

Sundtassjøvegen 11, 5443 BØMLO

**Innholdsrik enebolig | 4 soverom |
Naturskjønne omgivelser | Vakker
sjøutsikt | Sentral beliggenhet i
Langevåg**



aktiv.



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Selger: Maik Neper
Daniela Neper

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 308/427 kvm
Tomtstr.: 1289 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 110
Oppdragsnr.: 1509240010

Innholdsrik enebolig | 4 soverom | Naturskjønne omgivelser | Vakker sjøutsikt |

Velkommen til Sundtasjøvegen 11 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/Aktiv eiendomsmegling!

Denne boligen skiller seg ut med gjennomgående unike løsninger og personlig preg i hvert eneste rom. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene – fra kreative fargevalg og spesialtilpasset innredning til spennende materialkombinasjoner og arkitektoniske detaljer. Hver sone i huset har sin egen karakter, med tilvalg som gir både funksjon og estetisk uttrykk. Boligen er i tillegg innholdsrik og byr på blant annet hele fire soverom, stort badrom, to stuer, stort kjøkken i åpen løsning og flere koselige uteområder.

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Bømlo, med kort vei til både dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 308 m²

BRA - e: 100 m²

BRA - b: 19 m²

BRA totalt: 427 m²

TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 39 m² Grovkjeller.

1. etasje

BRA-i: 182 m² Entré/gang, vaskerom, entrè/vindfang, to bad, stue/allrom, kjøkken/stue og soverom.

BRA-e: 45 m² Garasje.

BRA-b: 19 m² Innglasset hagestue.

2. etasje

BRA-i: 112 m² Stue og fire soverom.

BRA-e: 16 m² Hobbyrom, loft, garasje.

3. etasje

BRA-i: 14 m² Hems/ åpent ned.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m²

2. etasje

13 m²

Ikke målbare arealer

Stedvis områder hvor kjeller ikke måleverdig da romhøyde er mindre enn 1.9m.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

-Terrasse garasje 13 + garasje 1.etg 41 (plattning med dam og bil kommer itillegg) ***
Enklere carport/garasje under terrasse kommer i tillegg til beskrevet areal.

-Det foreligger ikke tegninger.

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

-Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Diverse arbeid ved egeninnsats og vennetjenester. Ingen faktura/dokumentasjon.

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

Kommentar: Romhøyde kjeller målt til 1.94 meter, men det er også stedvis områder hvor kjeller ikke måleverdig da romhøyde er mindre enn 1.9m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1289 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, bed, gruslagt gårdsrom og ulike plattinger/terrasser. Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Bømlo kommune. Det bemerkes at eiendomsgrensene er markert som usikre i området mot sør-øst. Oppmålingsfeil kan forekomme og det kan være arealavvik fra oppgitt tomtestørrelse.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Bømlo, med kort vei til både dagligvarebutikk, skole og barnehage. Eiendommen har en sentral plassering med enkel adkomst Svortland, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og fritidsaktiviteter samt kun et par minutterskjøretur og gåavstand til Langevåg bygdatun med flere fasiliteter.

Fra Sundtasjøen 11 har man ca 1 times kjøretid til Haugesund.

Beliggenheten gir en god kombinasjon av landlig ro og nærhet til nødvendige fasiliteter, samtidig som du har grei reiseavstand til større byer på Vestlandet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område med spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Odd Schive Kiperberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Taket er tekket med forskjellige materialer, det observeres takstein av betong, asfalt-takbelegg, torvtak og takfolie.

Yttervegger av ukjent konstruksjon. Trolig tømmer på opprinnelig bolig, bindingsverk på tilbygget del og ukjent/enklere konstruksjon på garasje. For det meste liggende kledning.

Byggemåte er ikke nærmere beskrevet av takstmann.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

-Nei.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Maik Neper.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

Nei Ja

Beskrivelse Har våre lekkasje pga. skadet belegg 2024.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Senere blir det byttet noe stikkontakt av meg selv. Arbeid utført av Los Elektro AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

-Nei.

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

-Nei.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Nei.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

-Nei.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

-Nei.

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

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det blir utført arbeid på gamle delen i 2025.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

-Nei.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

-Nei.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

-Nei.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

-Nei.

Er det foretatt radonmåling?

-Nei.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Nei.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

-Nei.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

-Nei.

Innhold

Boligen er innredet over to etasjer, i tillegg til grovkjeller, og hems og inneholder:

1. etasje:

Entré/gang, vaskerom, entrè/vindfang, to bad, stue/allrom, kjøkken/stue og soverom.

2. etasje:

Stue og fire soverom.

Åpen hems.

(Bad, vindfang, soverom og den ene stuen i 1.etasje ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest)

Standard

1. etasje:

Kjøkken og stue i åpen løsning gir en luftig og sosial atmosfære. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter i en stilfull farge, benkeplate i tre og en unik sprutvegg med bilmotiver som gir rommet karakter. Rommet har en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate, god oppbevaringsplass og mulighet for sitteplasser – perfekt for både matlaging og sosiale sammenkomster. Av hvitevarer er det integrert stekeovn og platetopp, frittstående kjøleskap/frys og frittstående oppvaskmaskin. Rommet har stilige spiler i taket med både taklamper og spotter.

Et helt unikt allrom med åpen takkonstruksjon og spennende sonedeling. Rommet byr blant annet på en huske hengende fra taket, varierte materialvalg på vegger og tak som skaper et lekent og personlig uttrykk. Her finner du også en retroinspirert bar med gøyale detaljer, samt en karakteristisk trapp laget av pallekarmer – et kreativt blikkfang som leder opp til den åpne loftsetasjen. I tillegg har rommet utgang til en stor terrasse og et pent uteområde, som gir en fin overgang mellom inne og ute.

Hems med åpen løsning ned mot oppholdsrommet, innredet med ulike soner og sittegrupper som gir fleksibel bruk. Åpne hyller gir plass til dekor og personlige detaljer, mens industrielle blikkplater i taket tilfører et røft og moderne uttrykk – dette er virkelig et helt unikt rom med særpreg.

Soverommet har god størrelse og særpreg, med kule blikkplater i taket som gir et industrielt uttrykk. En kontrastvegg med tapet av en eldre bil tilfører rommet karakter og en personlig touch.

To baderom hvorav det ene er svært romslig og innbydende. Her er det fliser på både vegger og gulv, et hjørnebadekar med massasjefunksjon, en stor dusjnische med massasjedusj, samt en skuffeseksjon med servant. Toalettet er plassert i en egen nisje med glassbyggerstein, og det er ellers god plass til oppbevaringsmøbler. Bad nummer to er innredet med fliser på vegger og belegg på gulv. Her finner du en vegghengt seksjon med servant, et gulvstående toalett og et funksjonelt dusjhjørne.

Praktsik vaskerom/gang med bi-inngang. Rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til oppbevaring.

Entrè/gang i ny del av bolig i romslig størrelse med fliser på gulv og trapp opp til

2.etasje.

Entrè/vindfang med inngangsdør i tre med stilige mønstrede vinduer.

2. etasje:

Romslig og luftig stue med godt lysinnslipp. Fra rommet har en utgang til balkong og vakker utsikt mot sjøen – et perfekt sted å nyte både hverdager og rolige kvelder.

Fire soverom av god størrelse, alle innredet i en unik stil med gjennomtenkte og kule tilvalg som gir hvert rom sitt eget preg.

Overflater: Boligen er oppført med varierende overflater og materialvalg. På gulv er det hovedsaklig laminat, belegg og tre. På vegger er det stort sett malte plater eller dekorplater. I tak er det hovedsaklig panel og plater.

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 taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Det er registrert pløser/blærer og svak innfestning.

-Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er påvist andre avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Det observertes litt fuktighet i nedkant på innvending plater i garasje.

-Vinduer, utvendig: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

-Dører, utvendig: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører er enklere satt inn, og de fleste dørene er dårlig. Det er også porter hvor det er fuktgjennomtrekning.

-Overflater, innvendig: Det er påvist andre avvik: Det er påvist stedvis knirk i gulv. Det er noe mindre gjenstående arbeider som listing mm.

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles ca. 16 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjøkken 1.etg. Det er spor av mott i bjelkelag synlig fra kjeller.

-Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Eier viser brannmur/forblending av pipe er litt oppsprukket, men dette skal ordnes.

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det observeres spor av mott i etasjeskiller. Det observeres saltutslag. Det er fuktighet ved dør. Det måles ca. 21 vektprosent fuktighet ved stikktakning i treverk.
- Kjøkken, Overflater og innredning: Det er noen enklere skjøter av benkeplate og litt skeive skapdører o.l. Kjøkkenet er montert ved egeninnsats.
- Avtrekk, kjøkken: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder spesielt eldre kobberør.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Installasjon uten bruk av ansvarlig firma/sertifisert montør.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Vannbåren varme: Det er opplyst om at anlegget ikke er utført av rørlegger. Det er ujevn temperatur på radiatorer. Eier opplyser systemet fungerer dårlig etter luft vann varmepumpe ble fjernet. Det er nå kun en liten lunk i anlegget ved elektrisk oppvarming. Installasjonen er begrenset sikret mot lekkasje, selv om det er sluk i rommet. Det er synlig treverk og oppkanter som kan hindre evt. lekkasjevann å bli ledet til sluk. Det er rust på pumpe som indikerer tidligere lekkasje.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Interesserte bør påregne at utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet. Utvendige vann- og avløpsledninger er over 25 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Forhold som har fått TG3:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på renner/nedløp/beslag. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Krav til snøfanger melder seg iht. gjeldene byggteknisk forskrift ved tidspunktet for omlegg av taktekking, så fremt tiltaket ikke kan betraktes som rent vedlikehold (likt mot likt).

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Konstruksjonen har skeivheter. Tak over garasje (som ikke er oppmålt) har utettheter. Garasjen bærer preg av fukt. Observerte manglende fall og vannansamling på dekke/platting.

-Andre utvendige forhold: Det er påvist andre avvik: Det er fuktskader og behov for nærmere undersøkelser vedr. platting med levegg/mur.

-Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Trapp er skeiv og gir noe etter ved bruk.

-Vaskerom, 1.etasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fullstendig tettesjikt på gulvet, samt det er stedvis motfall til sluk.

-Bad, 1.etasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Bad, 2.etasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluker er utilgjengelige og det er motfall på gulv.

-Elektrisk anlegg: Det er foretatt en forenklet kontroll. Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

-Branntekniske forhold: Det er foretatt en forenklet kontroll. Se tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

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.

Av hvitevarer er det integrert stekeovn og platetopp, frittstående kjøleskap/frys og

frittstående oppvaskmaskin, disse følger med i handelen.

Parkering

Parkering i eget gårdsrom og garasje.

Diverse

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe. Det er lagt inn vannbåren varme i form av gulvvarme og radiatorer. Det er elektrisk oppvarming, samt delvis oppvarming gjennom vedovn med vannkappe.

(Eier opplyser systemet fungerer dårlig etter luft-vann varmepumpe ble fjernet. Det er nå kun en liten lunk i anlegget ved elektrisk oppvarming.)

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 18 355

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Feiing: Kr. 468,-

Vann: Kr. 7 101,-

Eiendomsskatt: Kr. 5 194,-

Renovasjonsavgift og slam (SIM) : Kr. 5 592,-

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

Formuesverdi primær

Kr 579 897

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 319 589

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 48, bruksnummer 110 i Bømlo kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt for tilbygg, utstedt fra Bømlo kommune v/ bygningsmyndighetene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Meglers kommentar: Dokumentasjon på hvilken eiendom denne eiendommen er skilt ut fra.

05.10.2005 - Dokumentnr: 9293 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4613 Gnr:48 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 555451 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1219 Gnr:48 Bnr:110

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig bolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dog, foreligger det godkjente bygningstegninger dater 08.08.2008 for tilbygg, hvor det også fremkommer det som er definert som "gammelt hus" på tegningene. Megler har ikke mottatt bygningstegninger av den gamle delen av boligen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er registrert endringer fra byggemeldte tegninger:

1.etasje:

Det er bygget på et tilbygg på boligen som omfatter etablering av et ekstra soverom og en ekstra stue. Tilbygget befinner seg vegg-i-vegg med kjøkkenet.

Mellom "gammelt hus" og tilbygg som det foreligger bygningstegninger på, så er det bygget vindfang, baderom og "sluse" mellom stue i det "gamle huset" og "den nye delen av huset". Denne delen befinner seg ikke på bygningstegningene.

I tillegg er det oppført en hems med åpen løsning ned mot oppholdsrommet. Det foreligger ikke byggemeldte tegninger på gammelt hus og bruken av disse rommene i det gamle huset lar seg ikke kontrollere. Det er utført en rekke fasadeendringer på huset i senere tid.

Utvendig er det bygget på bod som ikke fremgår på bygningstegninger. I tillegg er det bygget et oppholdsrom oppå boden som heller ikke fremgår av bygningstegninger.

2.etasje:

Soverom ved trapp er utvidet ved å ta i bruk deler av loftstue. Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig. Fra loftstuen er det terrassedør ut til usikret terrasse. Terrassen er ikke tegnet inn på bygningstegningene og det er uvisst om konstruksjonen egner seg å oppholde seg på.

I tillegg er det gjort en rekke ulike fasadeendringer, innsetting av terrassedører, nye vinduer mm.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg (se punkt om offentligrettslige pålegg for nærmere beskrivelse) relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg,

Tilknyttet offentlig vann og privat slamavskiller. Felles slamtank tømming hvert 2.år.

Regulerings- og arealplaner

Boligen er omfattet av Kommuneplan PBL 2008 - Bømlo kommune.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med

megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris kr. 60 000,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 7 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 500,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 500,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 116 200,-

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

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

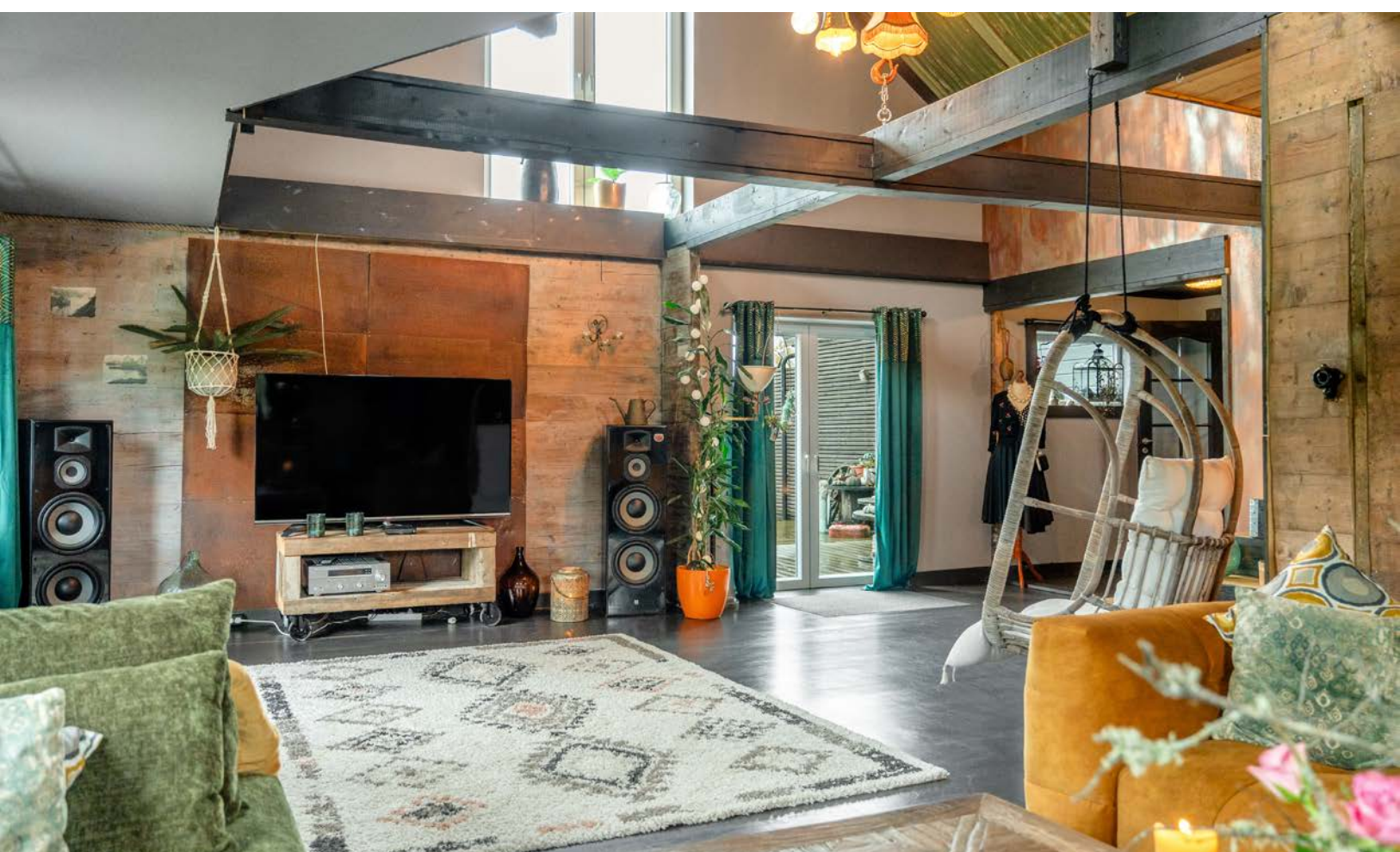
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

09.12.2025

































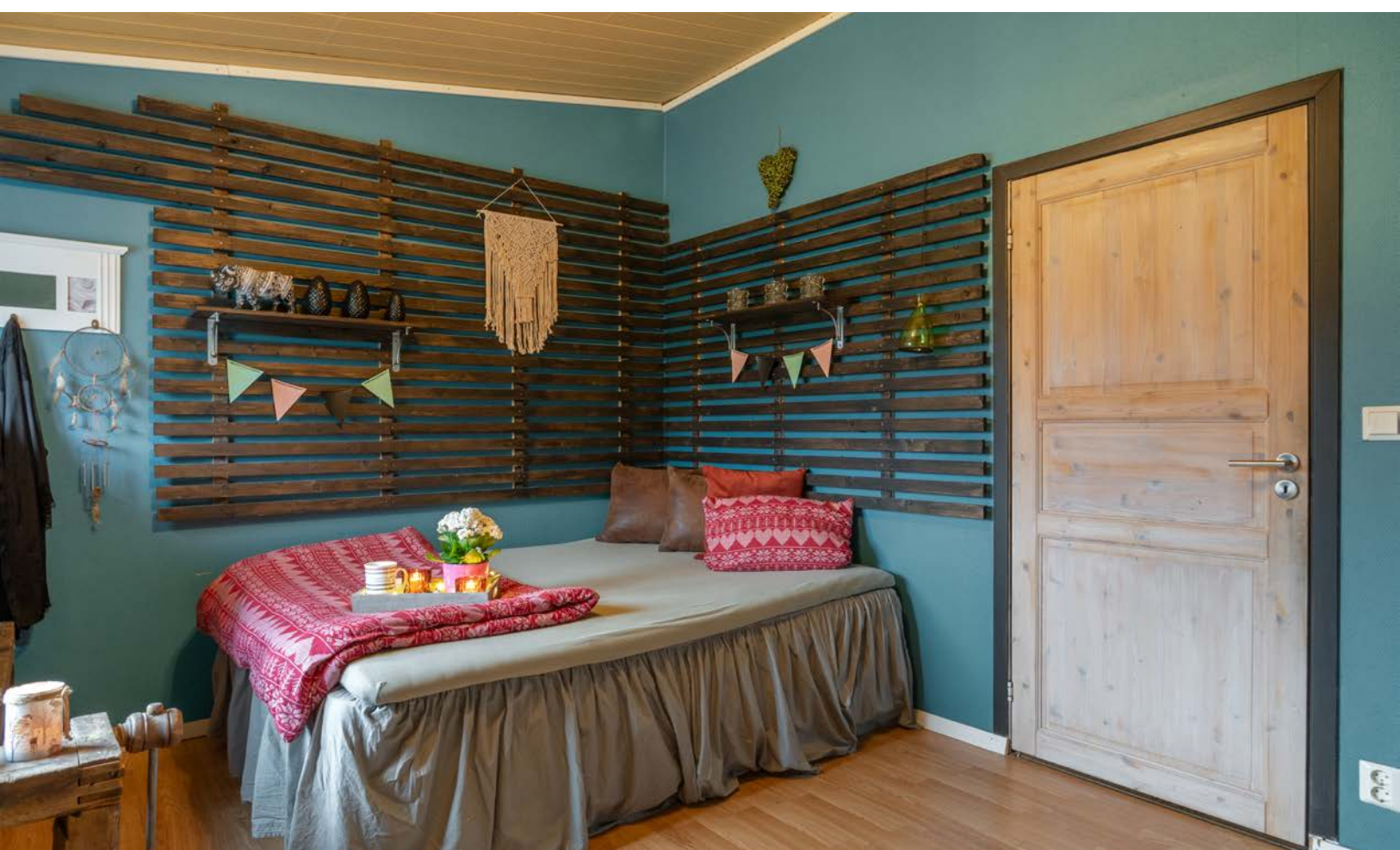
















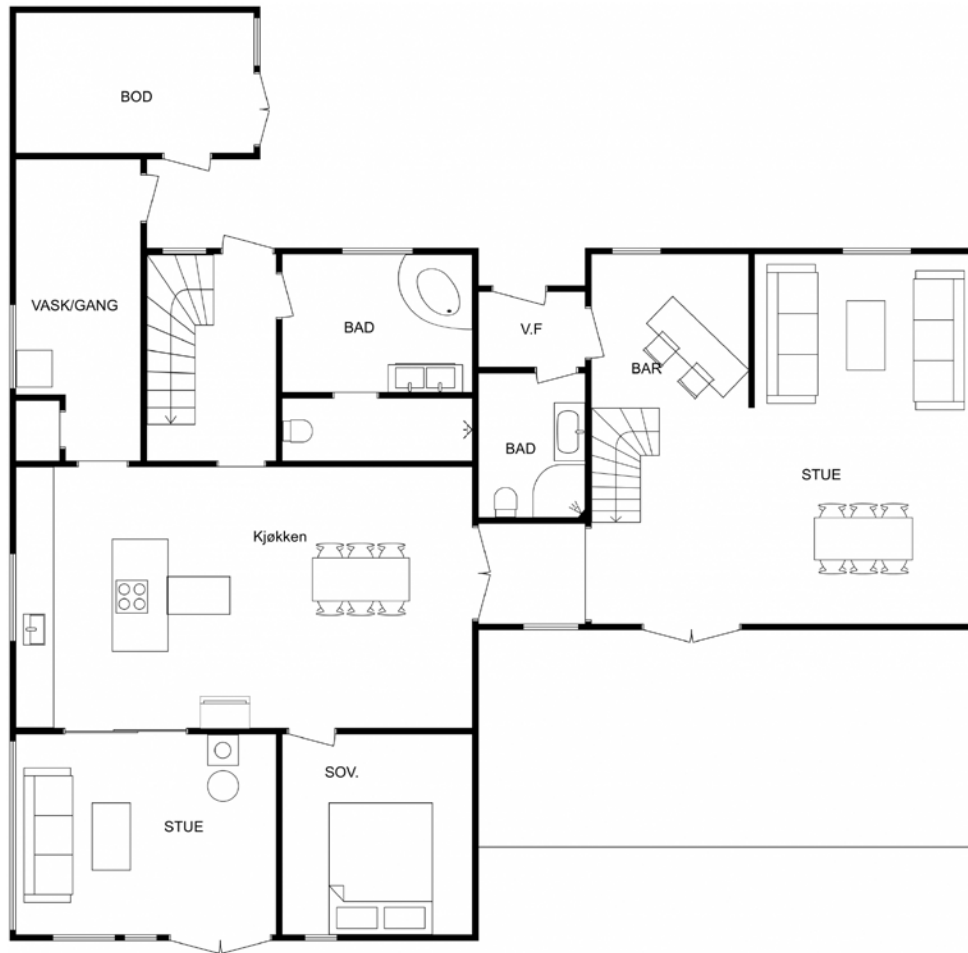






Plantegning

Sundtassjøvegen 11 1. Etg



Mari Staveland AS

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

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

Plantegning

Sundtassjøvegen 11 2. Etg



Mari Staveland AS

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Sundtassjøvegen 11, 5443 BØMLO

📖 BØMLO kommune

gnr. 48, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 427 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 04.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 20763-3009

Referansenummer: YN2500

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er kompleks og innholdsrik. Boligen inneholder løsninger av varierende kvalitet og flere tiltak er utenfor kjent monteringsanvisning / håndverksmessig utførelse. Boligen har for det meste byggt teknisk standard fra tidlig 1900-tall (byggeår er ikke fullstendig kjent), som er noe modernisert og oppgradert med varierende kvalitet. Det er også i stor grad manglende dokumentasjon på utførte tiltak, slik det er ytterligere usikkerhet rundt utførte tiltak.

Tidligere prospekt fra 2014 opplyser at store deler av arbeidene er utført av tidligere hjemmelshaver og har ikke god håndverksmessig utførelse. Det må påregnes at skjulte mangler og skader kan dukke opp.

Forutsetninger til rapport:

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

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

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

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

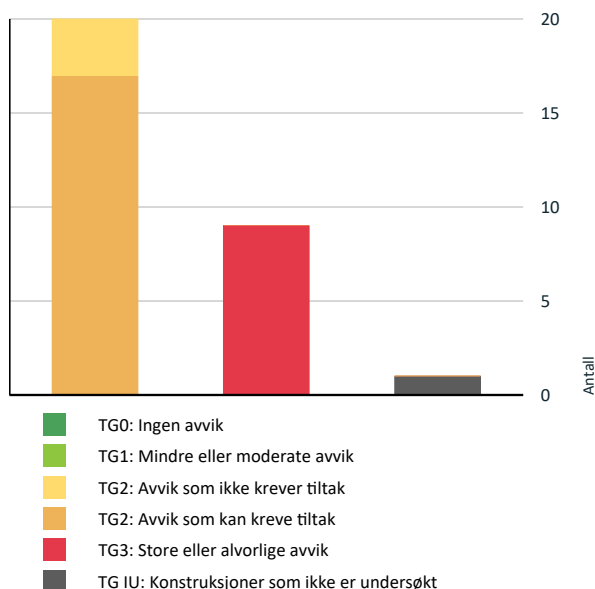
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

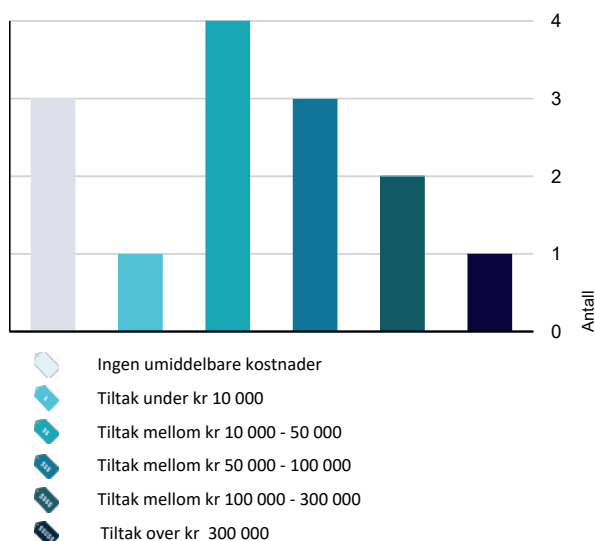
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad (under arbeid) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken / allrom > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken / allrom > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet. Eiendomsverdi opplyser byggeår 1930.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Det ser ut som en del tiltak er utført ved egeninnsats.

Vedlikehold

Bygningselementer som ikke er skiftet har passert forventet levetid. Selv bygningsdeler som er skiftet kan nærme seg, eller ha passert forventet levetid.

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at vedlikehold og utbedring må påregnes.

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Tilbygg/påbygg utført ved egeninnsats av tidligere hjemmelshaver. Uferdig / ikke ferdigstilt før etter tiltak av nåværende eier.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tettet med forskjellige materialer, det observeres takstein av betong, asfalt-takbelegg, torvtak og takfolie.

Undertak ukjent (ikke sikkerhetsmessig mulig å kontrollere). Evt. lufting kan ikke påvises utover noen luft hull i kantbjelke over tilbygget del. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Eier opplyser tekkingen skal være fra 1985 (takstein over eldre bolig) eller nyere.

Tak er kun observert fra bakkenivå og/eller drone, vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

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 påvist andre avvik:

Det er registrert pløser/blærer og svak innfestning.

Konsekvens/tiltak

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

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

Fravikende løsninger på takteking øker risikoen for at takets funksjon ikke oppnås tilfredsstillende. Hovedformålet med takteking er å sikre byggets tetthet og motstandsdyktighet mot klimatiske påkjenninger som vind, nedbør og andre ytre faktorer.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Krav til snøfanger melder seg iht. gjeldene byggt teknisk forskrift ved tidspunktet for omlegg av takteking, så fremt tiltaket ikke kan betraktes som rent vedlikehold (likt mot likt).

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Manglende snøfangere kan føre til personskader, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler), og bygningsselementer som takrenner og takmaterialer. Ufagmessig/manglende beslagsløsninger medfører svekket/manglende klimaskjerm som øker risikoen for utettheter som kan medføre fuktskader. Det kreves nærmere undersøkelser av interesserte før man påregnet tett klimaskjerm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av ukjent konstruksjon. Trolig tømmer på opprinnelig bolig, bindingsverk på tilbygget del og ukjent/enklere konstruksjon på garasje. For det meste liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det observertes litt fuktighet i nedkant på innvending plater i garasje.

Konsekvens/tiltak

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

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan drenere ut.

Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørring av treverk og forkortet levetid.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen og antall avvik. Yttervegger er hovedsakelig en skjult konstruksjon og det tas forbehold mot evt. skader/mangler bak kledning.

Basert på alder og antall avvik registrert anbefales det nærmere undersøkelser, konstruksjonen er kontrollert ved stikktakninger og flere avvik må påregnes.



Enklere skjøt som er utett.



Synlig fuktighet innvendig vegg i garasje. ukjent hvor fukten kommer i fra.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sammensatt saltak i antatt trekonstruksjon. Stedvis flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen og/eller det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Spesielt mtp. tilstand beslag og alder på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

En gammel takkonstruksjon som ikke kan kontrolleres, kombinert med avvik i beslag og takteking, kan føre til alvorlige problemer. Uoppdaget fuktproblematikk både mtp. konstruksjonsoppbygging/lufting og/eller fuktgjennomtrekking kan forårsake råte, muggstopp og svekket bæreevne. Uoppdagede skader kan føre til medføre behov for utbedring.

Det anbefales nærmere undersøkelser basert på alder og manglende dokumentasjon.

TG 2 Vinduer

Stort sett vinduer av plast e.l. fra 2008 eller nyere (opplyst av eier). Innsatt ved egeninnsats. Det er noen eldre vinduer av tre i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Fravikende innsettsdetaljer kan medføre svekket funksjonalitet som medfører trekk, manglende klimaskjerm/utetthet og/eller vanskeligheter med åpning og lukking o.l.

Som følge av fravikende innsettsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er enklere satt inn, og de fleste dørene er dårlig. Det er også porter hvor det er fuktgjennomtrekking.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Fravikende innsettsdetaljer kan medføre svekket funksjonalitet som medfører trekk, manglende klimaskjerm/utetthet og/eller vanskeligheter med åpning og lukking o.l.

Som følge av fravikende innsettsdetaljer anbefales det nærmere undersøkelser.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon oppført ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konstruksjonen har skeivheter.

Tak over garasje (som ikke er oppmålt) har utettheter. Garasjen bærer preg av fukt.

Observerte manglende fall og vannansamling på dekke/platting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Ved en evt. lekkasje vil denne trolig medføre større skader enn om terrassen hadde hatt fall. Samtidig vil også evt. lekkasje trolig bli oppdaget raskere.

I dag er det anbefalt at tak med asfalt takbelegg og takfolier må ha helning minimum 1:40. Taket må utføres med tilstrekkelig stort fall til at det ikke oppstår vanndammer på takningen.

Hvis skjevheten blir verre over tid, kan det til slutt føre til at deler av terrassen kollapser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på usikker fundamentering.

TG 3 Andre utvendige forhold

Bilder under viser at "garasje" mot nordvest kjeller har åpenbare utettheter + platting (som kommer i tillegg til annet oppmålt åpent areal).

"Garasjen" er skjønnsmessig ikke vurdert måleverdig pga. utette vegger mot berget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskader og behov for nærmere undersøkelser vedr. platting med levegg/mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

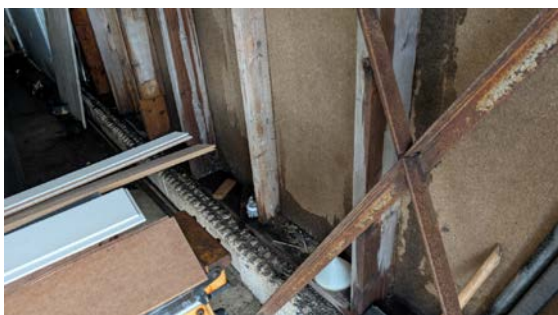
Tilstandsrapport

Det må påregnes utbedring av tekking over garasje før fuktskader får utvikle seg. Levegg/mur ser utrygg ut og kan rase. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser.

Interesserte må selv vurdere utvendige forhold, og sørge for at eiendommen er forsvarlig sikret etter eget ønske og behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har overflater av varierende kvalitet. Boligen er i modernisert ved gjenbruk av diverse materialer, samt noe røffere materialer.

Tilgjengelige overflater vurderes generelt hele og uten vesentlig slitasje/skader.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Det er noe mindre gjenstående arbeider som listing mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Nærmere undersøkelser og lokal utbedring etter eget ønske.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av bjelkelag som normalt for byggeår. Gulv på grunn av betong (ikke målt pga. grovkjeller)

Eier opplyser det meste av etasjeskille er rettet opp og at disse var vesentlig skeivere før, med søkk ned mot pipe.

Det måles ca. 12 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue med bar 1. etg. Eier opplyser denne delen av etasjeskiller var vesentlige skeivere tidligere, men har blitt rettet opp ved oppklossing.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på mesalin over stue. Her er også skeivheter rettet opp ved bruk av plater/skims e.l. Kimlingen under er skeiv.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet stue 2.etg.

Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet på stort soverom mot vest 2.etg.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er spor av mott i bjelkelag synlig fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Skeivheter i etasjeskiller kan indikere konstruksjonsskader, redusere stabilitet, skape problemer med funksjonalitet (som skjeve dører/vinduer) og påvirke komforten. Det må gjøre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken. Ytterligere skeivheter kan ikke utelukkes.

Det må gjøres nærmere undersøkelser ift. utført oppretning og basert på den høye alderen opprinnelig.

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Pipe og ildsted

Utvendig pipe med heltekkende beslag. Eier opplyser pipen er av lettklinker og ble montert i ca. 2009. Videre opplyser eier at feier ikke har vært på tilsyn eller feiing siste 10 år.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova). Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Eier viser brannmur/forblending av pipe er litt oppsprukken, men dette skal ordnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er grovere kjeller under opprinnelig bolig. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Kun deler av kjelleren er tilgjengelig for kontroll pga. lagret gjenstander og det tas forbehold om varierende tilstand pga. begrenset tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det observeres spor av mott i etasjeskiller.

Det observeres saltutslag.

Det er fuktighet ved dør.

Det måles ca. 21 vektprosent fuktighet ved stikktakning i treverk.

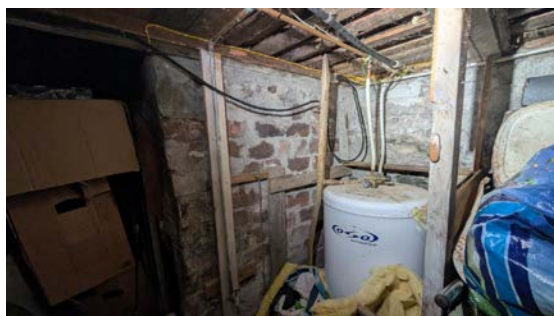
Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fuktighet gir grobunn for muggsopp, som kan forårsake astma, allergier og dårlig innneklima. Fuktighet kan også føre til skader (råte) i treverk, rust på metaller mm. samt tiltrekke seg uønsket insekter mm.

Fuktighet mellom 19.5 - 27.9 vektprosent vurderes som meget fuktig. Dette tilsvarer ca. mellom 85 % - 100 % relativ fuktighet og innebærer risiko for tredeleggende sopper, muggdannelse, stripet borebille og råteborebiller mm.

Som følge av registrert forhøyet fuktnivå må det utføres nærmere undersøkelser før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.



Det er spesielt dette området som ikke har tilkomst for vurdering.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp av tre og metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp er skeiv og gir noe etter ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Avvikende detaljer medfører redusert sikkerhet.

Nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Det er vaskerom inkl. teknisk-rom / inngang.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fullstendig tettesjikt på gulvet, samt det er stedvis motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom. Evt. lekkasje vil kunne medføre skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD (UNDER ARBEID)

! TG 3 Generell

Ikke ferdigstilt. Det mangler mellom annet klemring i sluk. Under arbeid.

Det ser ut til å være lagt belegg over tidligere tettesjikt og/eller fliser.

Ukjent/usikker utførelse hvor det observeres flere lag tettesjikt, som medfører risiko for evt. fukt som trenger gjennom første lag blir fanget, og kan medføre økt risiko for lukt.

Eier opplyser belegget er montert etter baderomsplatene, slik dette belegget ikke er dratt opp bak plater og danner ikke tett sjikt iht. monteringsanvisning.

Baderomsplater er montert ufagmessig uten silikoner/tetting mellom baderomsplater og sokkellist o.l.

Belegg er ikke festet tilstrekkelig til sluk (det ligger løst over eksisterende/ukjent løsning)

Det er tett sokkel rundt sluk, slik evt. lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke blir ledet til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE 1 > BAD 2

! TG 3 Generell

Enklere bad med fliser på gulv og vegg. Det måles motfall til sluk i dusj (som, ikke er mulig å kontrollere pga. fast slukrist), samt evt. sluk under badekar (som ikke er mulig å påvise/kontrollert).

Eier opplyser badet ble etablert rundt 2009 inkl. vann- og avløpsledninger ved egeninnsats og noe hjelp fra rørlegger.

Det er ingen ventilasjonen utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

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

Sluker er utilgjengelige og det er motfall på gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må ikke forveksles med et moderne lekkasjesikkert våtrom. Installasjon av automatisk lekkasjestopper vil redusere konsekvensen av evt. lekkasje.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN / ALLROM

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte og frittstående hvitevarer.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

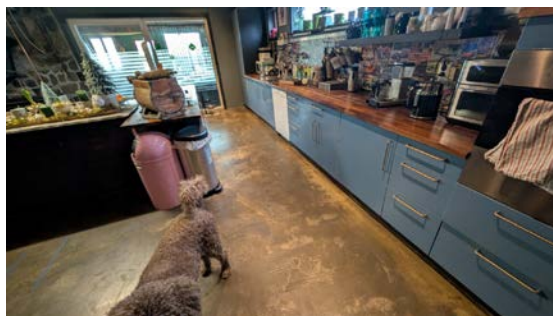
Det er noen enklere skjøter av benkeplate og litt skeive skapdører o.l. Kjøkkenet er montert ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > KJØKKEN / ALLROM

! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Eier opplyser det er vannrør av plast (rør-i-rør system). Det observeres noen eldre kobberør.
Stoppekran (for deler av anlegget) lokalisert under fordelerskap 1.etg.
Hovedstoppekran lokalisert i kjeller.
Stoppekran ikke funksjonsprøvd pga. risiko for skader.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Gjelder spesielt eldre kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

1 TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.

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

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

Eier opplyser rør han kjenner til skal være fra 1995 eller nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Montert ved egeninnsats av eier (usertifisert montør).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Installasjon uten bruk av ansvarlig firma/sertifisert montør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Montering av varmepumpe uten sertifisert montør medfører mellom annet tap av garanti og risiko for feil som kan gi økonomiske og miljømessige konsekvenser mm.

1 TG 2 Varmtvannstank

1 stk Kombinert bereder med med vannbåren varme. Forbruksvann antatt 200 liter av eier.

1 stk bereder i kjeller tilkopledd bad som er under arbeid (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkopledd strømmettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkobling bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

I dag er det normalt krav til at en lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjoner og bygningsdeler.

En varmtvannsbereder plassert i rom uten vanntett sjikt og sluk kan forårsake vannskade ved evt. lekkasje.

1 TG 2 Vannbåren varme

Det er lagt inn vannbåren varme i form av gulvvarme og radiatorer. Det er elektrisk oppvarming, samt delvis oppvarming gjennom vedovn med vannkappe.

Eier opplyser systemet ble delvis montert av Aibel (fordelerskap) og delvis ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er opplyst om at anlegget ikke er utført av rørlegger.
- Det er ujevn temperatur på radiatorer.

Eier opplyser systemet fungerer dårlig etter luft-vann varmepumpe ble fjernet. Det er nå kun en liten lunk i anlegget ved elektrisk oppvarming.

Installasjonen er begrenset sikret mot lekkasje, selv om det er sluk i rommet. Det er synlig treverk og oppkanter som kan hindre evt. lekkasjevann å bli ledet til sluk.

Det er rust på pumpe som indikerer tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør etterses av fagperson.

Montering av vannbåren varme uten rørlegger kan føre til lekkasjer, dårlig funksjon og redusert levetid på systemet.

I dag er det krav til sikring av installasjon mot evt. lekkasje.

Hvordan varmeinstallasjonen skal sikres mot lekkasjer, må fortolkes av rørleggeren ut fra hans egen fagkunnskap. Løsninger må baseres på godt skjønn og på grunnlag av systemleverandørens anbefalinger og veiledninger. Regelverket er strengere og mer detaljert for forbruksvann enn for varmeinstallasjoner. Bakgrunnen for dette er anleggenes ulike oppbygging, trykkforhold, vannmengde og ikke minst vannskadestatistikken som viser svært få vannskader fra varmeanlegg (NemiTek).

Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak om anlegget skal fungere som normalt og gi tilstrekkelig oppvarming.



! TO 3 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.

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

Det er to sikringsskap i denne boligen. Det ser ut som det meste av anlegget, om ikke alt er renoverert siste 30 år iht. opplysninger fra eier.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Eier har selv byttet ut noen stikkontakter og lysbrytere ifm. modernisering.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
3. Uoversiktlig situasjon / større anlegg. kan ikke utelukkes noen løse ledninger eller annet som minimum krever mindre tiltak.
4. Eier har opplyst han selv har skiftet enklere ting som brytere og

Tilstandsrapport

kontakter.

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

Kostnaden gjelder nærmere undersøkelser av fagkyndig, for å evt. identifisere behov for utedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 3 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsikring. Evt. drenering ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Svekket/manglende drenering og fuktsikring kan mellom annet medføre følgende konsekvenser:

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

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av ukjent type. Det observeres eldre mur av lødd stein som er spekket med betong, samt deler av murer består ukjent type betongstein. Det meste av muren er forblendet med naturstein eller er skjult bak lagrede gjenstander.

Selv om det ikke funnet klare indikasjoner på setninger basert på tilgjengelig grunnmur, kan dette ikke utelukkes. Det er kun mindre deler av muren som er tilgjengelig for kontroll og det er ikke uvanlig med setninger på eldre bebyggelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkekanaler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Basert på at bygningsdelen er av eldre dato og kun mindre deler er tilgjengelig for kontroll tas det forbehold mot evt. skjulte feil og mangler. Det anbefales nærmere undersøkelser.

TO 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

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

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type.
Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende
vann- og avløp i boligen på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Interesserte bør påregne at utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsi noe annet.

Utvendige vann- og avløpsledninger er over 25 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

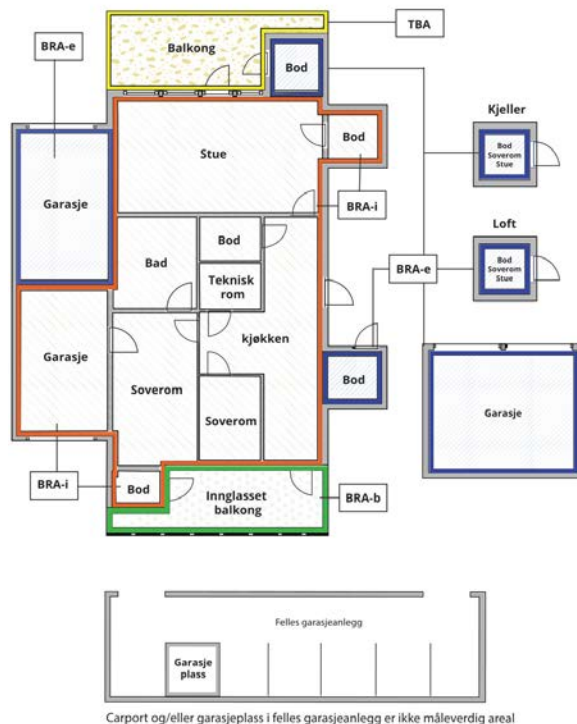
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		39		39	
Etasje 1	182	45	19	246	41
Etasje 2	112	16		128	13
Loft / mesanin gammel del	14			14	
SUM	308	100	19		54
SUM BRA	427				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Grovkjeller	
Etasje 1	Vaskerom, Kjøkken / allrom, Soverom, Stue, Entré, Bad (under arbeid), Bad 2	Garasje	Innglasset hagestue
Etasje 2	Soverom, Stue, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Hobbyrom loft garasje	
Loft / mesanin gammel del	Mesalin / hems / åpent ned.		

Kommentar

Terrasse garasje 13 + garasje 1.etg 41 (platting med dam og bil kommer itillegg)

*** Enklere carport/garasje under terrasse kommer i tillegg til beskrevet areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse arbeid ved egeninnsats og venntjenester. Ingen faktura/dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde kjeller målt til 1.94 meter, men det er også stedvis områder hvor kjeller ikke måleverdig da romhøyde er mindre enn 1.9m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	294	133

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Maik Neper	Kunde
11.12.2024	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Maik Neper	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	48	110		0	1289 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundtassjøvegen 11

Hjemmelshaver

Neper Daniela, Neper Maik

Eiendomsopplysninger

Om tomten

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Interesserte må gjøre seg kjent med evt. erklæringen. Det er naturlig at eier kjenner til en del problematikk og evt. utbedringer som ikke blir nevnt i rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509240010	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Daniela Neper	Maik Neper

Gateadresse	
Sundtassjøvegen 11	

Poststed	Postnr
BØMLO	5443

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509240010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Maik Neper

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har våre lekkasje pga. skadet belegg 2024
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Senere blir det byttet noe stikkontakt av meg selv
Arbeid utført av	Los Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det blir utført arbeid på gamle delen i 2025

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509240010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509240010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniela Neper	06154a8e36c42f169489e 39d272238bb7041e635	16.09.2025 07:07:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maik Neper	d2c0f98cdd2af157d1f695 a2ec1a3d6284c0474b	15.09.2025 07:02:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509240010

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

Nabolagsprofil

Sundtassjøvegen 11 - Nabolaget Langevåg - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Kåso Langevåg Linje 552	17 min 🚶 1.2 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	53 min 🚗
✈ Bergen Flesland	2 t 45 min 🚗

Skoler

Hillestveit skule (1-10 kl.) 124 elever, 9 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Bømlo vidaregåande skule 250 elever	32 min 🚗 31.5 km
Rubbestadnes vidaregåande skule 170 elever, 12 klasser	32 min 🚗 31.7 km

«Alle kjenner hverandre, butikk og "sentrum" er veldig nære, selv om man bor veldig landlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

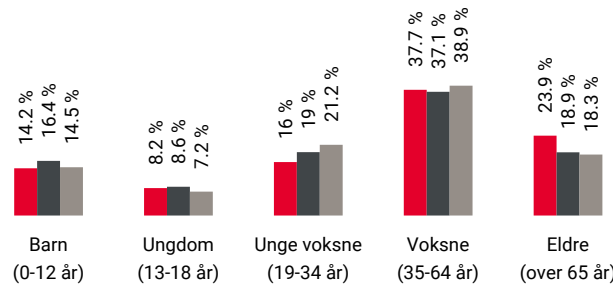
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langevåg	961	514
Bømlo kommune	12 061	5 777
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langevåg barnehage (1-5 år) 37 barn	24 min 🚶 1.7 km
Espira Finnås barnehage (1-5 år) 56 barn	16 min 🚗 16.7 km

Dagligvare

Spar Bømlo PostNord	16 min 🚶 1.2 km
Joker Espevær Post i butikk	2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 87/100



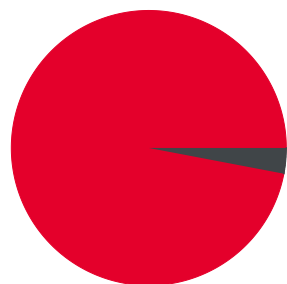
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Langevåg idrettsplass	16 min	🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	1.2 km	
⚽ Langevåg idrettsbygg	17 min	🚶
Aktivitetshall	1.2 km	
🏊 SKY Fitness Bømlo	29 min	🚗

Boligmasse



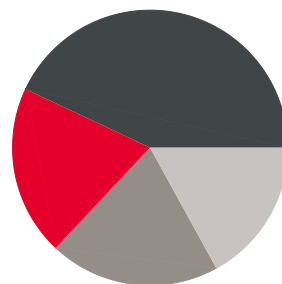
■ 97% enebolig
■ 3% annet

«Langevåg er en koselig bygd der de fleste kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



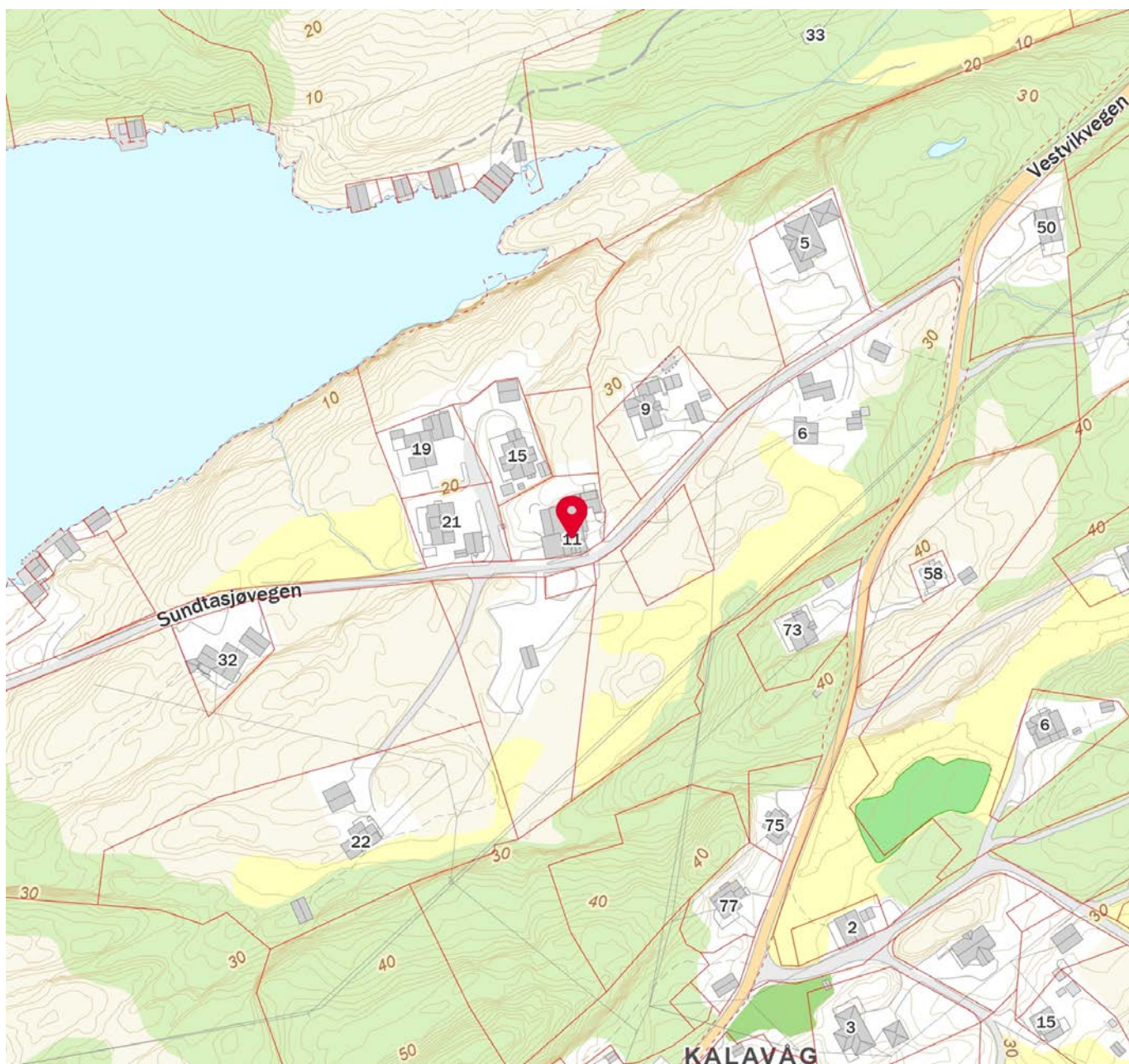
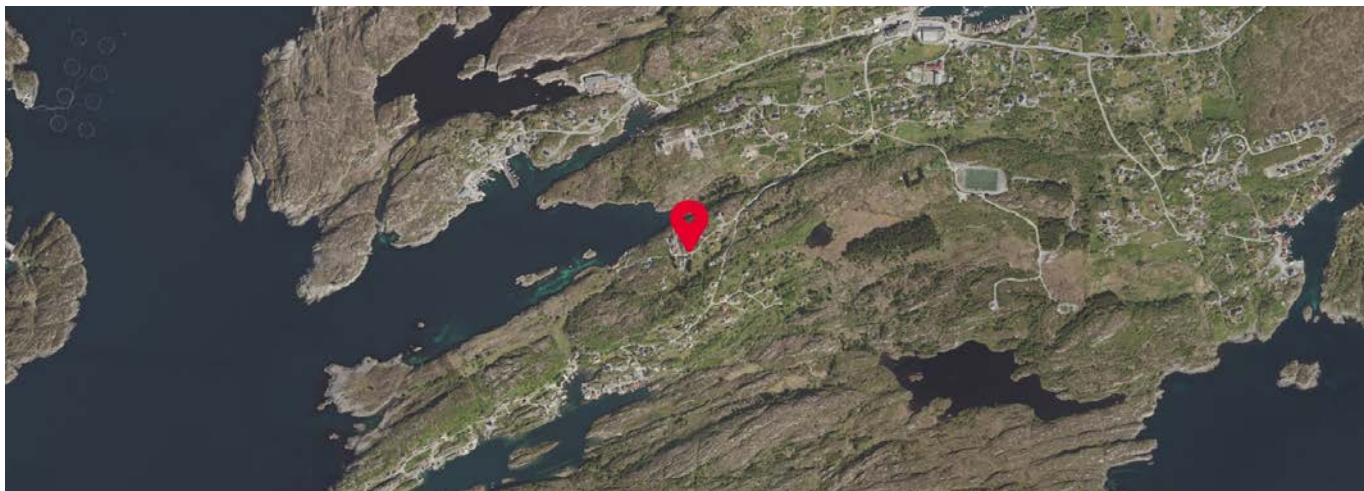
0%

43%

■ Langevåg
■ Bømlo kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 48

Bnr: 110

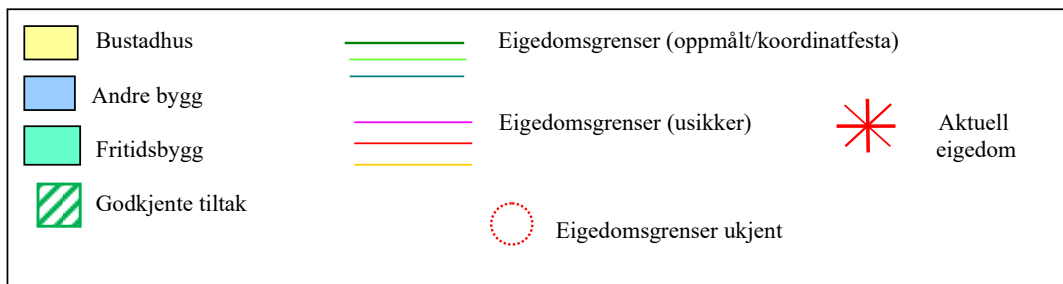
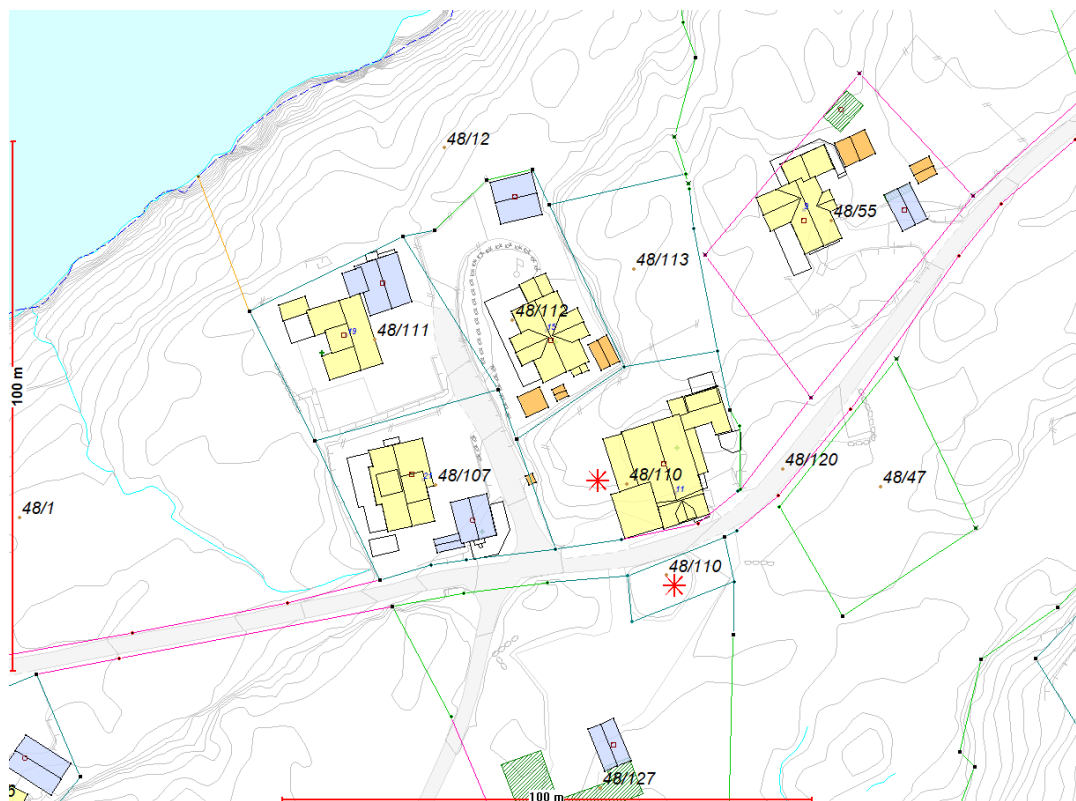
Fnr:

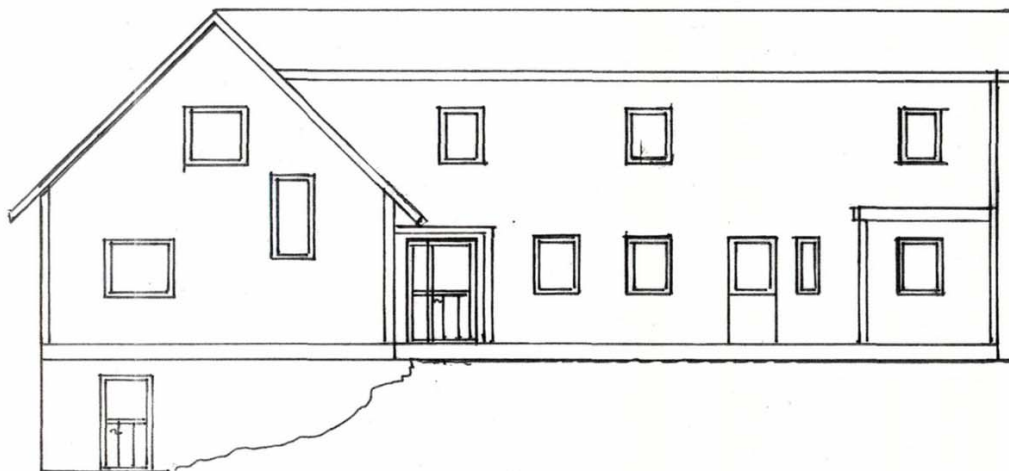
Snr:

5 Eigedomskart

Målestokk-linjal på kartet.

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar (FKB-) for området og inneheld viktige opplysningar om eigedomen og området kring denne.
Kartet kan innehalda feil, manglar eller avvik i høve til krava i oppgjeven standard.
Kartet er nordorientert.
Det kan ikkje utan samtykke frå kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til, ift. lov om åndsverk





BOMT 07/08 2008	
Fellesgjeldningsskatt	
2008/2009-1	511
1. 1. 2009	
Utstedt: 10/10	Kode:

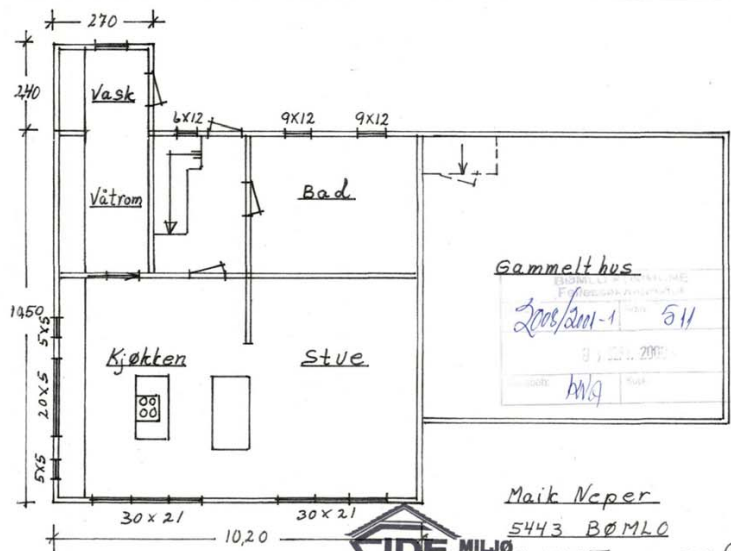
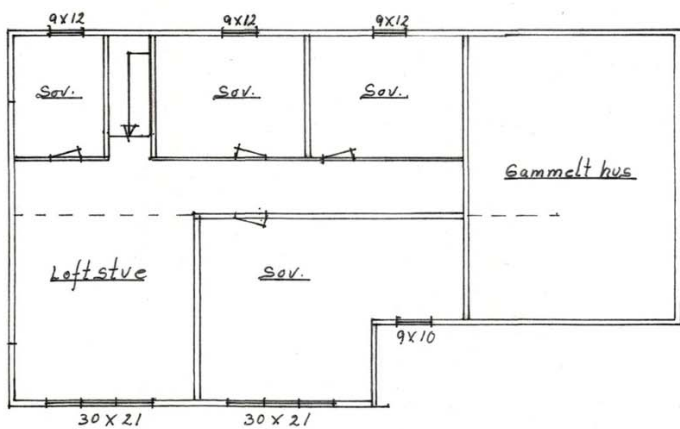
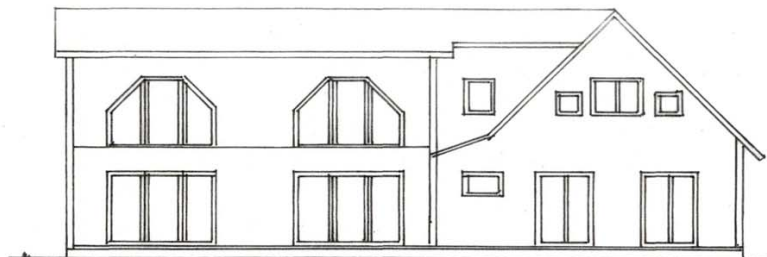
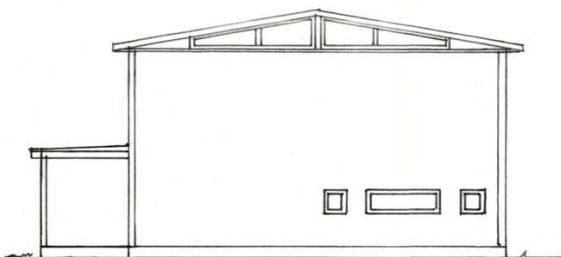


5443 Bømlø
Tlf: 53 42 45 10 - Fax: 53 42 46 30
Internett: eide.miljobygg@haugnett.no

Maik Neper

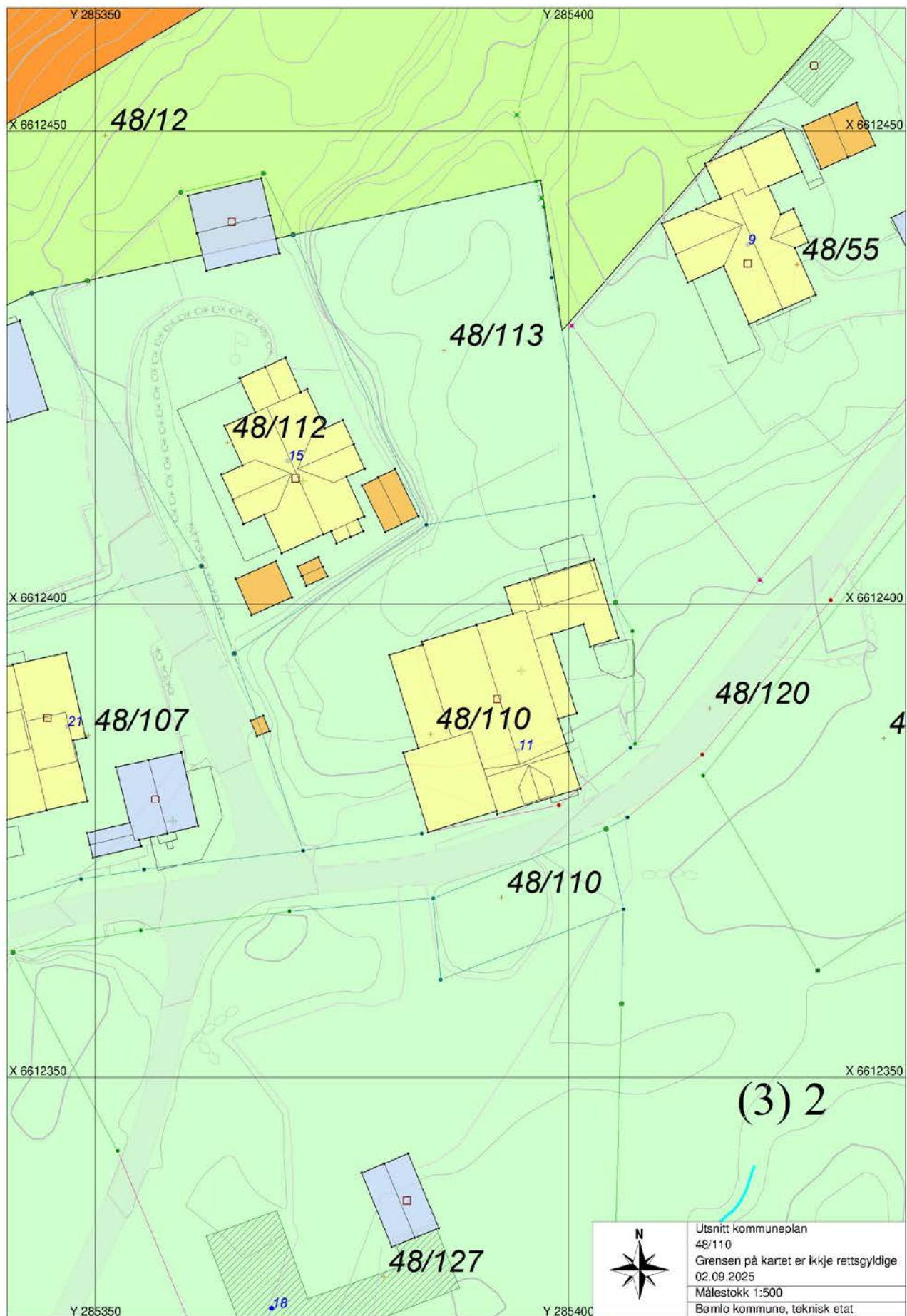
5443 BØMLØ

M: 1:100, Tegn 30.08.08 E. Eide



Maik Naper
5443 BØMLØ
1:100, Tegn. 30.08.08. BØMLØ

IDE MILJØ BYGG
5443 Bømlo
Tlf: 53 42 45 10 - Fax: 53 42 46 30
Internet: ide.miljobygg@haugneit.no



Bømlo kommune		
Komuneplanens arealdel 2013 - 2025		
Teiknforklaring	Nåværende	Framtidig
Kommuneplanar PBL 2008		
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Bustader		
Fritidsbustetnad		
Forretningsar		
Offentleg eller privat tenesteyting		
Fritids- og turistsformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typar bygningar og anlegg		
Grav- og urnelund		
Kombinert byggje- og anleggsformål		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Hamn		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Grønnstruktur		
Naturområde - grønnstruktur		
Turdrag		
Frømråde		
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsknytt næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget på garden		
LNFR areal for spredde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.		
Spredde bustader		
Spredde næringsbygningar		
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdest		
Småbåthamn		
Fiske		
Akvekultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone		
§12-6 - Omsynssoner		
Nedslagsfelt drikkevann		H110
Raud sone etter rundskriv T-1442		H210
Gul sone etter rundskriv T-1442		H220
Ras- og skredfare		H310
Sone for militær virksomhet		H380
Omsyn friluftsliv		H530
Bevaring naturmiljø		H560
Bevaring kulturmiljø		H570
Bandlegging for regulering eller plan- og bygningslova		H710
Bandlegging etter lov om naturvern		H720
Bandlegging etter lov om kulturminne		H730
Gjeldende reguleringsplan skal framleis gjelde		Planid (eks. R50)
Linjesymbol		
KpGrense		
KpArealGrense		
KpSikringGrense		
KpSløyGrense		
KpFareGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetaljeringsGrense		
Byggegrense		
Hovedveg		
Samleveg		
Arbeidsveg		
Gangsykkelveg		
Skilspede		



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Sundtasjøvegen 11
5443 BØMLØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre