- Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15-30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

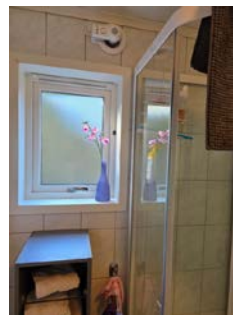
- Det er avvik:

Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Det benyttes i dag dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen og dermed risikoen. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 33mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg fra byggeår som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år. Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Forventet normal brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15–30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig. Inntil eventuell oppgradering anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet, samt jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom trappeoppgang og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er delvis oppgradert i form av ny membran, nye fliser på gulv og malte overflater.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på brukt våtromssystem ved utslagsvask. Det er videre påvist uttett gjennomføring i vegg i våtsone ved utslagsvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og fuktsikring av konstruksjonen. Uttett gjennomføring medfører risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader, muggdannelse og nedbrytning av materialer. Det anbefales å innhente dokumentasjon på brukt våtromssystem og tette gjennomføringen med egnet løsning for våtrom. Eventuelt må området i våtsone oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av gulv ved dørterskelen er ca. 39mm.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

I overgang mellom vegg og gulv er det etablert sokkelflis mot veggplater. Overgangen er fuget. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er ukjent hvor langt opp på vegg membran er ført bak sokkelflis. Membran er ført ned i sluk uten bruk av klemring. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Manglende dokumentasjon og egenutført arbeid gir usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon av tettesjikt. Utførelse uten klemring i sluk gir økt risiko for lekkasje i overgang mellom membran og sluk. Overgang mellom gulv og vegg fremstår som en løsning uten dokumentert fuktsikker tilslutning, noe som kan medføre risiko for fuktpåvirkning av veggkonstruksjonen over tid. Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom dette foreligger. Ved videre bruk bør det utvises aktsomhet med vannpåvirkning. Ved oppgradering anbefales løsning med dokumentert tettesjikt og korrekt tilslutning til sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom kott under trapp og vaskerom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

I underetasjen er det eget kjølerom med panel på vegger og tak og malt betonggulv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

#### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

#### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter.

**Årstill:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det er i all hovedsak skjult elektrisk opplegg i boligen.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det foreligger samsvarserklæring på Boligmappa.no**

### Inntak og sikringskap

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

## ! TG 2 Fuksikring og drenering

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

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befarig og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

### Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og dekket av terrasse.

## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis fall inn mot muren. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fukskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drengroft eller justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset.

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

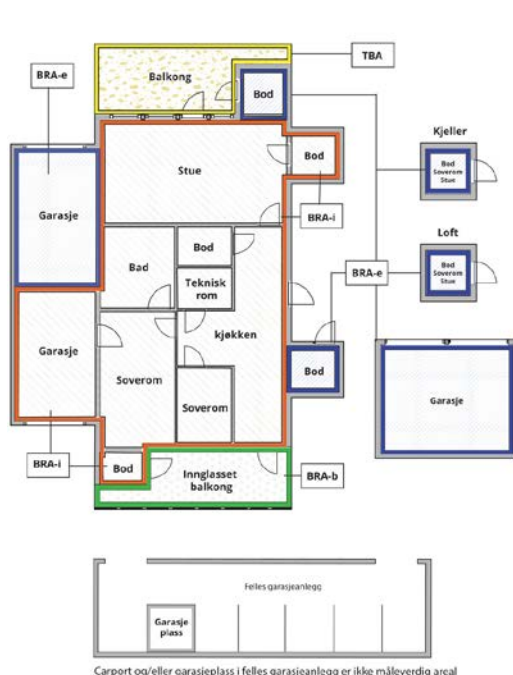
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	36			36		13	49
1.Etasje	99			99	105		99
Underetasje	95			95			95
<b>SUM</b>	<b>230</b>				<b>105</b>	<b>13</b>	<b>243</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>230</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
1.Etasje	Kjøkken, stue, soverom, gang, walk-in closet, bad		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, kjølerom, bod, bad, vaskerom, soverom 2, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruksendring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker på arbeid utført i 2026.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		44		44			44
Loft		32		32		13	45
<b>SUM</b>		<b>76</b>				<b>13</b>	<b>89</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Arvid Karl Birkeland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	121	226		0	1311.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nimannsvegen 9

### Hjemmelshaver

Birkeland Arvid Karl, Birkeland Eva

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse i Førde i Sveio kommune. Det er kort avstand til lokale servicetilbud, samt skole og barnehage.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1985

**Kommentar**

Tilbygg i 2009

**Standard**

Normal garasjestandard

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasje oppført med grunnmur av betongstein og støpt plate mot grunn. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Saltakkkonstruksjon i tre, teknet med betongtakstein. Det er montert malte trevinduer, entrédører og garasjeporter i tre.

Garasjen har normal garasjestandard og fremstår i normal god stand, med behov for jevnlig vedlikehold.

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

**Tilbygg / modernisering**

2009 Tilbygg

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Arvid Karl Birkeland

Eva Birkeland

---

## Boligen

Nimannsvegen 9

5555 Førde I Hordaland

4612-121/226/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Firmanavn:** Rørlegger Thuestad

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering dusjkabinett, flising av golv og vegger, ny vask og innredning

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Flising av golv og vegger

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

♦ **Ja**

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

Gipsplater, primer og membran + fliser vegg. På golv ble fliser lagt oppå golvbelegg der golvbelegget fungerer som tetting rundt sluk.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Sveio Bygg Senter

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og vegger + golv og garasje dører, vinduer, dør.

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Beskrivelse av arbeidet: Mur sokkel + garasjegulv

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sølvkre, enkeltdyr, men ikke nevneverdig sjenerende. Det har vært mus i vegg enkelte år for mange år siden i bakveggen og åpen bod loft, men heller ikke nevneverdig sjenerende og det er ikke gjort skade som er kjent for oss. Maur, to - tre ganger ganger tidlig om våren ved bakvegg og under kjøkkenbenk, men forsvunnet med enkle tiltak etter kort tid.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Middel mot maur og en gang musefelle.

---

## Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Vedovn er ikke godkjent ved branntilsyn 2025. Ildsted er derfor frakoblet.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet ildsted og murt igjen pipe.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Frøvik elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye sikringer/oppgradering og strøm garasje

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Loftstue og bad, vaskerom og sov i underetasjen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
FØRDE I SVEIO		121/226		15
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Bustadhus	03.01.-83	28.01.-83	4/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
Eva og Arvid Birkeland		5530 FØRDE		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Sandnes Trelast		HAUGESUND		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" (trearbeid)				

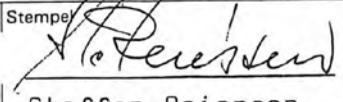
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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.

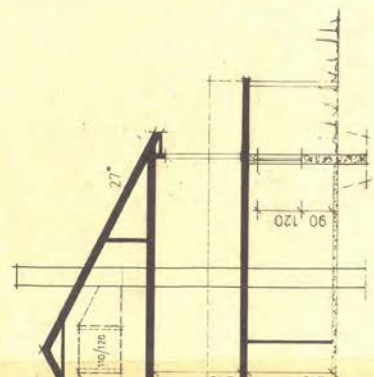
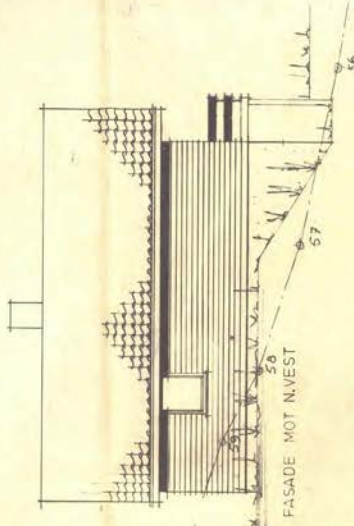
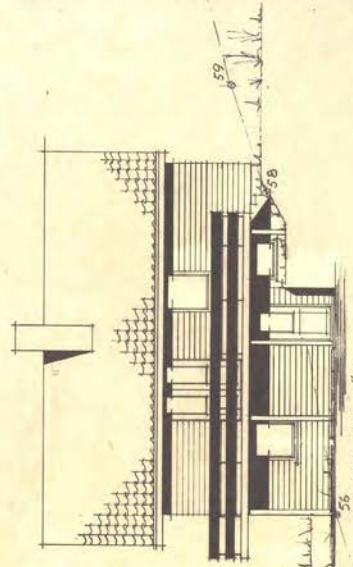
Ev. merknader:

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


Sted og dato	Stempel
Sveio, 04.06.-84	
	Steffen Reiersen Underskrift

SVEIO KOMMUNE  
Bygningsrådet

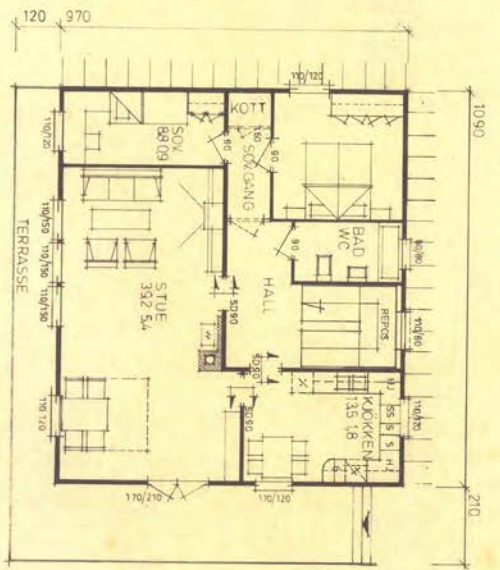
Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvermyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> Folkereg.



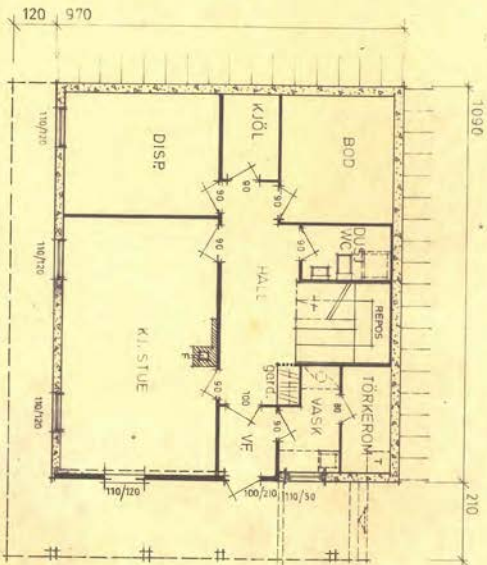
*Ny tegning*  
 7.11.-83

BYGGHERRE: EVA OG ARVID BIRKELAND ÖBERSTRODESV. 91 B. OSLO 11.		MALESTOKK: Bygningsskisse	AREAL:
STED: TOMT NR 19 HJARTÅSEN FØRDE SVEIO KOMMUNE		MALESTOKK: 1:100	KONTR.:
 <b>SANDNES TRELAST A/S</b> NOVEMBERSTRADE 10 - TELEFON 8 60 00 Oslo Hestveden 277 04 - 1 87 00 Fredrikstad 2 28 00 Larvik, Sand 4 90 00 Arendal 3 00 00 - 2 00 00 Jørpeland 4 80 00 Kjøge 4 10 00 - 1 00 00		TEGN. NR.:	TEGN. NR.:
		TEGN.:	TEGN. NR.:
Dato: 05.11.83 Tegning: 17.8.1982 Rev: 3.7.83 Sak nr.: 5/1.83.154-83		REVISJON:	REVISJON:

Denne tegning er utarbeidet og må ikke utstrømmes uten tillatelse fra Sandnes Trelast A/S.  
 10/1083



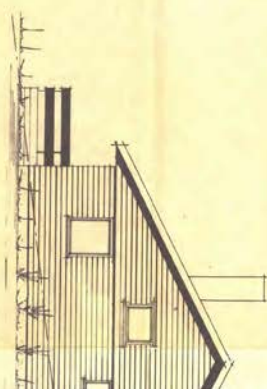
PLAN AV 1 ETASJEN



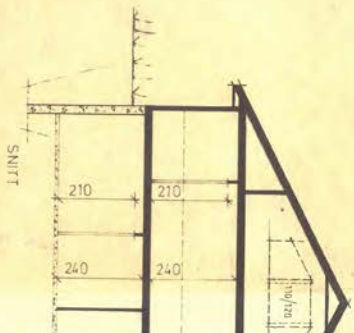
PLAN AV KJELLER



FASADE MOT N ÖST

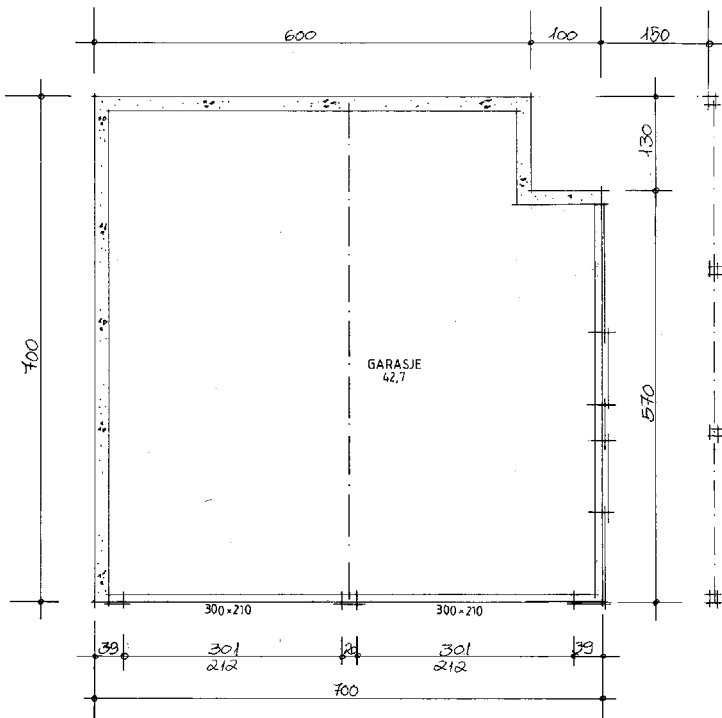


FASADE MOT S VEST

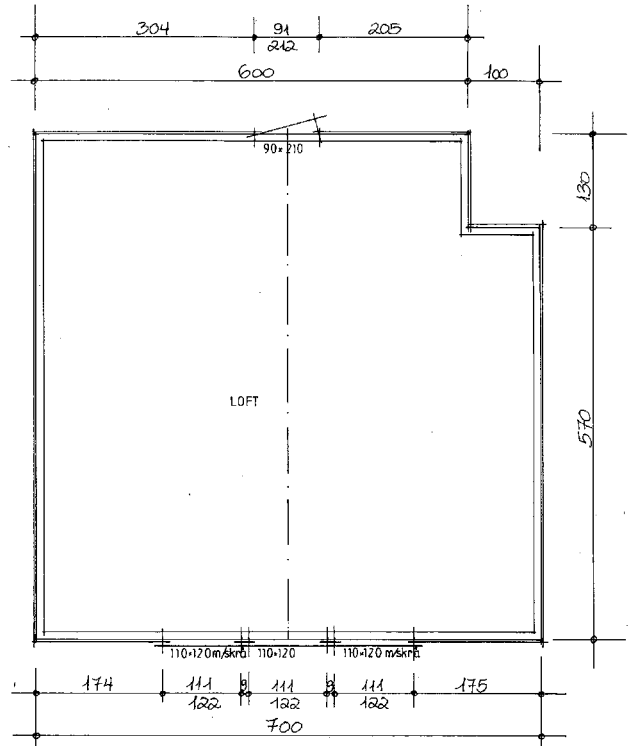


SNITT






PLAN GARASJE

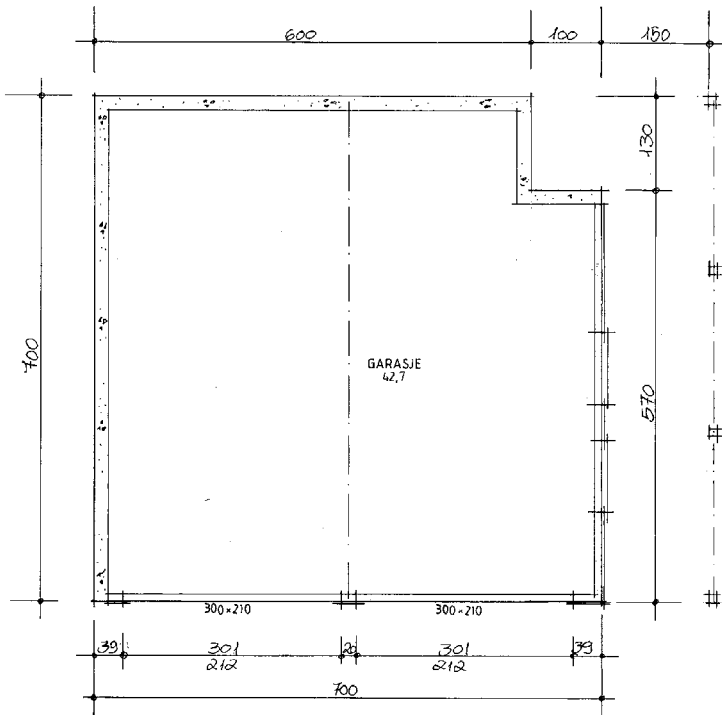


PLAN LOFT

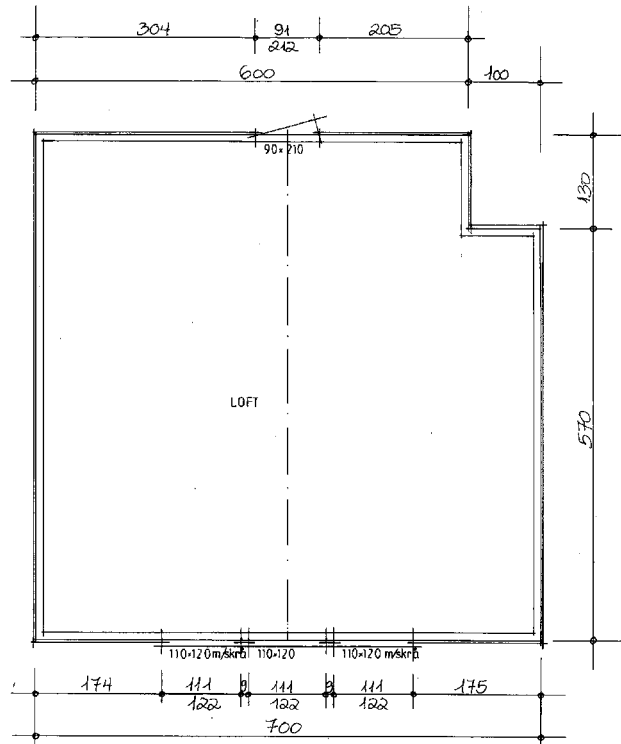
REV.	D.	S.	BYGGHERRER <b>ARVID BIRKELAND</b>
 <b>SVEIO BYGGSENTER</b> AS 5655 FØRDE - Tlf. 52 74 34 00 e-post: post@sveiobyggenter.com			BYGGESTED <b>FØRDE - SVEIO KOMMUNE</b>
Tegningen skal leses og forstås i sammenheng med de andre tegningene i denne tegningssettet.			TEGNING <b>GARASJE - PLAN</b>
MÅL <b>1:50</b>		DATE <b>05.03.09</b>	TEGN. NR. <b>09.10.01</b>
		SKJEM <b>3/1KG</b>	

BRUTTO GB. FLATE: $(7,0 \times 5,0) + (6,0 \times 2,2) = 47 \text{ m}^2$ BRUKSAREAL: GARASJE: $(6,0 \times 4,7) + (3,6 \times 2,2) = 42,7 \text{ m}^2$ LOFT: $(4,4 \times 6,8) = 29,9 \text{ m}^2$ $= 72,6 \text{ m}^2$
--


SVEIO KOMMUNE	
Arkiv sak	
<b>08 MAI 2009</b>	
Ltr.	Grad.
Arkiv	Sbn.
Kopli	



PLAN GARASJE

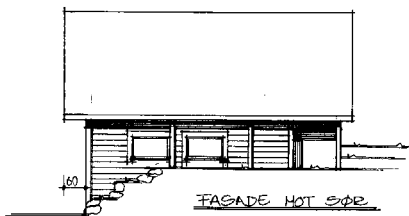


PLAN LOFT

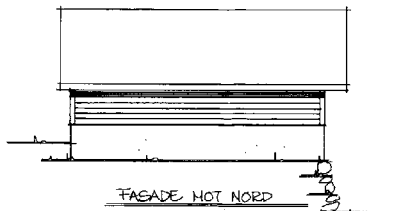
REV.	D.	S.	BYGGERE <b>ARVID BIRKELAND</b>
 <b>SVEIO BYGGSENTER</b> 1/2 5655 FØRDE - Tlf. 52 74 34 00 e-post: post@sveiobyggenter.com <small>Tegningen må ikke endres eller kopieres uten tillatelse fra Sveio Byggsenter as.</small>			BYGGESTED <b>FØRDE - SVEIO KOMMUNE</b>
TEGNING			<b>GARASJE - PLAN</b>
MÅL <b>1:50</b>		DATO <b>05.03.09</b> SIGN. <b>JMK</b>	TEGN. NR. <b>09.10.01</b>

BRUTTO GR. FLATE: $(7.0 \times 5.0) + (6.0 \times 2.0) = 47 \text{ m}^2$ BRUKSAREAL: GARASJE: $(6.0 \times 4.7) + (3.6 \times 2.0) = 42.72$ LOFT: $(4.4 \times 6.8) = 29.92$ $= 72.64$
---

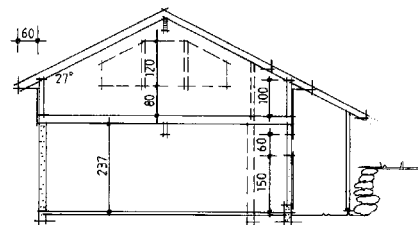
SVEIO KOMMUNE	
Arvid Birkeland	
08 MAI 2009	
Linn	Grad
Arvid	Sig
Knut	



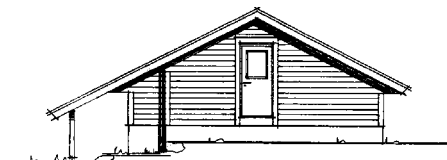
FASADE MOT SØR



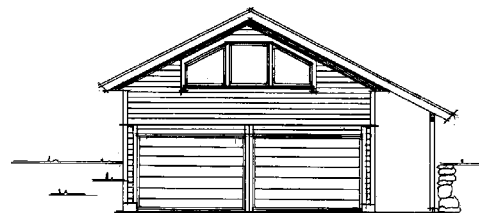
FASADE MOT NORD




SNITT



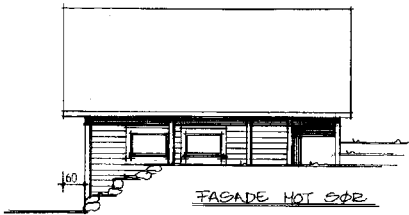
FASADE MOT ØST



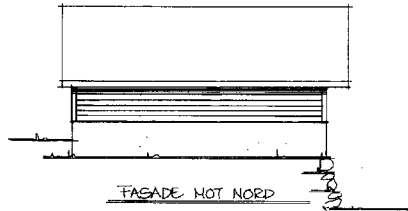
FASADE MOT VEST

REV.	D.	S.	BYGGERNE	ARVID BIRKELAND	
 <b>SVEIO BYGGSENTER</b> 1/8 5565 FØRDE - Tlf. 53 74 34 00 e-post: post@sveiobyggenter.com <small>Tegningen må ikke endres eller kopieres uten tillatelse fra Sveio Byggsenter as</small>			BYGGESTED	FØRDE - SVEIO KOMMUNE	
			TEGNING	GARASJE - FASADER, SNITT	
MAL			1:100	DATO 05.03.09 BYGG BK16	TEGN. NR. 09.10.02

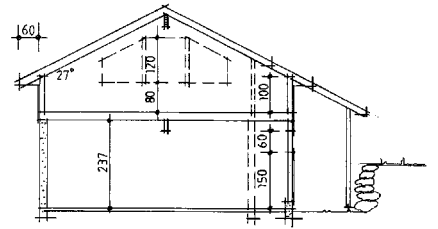
SVEIO KOMMUNE	
Arkiv sak	
08 MAI 2009	
Lnr.	Grad.
Arkiv	Sbn.
Koppl	



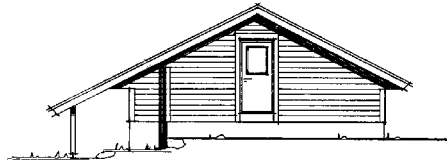
FASADE MOT SØR



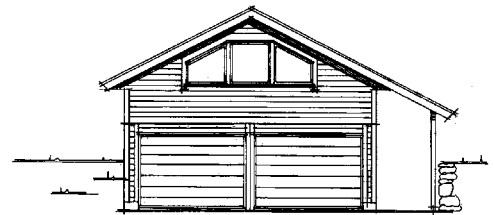
FASADE MOT NORD




SNITT



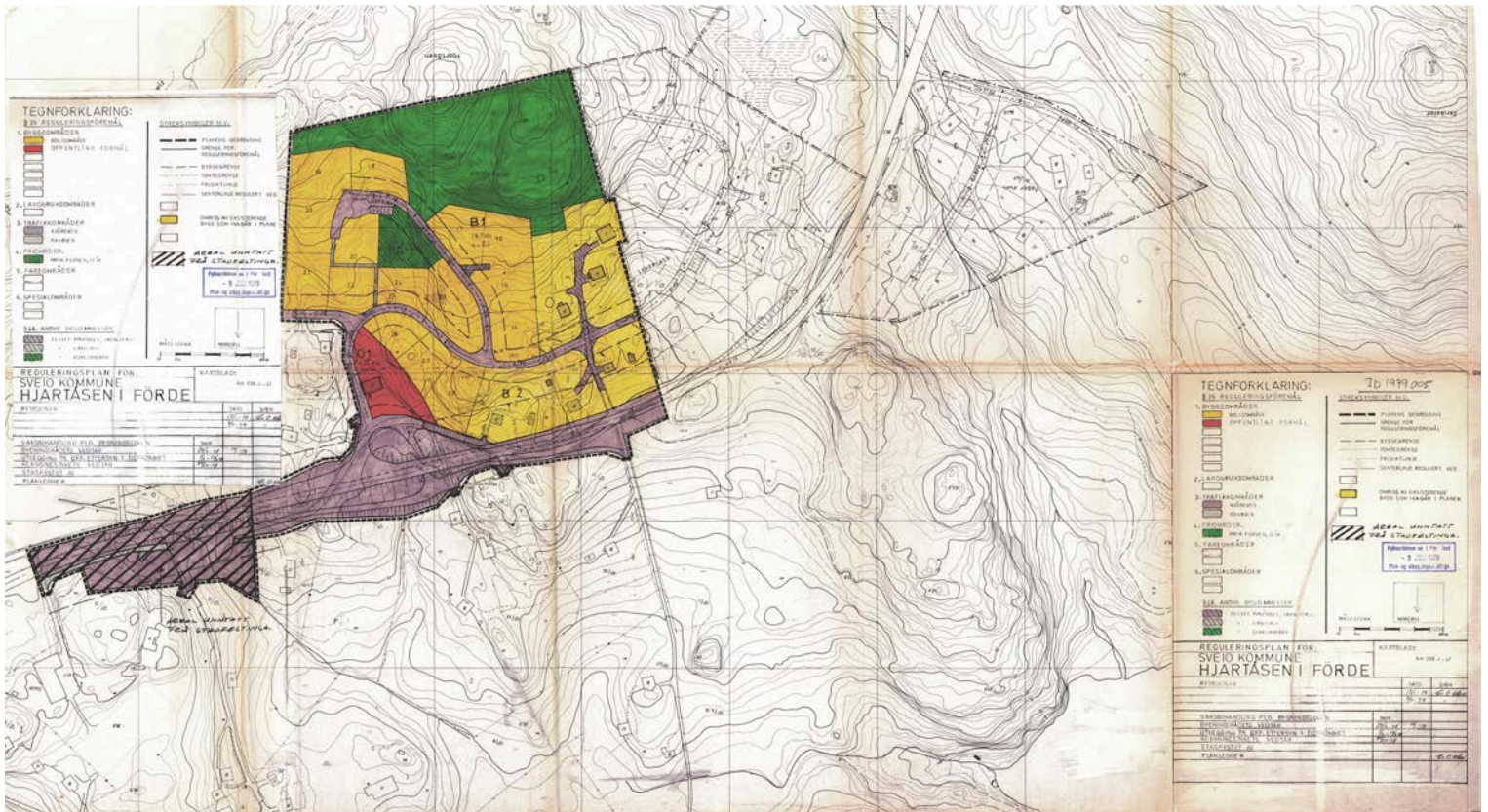
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

REV.	D.	S.	BYGGERE ARVID BIRKELAND
 <b>SVEIO BYGGSENTER</b> AS 5655 FØRDE - Tlf. 83 74 34 00 e-post: post@sveiobyggcenter.com <small>Tegningen må ikke endres eller kopieres uten tillatelse fra Sveio Byggcenter AS</small>			BYGGESTED FØRDE - SVEIO KOMMUNE
TEGNING GARASJE - FASADER, SNITT			
MAL 1:100	DATE 05.03.09	TEGN. NR. 09.10.02	SKR. BARKS

SVEIO KOMMUNE	
Arkiv sak	
08 MAI 2009	
Linn	Grav
Arkiv	Sbh.
Kopi	



# Nabolagsprofil

Nimannsvegen 9 - Nabolaget Førde - vurdert av 11 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



## Offentlig transport

🗉 Førde skule E39 Linje NW400, 631, 632, 633, 700	3 min 🚶 0.3 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	32 min 🚗

## Skoler

Førde skule (1-7 kl.) 68 elever, 5 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Sveio skule (1-10 kl.) 520 elever, 24 klasser	10 min 🚗 11 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	24 min 🚗 27 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	25 min 🚗 27.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Førde E39	9 min 🚶
-------------------	---------

«Greit miljø, rolig, sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

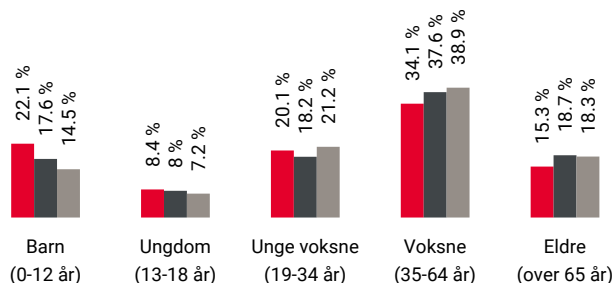
Godt vennskap 78/100



## 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) 44 barn	10 min 🚶 0.9 km
Sveio barnehage (1-5 år) 48 barn	11 min 🚗 11.2 km

## Dagligvare

Joker Førde PostNord	11 min 🚶 1 km
Kiwi Sveio PostNord	11 min 🚗 11.1 km

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



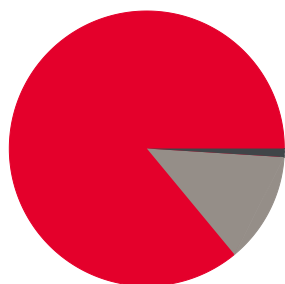
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

⚽ Førde skule	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Prestabryggjo, sandvolleyballbane	16 min	🚶
Sandvolleyball	1.4 km	
🚴 Fitnesspoint Stord	22 min	🚗
🚴 MOVA Stord	22 min	🚗

## Boligmasse

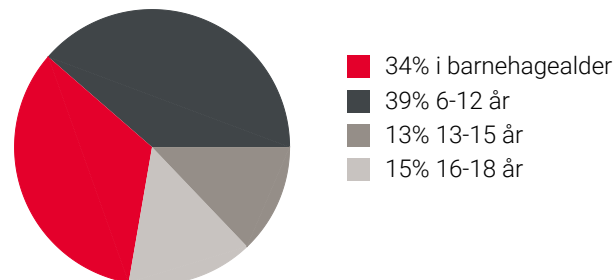


- 86% enebolig
- 1% blokk
- 13% annet

## Varer/Tjenester

📍 Heiane Storsenter	22 min	🚗
📍 Apotek 1 Sveio	11 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

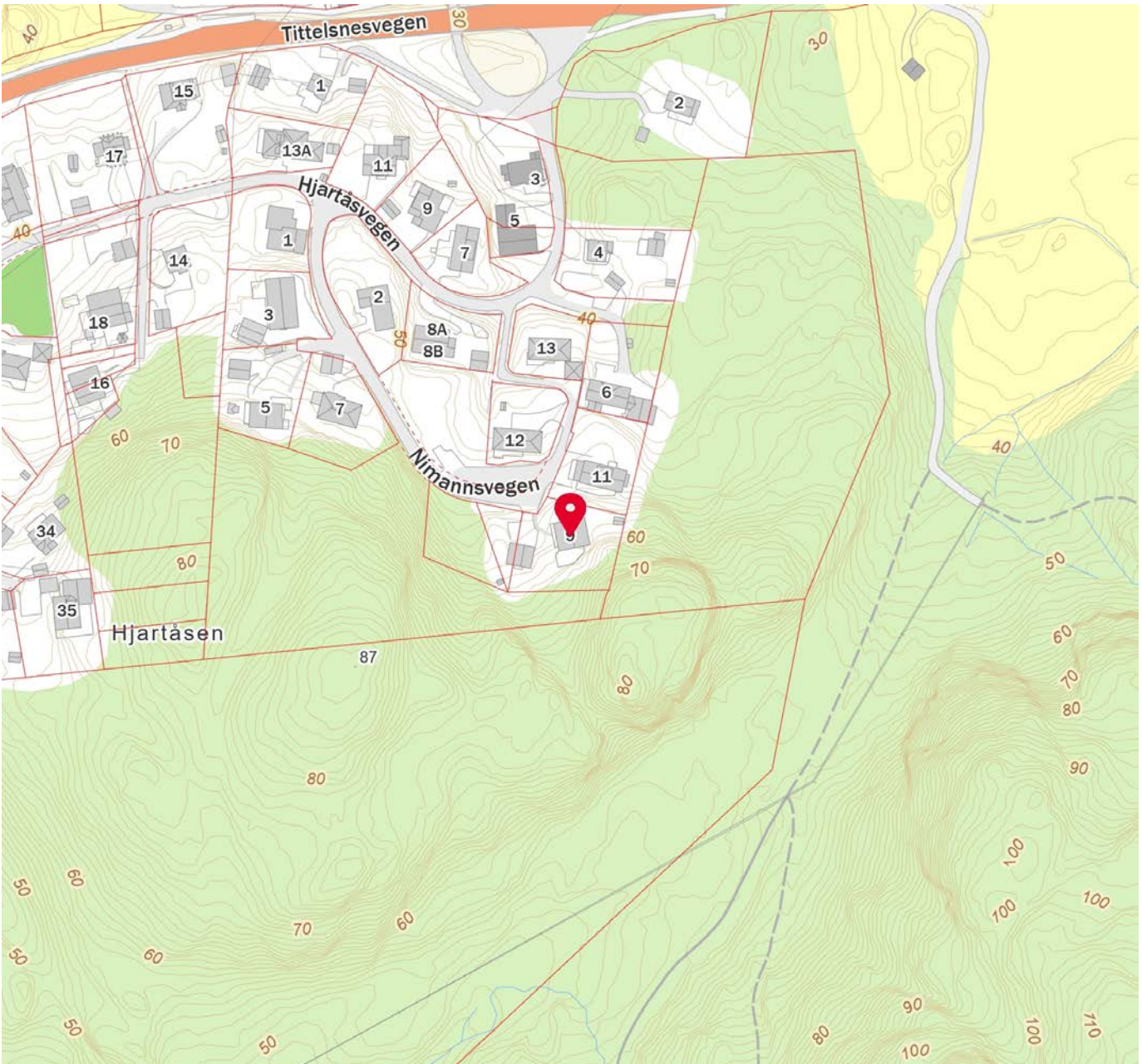
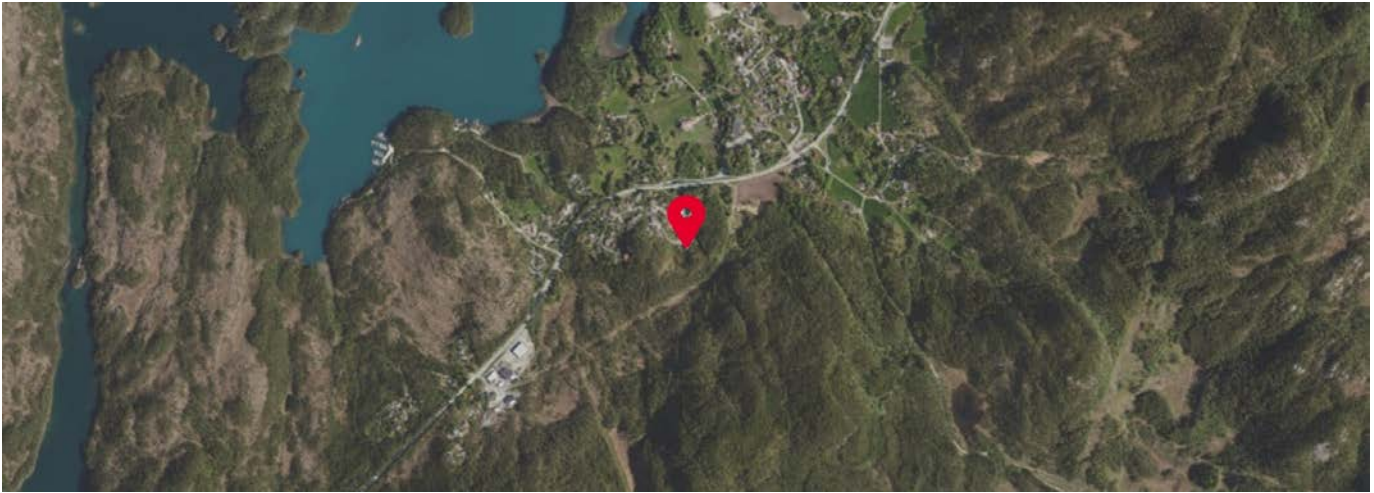


0% 43%

- 📍 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 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nimannsvegen 9  
5555 FØRDE I HORDALAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Telefon:** 978 75 360  
**E-post:** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre