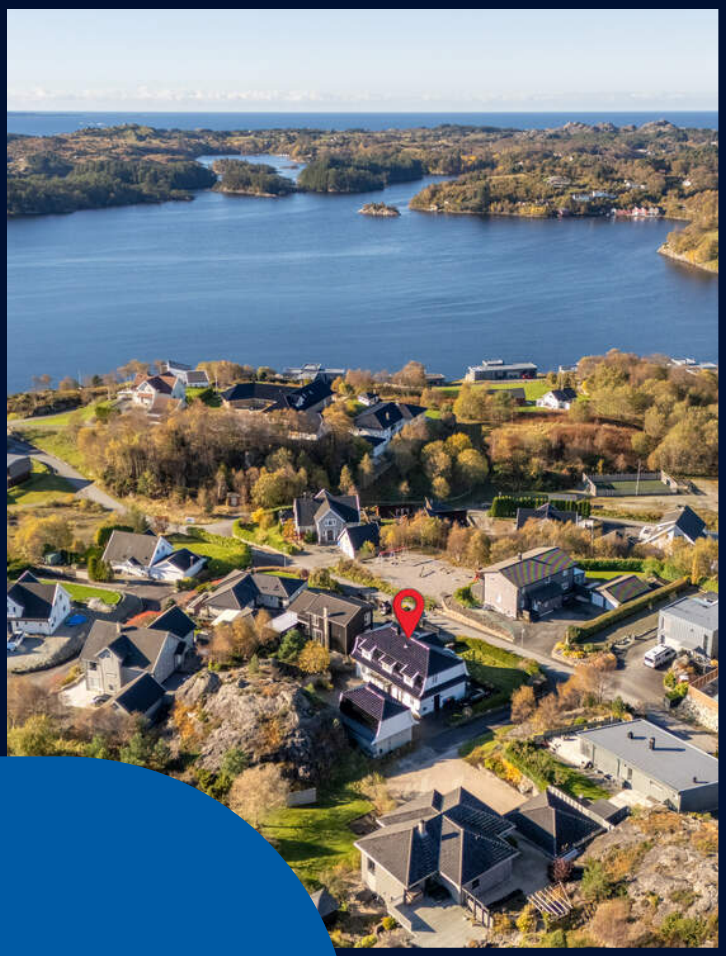






Velkommen til

Revahaugane 7
5550 Sveio

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Revahaugane 7
5550 Sveio

Innholdsrik og familievennlig enebolig med pent opparbeidet hage

Velkommen til Revahaugane 7!

Stor, flott enebolig fordelt over to plan med en gjennomtenkt planløsning og pent opparbeidet hage.
Eiendommen ligger fint og usjenert til i et etablert, rolig og barnevennlig boligstrøk.
Første etasje byr på en koselig stue med peis, et praktisk kjøkken og et allrom med god plass til spisebord. Fra andre etasje er det utgang til altan, og etasjens baderom er innredet med badekar og toalett. Her har en også boligens soverom.
Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 000 000
Omkostninger*	kr	151 090
Totalpris inkl. omk.	kr	6 151 090
BRA/BRA-I		294/220 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 944 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2007
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Trine Rønning Brekke
Eiendomsmegler

980 01 990
trine.roenning.brekke@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 000 000**
Omkostninger*	kr	**151 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 151 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 150 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Sum omkostninger: kr 151 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 237 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår vann, avløp, feiing og renovasjon til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 72, bnr. 101 i Sveio kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 220 m2
BRA total: 220 m2

1. etasje
BRA-i: 114 m2.

2. etasje
BRA-i: 106 m2.
TBA: 8 m2.

Garasje:

BRA-e: 74 m2
BRA total: 74 m2

1. etasje
BRA-e: 42 m2.

2. etasje
BRA-e: 32 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje samt på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 944 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Pent opparbeidet tomt med plen, hekk og diverse beplantning. Romslig gårdsrom samt dobbel garasje.

Byggeår
2007

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, vaskerom, kjøkken/allrom, stue og bad.
2. etasje BRA-i: Loftstue, fire soverom og bad.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje og trapperom på 42 m².
2. etasje BRA-e: Opphold og bod på 32 m².

Det foreligger byggetegninger av bolighus, men dagens planløsning er endret i forhold til disse. Men dette er søkt og godkjent hos kommunen.

Det foreligger ikke byggetegninger eller dokumentasjon på godkjenning for den frittstående garasjen i mottatte sakspapirer. Garasjen har et samlet bruksareal på 74 m² over to etasjer, og oppføring av et slikt bygg er et søknadspliktig tiltak. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Standard
Entré:
Innbydende og romslig hall med malt tretrapp som elegant fører opp til andre etasje. Rommet har lyse, malte flater, klassisk profilert listverk og rikelig med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av skotøy.

Stue:
Lys og trivelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Tofløyet dør åpner opp mot allrommet, og rommet byr på god plass til en stor sofagruppe og annet møblement. Den pussete elementpipen med åpen peis tilfører et tidløst og klassisk preg, mens en peisinnsats og luft-til-luft varmepumpe sikrer jevn og behagelig oppvarming.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot allrommet, hvor det er god plass til et stort spisebord, perfekt for sosiale sammenkomster. Tofløyet ytterdør leder ut til hagen og skaper en fin flyt mellom inne- og uterom. Kjøkkeninnredningen har moderne, mørke fronter, rikelig med benkeplass og en praktisk kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn gjør kjøkkenet både funksjonelt og stilrent.

Bad (1. etasje):
Baderommet i første etasje er stilrent og funksjonelt, med flislagt gulv og fliser i dusjsonen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, toalett og dusj med innfellbare glassdører. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Vaskerom:
Praktisk og romslig vaskerom med egen bi-inngang. Gulvet er flislagt, og rommet har utslagsvask, rikelig med skuffe- og benkeplass, opplegg for vaskemaskin og en varmtvannsbereder på ca. 300 liter tilknyttet rør-i-rør-system. Mekanisk avtrekk sikrer et godt inneklima.

Loftsstue:
I andre etasje finner du en hyggelig loftsstue med utgang til en koselig altan.

Soverom:
Andre etasje rommer fire romslige soverom, alle med plass til seng, skap og personlig innredning.

Bad (2. etasje):
Hovedbadet i andre etasje fremstår som moderne og luksuriøst, med flislagt gulv og fliser i dusjsonen. Badet inneholder et frittstående badekar, dusj med skyvedør i glass, innebygd toalettsisterne, dobbel servant og baderomsinnredning. Mekanisk avtrekk sørger for god luftkvalitet.

Uteområde
Eiendommen byr på et flott og innbydende uteområde med romslige terrassearealer, velstelt hage og frodig beplantning. Her ligger alt til rette for å nyte fine dager utendørs, enten man ønsker avslapning eller hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra andre etasje er det utgang til en overbygget balkong med utsikt over hagen og nærområdet.
På fremsiden ønsker et romslig gårdsrom velkommen, med gode parkeringsmuligheter og adkomst til frittstående garasje.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er stedvis lekkasjer på renner. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er også en pågående lekkasje i området ved gjennomføring like ovenfor loftsluken. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist noe mindre råte på hjørnekasse (venstre for inngang). Kledning ligger nært terreng og det er anbefalt og utbedre da dette også kan skape underventilering av kledning.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på vaskerommet. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket for terrasse/balkongdører. Det er påvist at enkelte terrasse/balkongdører er vanskelig å åpne og lukke.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Tekking er ikke tilstrekkelig festet og buler og svanker gjør at det blir liggende igjen vann.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det måles ca. 20 mm skjevhet gjennom hele rommet på stue 2. etasje, ca. 5 mm skjevhet i hall med trapp og ca. 7-8 mm skjevhet på kjøkken.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- 1. Etasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- 1. Etasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

- 1. Etasje Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er noe skader i trepanel ved vask og også på sokkel.

- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er skader/råte i trelister langs gulv i nærheten av dusj.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er uegnet tetting i vegg for uttak under vask.

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er slitasje i elastiske fuger.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Normal forventet levetid for denne typen utstyr er 12–15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. nye forskrift.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Branntekniske forhold: Det er mangler ved boligens rømningsveier da vinduer på soverom er for smale til å tilfredsstille krav til rømningsvindu.

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint og usjenert til i et etablert, rolig og barnevennlig boligstrøk i Sveio kommune. Felles lekeplass like ved boligen, noe som gir en trygg og god ramme for både store og små.
Området tilbyr gode barnehager, blant annet Ekrene Natur- og gårdsbarnehage samt Espira Solkroken barnehage, som begge nås på få minutters kjøretur eller en sykkeltur. For skolebarna ligger Vikse skule en kort kjøretur unna for 1. til 7. trinn, mens Sveio skule samler 1. til 10. trinn i kommunen.
Dagligvarehandelen og nødvendige servicefunksjoner finner du i Sveio sentrum, en kjøretur på rundt ti minutter unna. Her ligger blant annet Coop Extra og Kiwi med posttjenester, i tillegg til legekontor, bibliotek og lokale servicetilbud. Området er et flott utgangspunkt for et aktivt friluftsliv, med turstier like i nærheten og en kort kjøretur til Sveio Golfpark.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Enebolig oppført på ringmur i plass-støpt betong og betonggulv. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Mansardtak i trekonstruksjon tekket med glasert teglstein.
Garasje:
Bygningen er oppført på ringmur og betonggulv. Yttervegger i treverk som er kledd med kledning. Mansardtak i trekonstruksjon som er tekket med glasert teglstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 19.04.2007. At slike tillatelse/ atteste eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 19.07.2024 for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
På eiendommen er det oppført en frittstående garasje i 2015 med et samlet bruksareal på 74 m² over to etasjer. Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasjen er byggemeldt eller godkjent hos kommunen. Oppføring av garasje av denne størrelsen er normalt søknadspliktig.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent garasjen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhetsgrad for radon.
Bygget er ikke utført med radonsperre eller radonhemmende tiltak.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplan ID 2004006.
Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har tilkomst via privat vei med omlag 300 m til kommunal vei. Veien vedlikeholdes av brukerne. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

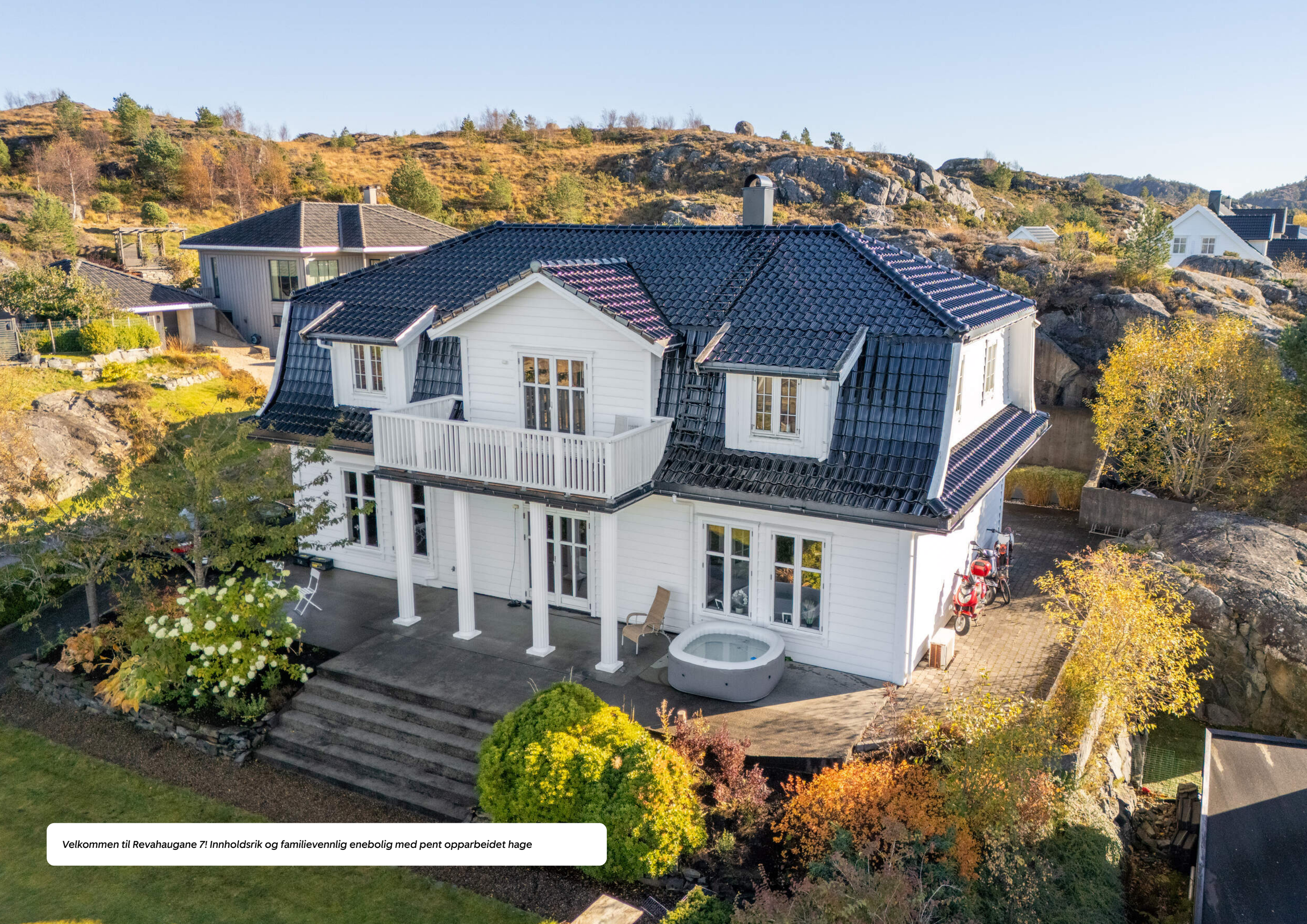
Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 186 354 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 745 415 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.



Velkommen til Revahaugane 7! Innholdsrik og familievennlig enebolig med pent opparbeidet hage





Velkommen inn!







Lys og innbydende stue med sjenerøse vindusflater og tofløyet dør inn mot allrommet. Rommet har god plass til stor sofagruppe og tilhørende møblement.







Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.
Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Jonas Gaupset Aursland
Ann Helén Henriksen

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

11.05.2005 - Dokumentnr: 4094 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4612 Gnr:72 Bnr:4

25.11.2005 - Dokumentnr: 11259 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1839042 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1216 Gnr:72 Bnr:101

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Ting som ikke følger boligen er: Lydanlegg, tv som er fastmontert, vaskemaskin, fryseboks, svarte garderobeskap på soverom, hvit hylle på bad og boblebad ute.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 0,92%
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr. 360,-
Markedspakke, kr. 18.900,-
Oppgjørshonorar, kr. 9.900,-
Rabatt, kr. -5000,-
Tilretteleggingshonorar, kr. 12.900,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr. 5.500,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 4.349,-
I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tom Erik Tørring den 12.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Trine Rønning Brekke
Eiendomsmegler
Telefon: 980 01 990
E-post: trine.roenning.brekke@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473
5501 HAUGESUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med allrommet, hvor det er god plass til langbord for sosiale sammenkomster og tofløyet ytterdør ut mot hagen.



Innredningen har mørke, glatte fronter, god benkeplass og kjøkkenøy. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.









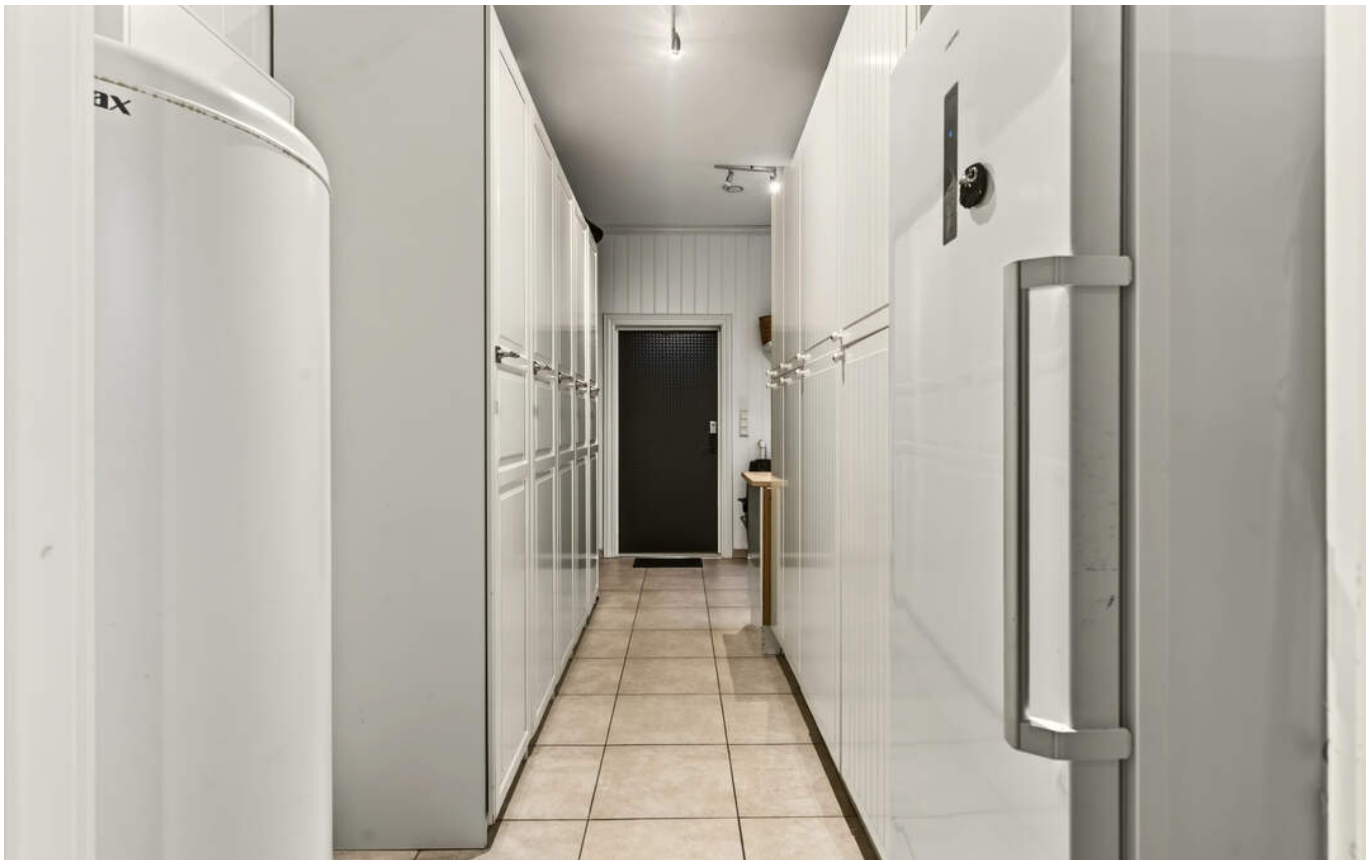


Baderommet i første etasje har flislagt gulv og fliser inni dusjsone. Rommet inneholder baderomsinnredning med servant, toalett og dusjsone med innfellbare glassdører.



Stort praktisk vaskerom med bi-inngang.







I andre etasje er det en kjekk loftstue med utgang til altan.







Hovedbadet i andre etasje har flislagt gulv og fliser i dusjsone. Badet inneholder frittstående badekar, dusj med skyvedør i glass, innebygget toalettsisterne, baderomsinnredning og dobbel servant.







Loftsstuen har tofløyede balkongdører som leder ut til altanen.



De store glassdørene slipper inn rikelig med dagslys til etasjen.


















Flog en liten blåfugl...







Rom i garasjens andre etasje.













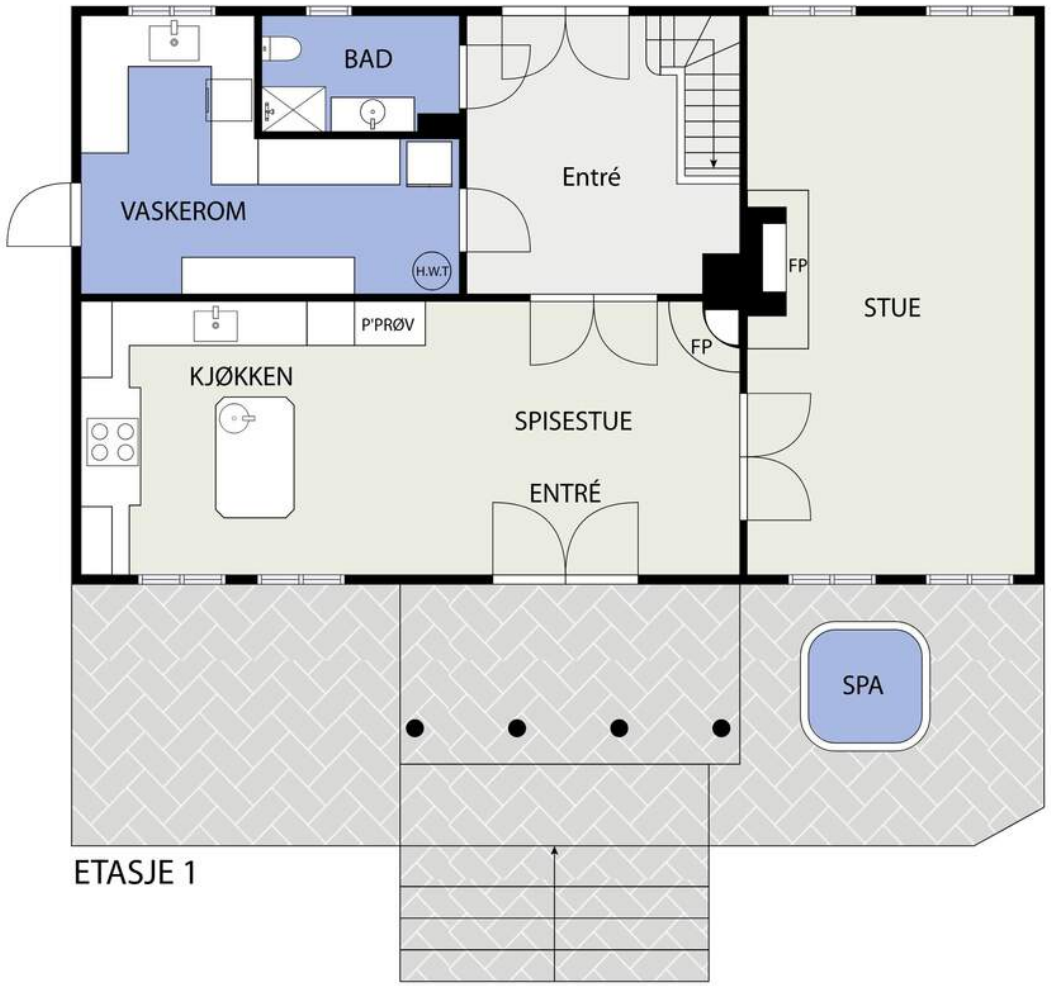
Området tilbyr gode barnehager, blant annet Ekrene Natur- og gårdsbarnehage samt Espira Solkroken barnehage, som begge nås på få minutters kjøretur eller en sykkeltur.



For skolebarna ligger Vikse skule en kort kjøretur unna for 1. til 7. trinn, mens Sveio skule samler 1. til 10. trinn i kommunen.



Velkommen til visning!



ETASJE 1

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

vahaugane 7, Vestland, 5550

very attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, s, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. n is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.

FOTO YO

Plantegning

vahaugane 7, Vestland, 5550

very attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, s, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.



FOTO YO

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Revahaugane 7 , 5550 SVEIO
SVEIO kommune
gnr. 72, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3464 **Eiendomsverdi ref nr:** VW7537

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

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

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

TM Taksering AS

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 fuktsøk.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2007.
Oppført på ringmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med liggende tre-kledning.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i tre(mansard) som er tekket med glasert takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger og utbedringer.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med glasert teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for glasert teglstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 60 år.
Takrenner, nedløp og beslag i plast. Beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var nedbør på befaringsdagen og det var enkelte synlige lekkasjer på renner.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.
Mansardtak i trekonstruksjon.
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.
Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.
Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Altan i front i tre, tekket med løst belegg i pvc el. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.
Bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Dette ble først påkrevd i 2011/12. Boligen ligger i et område hvor det er middels aktsomhetsgrad.
Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Det er åpen peis og peis med innsats.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke gjort observasjoner som tilsier at dette er et problem.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Beskrivelse av eiendommen

Malte overflater på vegger og i tak.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert inntil 4-5mm motfall mot sluk.
Våtrommet og plastsluket er fra 2007. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll.
Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.
På bakgrunn av en alder på 19 år vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og framtidig rehabilitering av sluk og tettesjikt må påregnes.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er ikke spalte under døren for tilluft.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Det er fliser og plater på vegger. Malte tak.
Det måles ca. 15 mm fall fra flis ved terskel til sluk. Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes
lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, hvitevarer o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstander utover målinger som er beskrevet.
Badet og plastsluket er fra 2007. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll.
Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.
På bakgrunn av en alder på 19 år vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og framtidig rehabilitering av sluk og tettesjikt må påregnes.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Rommet har mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilluft.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Fliser på vegger og malte tak.
Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det måles 7mm fra dør mot stue til sluk under badekar og 110mm fall mot sluk i dusj som er sperret av fast oppkant.
Badet og plastsluket er fra 2007. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll.
Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.
På bakgrunn av en alder på 19 år vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og framtidig rehabilitering av sluk og tettesjikt må påregnes.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Rommet har mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilluft.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.
Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.
Tilstanden 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.
Varslere og slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen.
Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.
Ringmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Forstøtninger i betong fremstår i god stand.
Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Beskrivelse av eiendommen

bygning men Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen
Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt.
Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer med bruken på befaringsdagen.

Garasje

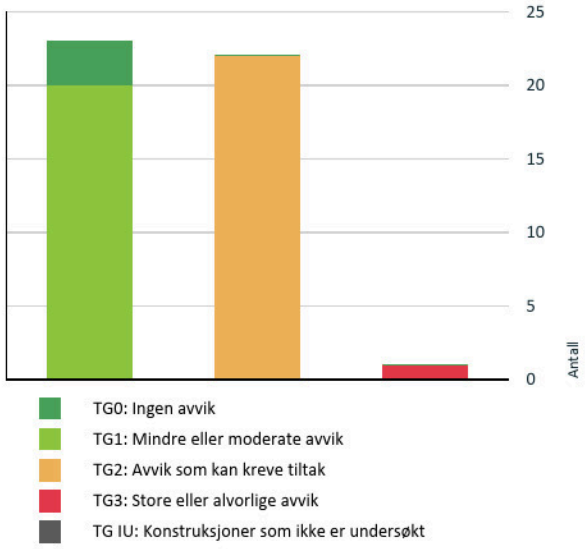
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldt tegning.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

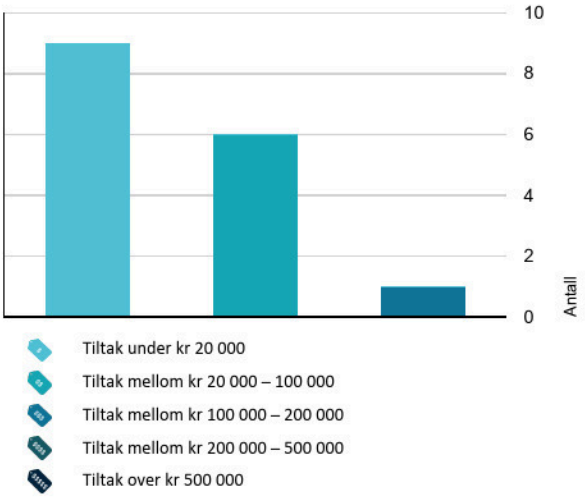
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).	

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Taket er tekket med glasert teglstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.
Noe stedvis mose.
Normal levetid for glasert teglstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 60 år.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast. Beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert.
Det var nedbør på befaringsdagen og det var enkelte synlige lekkasjer på renner.
Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis lekkasjer på renner.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av takrenner for å tette lekkasjer. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Forholdet vurderes opp mot gjeldende krav og anbefalinger på befaringstidspunktet, da dette har betydning for personsikkerheten.

Takets helningsgrad og type taktekking medfører risiko for at snø og is kan gli ukontrollert ned fra taket. Dette kan utgjøre fare for personer, kjøretøy og gjenstander langs fasaden, særlig ved inngangspartier, gangarealer og andre områder hvor personer normalt oppholder seg eller ferdes. Det anbefales derfor å montere forskriftsmessige snøfangere på de aktuelle takflatene. Tiltaket bør prosjekteres og utføres av et kvalifisert foretak, med tilstrekkelig innfesting og dimensjonering tilpasset taktypen og lokale snøforhold.

Det er registrert stedvise lekkasjer fra takrennene. Lekkasjene bør utbedres, og den manglende takrennen remonteres eller erstattes. Innfesting og fall på tilstøtende renner bør samtidig kontrolleres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mansardtak i trekonstruksjon.
Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er også en pågående lekkasje i området ved gjennomføring like ovenfor loftsluken.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

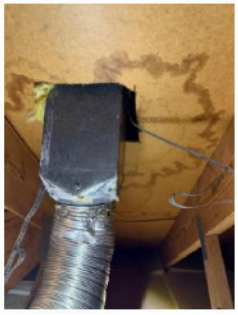
Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Ved gjennomføringen like ovenfor loftsluken ble det registrert en pågående lekkasje på befaringsdagen. Lekkasjen medfører risiko for ytterligere oppfukting og skadeutvikling. Årsaken må avklares, og utettheten utbedres snarest. Berørte materialer bør undersøkes for å kartlegge skadeomfang og behov for uttørking eller utskifting.

Det er også registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Dette reduserer uttørkingsevnen og øker risikoen for kondens, soppvekst og råte. Ventilasjonsforholdene bør undersøkes nærmere og forbedres med en løsning tilpasset konstruksjonens oppbygning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med liggende trepaneler.
Isolasjonsevne er ikke kontrollert.
På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.
Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.
Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe mindre råte på hjørnekasse(venstre for inngang)
- Kledning ligger nært terreng og det er anbefalt og utbedre da dette også kan skape underventilering av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Kledningen bør utbedres slik at avstanden til terreng økes, for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risikoen for fuktskader og råte i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til skjulte skader og behov for kostbare utbedringer på sikt.

Kledningen har liten avstand til terreng. Dette øker fuktbelastningen fra regnsprut og snø og kan begrense luftingen og uttørkingen bak kledningen. Forholdet medfører økt risiko for råteskader. Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng og sikre fri luftespalte i kledningens nedre kant.
Kledningsbord med råte er anbefalt skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan. Alt etter vær og lys, kan punkterte vinduer være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det er registrert avvik ved detaljene rundt vindusinnsettingen. Vannbordene er montert utenpå kledningen, uten innfelling. Løsningen kan gi økt risiko for vanninntrengning i overgangen mellom vannbord og kledning dersom tetting og beslag ikke er tilfredsstillende utført. Detaljene bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov for å sikre at vann ledes bort fra konstruksjonen.

Vinduskarmene er slitte og har sprekker i trevirket. Dette kan øke fuktopptaket og risikoen for videre nedbrytning. Vedlikehold med nødvendig forbehandling og overflatebehandling må påregnes. Eventuelt skadet treverk bør repareres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på vaskerommet.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder for terrasse/balkongdører.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Gjelder terrasse/balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

• Det må foretas lokal utbedring.

Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm på vaskerommet. Dette kan medføre trekk og varmetap. Døren bør justeres, og tetningslistene kontrolleres og eventuelt skiftes.

Terrasse-/balkongdørene har utvendig værslitte karmer med sprekker i trevirket. Dette øker risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning. Vedlikehold med nødvendig forbehandling og overflatebehandling må påregnes.

Enkelte terrasse-/balkongdører er også vanskelige å åpne og lukke. Årsaken bør undersøkes, og hengsler, beslag og dørblad justeres eller utbedres ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan i front i tre, tekket med løst belegg i pvc el. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Tekking er ikke tilstrekkelig festet og buler og svanker gjør det det blir liggende igjen vann.

Konsekvens/tiltak

• Tekking bør festes forsvarlig og eventuelle buler og svanker utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannansamling, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tekkingen er mangelfullt festet og har buler og svanker som medfører at vann blir stående på overflaten. Mangelfull innfesting øker risikoen for at tekkingen løsner ved vindbelastning, mens stående vann kan øke belastningen på skjøter og utette punkter. Innfestingen bør utbedres, og årsaken til ujevnhetene avklares. Tekking og eventuelt underlag må utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Møbler er ikke flyttet ved målingene.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Det måles ca. 20 mm skjevhet gjennom hele rommet på stue 2.etg. Det måles ca. 5 mm skjevhet i hall med trapp og ca. 7-8 mm skjevhet på kjøkken.
Avvik har ingen umiddelbar konsekvens og er sjeldent økonomisk rasjonelt og utføre.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Dette ble først påkrevd i 2011/12. Boligen ligger i et område hvor det er middels aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke gjennomført dokumenterte radonmålinger i boligen, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Radonnivået i inneluften er derfor ukjent. Manglende radonsperre var ikke nødvendigvis et avvik fra kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, men radon kan trenge inn gjennom utettheter og gjennomføringer i konstruksjoner mot grunnen.

Det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å kartlegge radonnivået i boligen. Målingen bør utføres i samsvar med gjeldende anbefalinger og over tilstrekkelig tid i fyringssesongen. Dersom målingen viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes av fagkyndig. Aktuelle tiltak kan blant annet være tetting av konstruksjoner mot grunnen, forbedret ventilasjon eller etablering av radonbrønn eller radonsug.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Det er åpen peis og peis med innsats.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det mangler håndløper på veggen i trappeløpet. Dette er et avvik fra kravene som gjaldt da boligen ble oppført. Manglende håndløper gir redusert støtte ved bruk av trappen og øker risikoen for fall. Det anbefales å montere en sammenhengende håndløper med god innfesting og et grep som gir sikker støtte ved ferdsel opp og ned trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke gjort observasjoner som tilsier at dette er et problem.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dette vaskerommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonen er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Manglende eller feil utført tettesjikt og diffusjonssperre kan medføre at fuktig inneluft eller bruksvann trenger inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råte og andre fuktrelaterte skader.

Forholdet kan normalt ikke kontrolleres fullstendig uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra alder, utførelse og registrerte forhold. Ved en fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt og diffusjonssperre etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav og anerkjente bransjeanvisninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er registrert inntil 4-5mm motfall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

Det er registrert mangelfulle fallforhold på gulvet som medfører at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan føre til vannansamlinger og økt fuktbelastning på gulvet og overgangene mot vegg.

Enkelte fliser har bom, det vil si hulrom eller mangelfull vedheft til underlaget. Det er samtidig registrert riss og sprekker i sementbaserte fuger. Kombinasjonen kan tyde på bevegelse eller svekket vedheft og medføre at fliser og fuger løsner ytterligere. Funnene dokumenterer ikke i seg selv skade på det underliggende tettesjiktet.

Årsaken og omfanget bør undersøkes nærmere. Løse fliser og skadede fuger bør utbedres, og tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet og plastsluket er fra 2007. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.

På bakgrunn av en alder på 19 år vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og framtidig rehabilitering av sluk og tettesjikt må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Påstrykningsmembran på vegger og gulv er anslagsvis mellom 15 og 22 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Som følge av alder og manglende dokumentasjon vurderes membranens gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Det ble ikke nødvendigvis registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade under befaringen, men skjulte svakheter i membranen kan normalt ikke avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Risikoen for redusert vanntetthet og følgeskader vil øke etter hvert som tettesjiktet eldes. Våtrommet bør derfor brukes med aktsomhet og holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til fukt, misfarging, løse fliser, bomlyd eller lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet må påregnes grunnet motfall og alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er noe skader i trepanel ved vask og også på sokkel. Noe utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring av skader i trepanel ved vask og på sokkel for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte.

Det er registrert enkelte skader i trepanelet ved vasken og på sokkelen. Lokal reparasjon eller utskifting av skadede deler må påregnes. Årsaken til skadene bør avklares slik at eventuell videre skadeutvikling begrenses.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er ikke spalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonen er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Manglende eller feil utført tettesjikt og diffusjonssperre kan medføre at fuktig inneluft eller bruksvann trenger inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råte og andre fuktrelaterte skader.

Forholdet kan normalt ikke kontrolleres fullstendig uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra alder, utførelse og registrerte forhold. Ved en fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt og diffusjonssperre etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav og anerkjente bransjeanvisninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser og plater på vegger. Malte tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det måles ca. 15 mm fall fra flis ved terskel til sluk. Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes
lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, hvitevarer o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstander utover målinger som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er skader/råte i trelister langs gulv i nærheten av dusj. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det er stedvis noe svakt fall mot sluk.
- Skadede eller råteskadde trelister langs gulvet i nærheten av dusjen bør fjernes og erstattes med nye, fuktsikre materialer.
Dersom årsaken til skadene skyldes lekkasje eller utilstrekkelig fuktsikring, bør dette undersøkes og utbedres for å unngå videre fuktskader og potensiell skade på underliggende konstruksjoner.

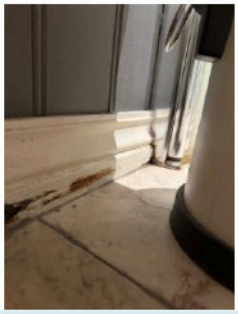
Det er påvist avvik i gulvets fallforhold mot sluk. Veiledningen til TEK97 angir fall 1:50 i minimum 0,8 meter ut fra sluket som en preakseptert løsning. Dette tilsvarer 20 mm fall per meter, eller en høydeforskjell på ca. 16 mm over 0,8 meter. Registrerte fallforhold tilfredsstiller ikke denne løsningen, noe som kan føre til at bruksvann blir liggende på gulvet eller ledes bort fra sluket.
Det er påvist skader og råte i trelister langs gulvet i nærheten av dusjen. Råteskadene viser at listene har vært utsatt for fukt over tid. Skadede lister må skiftes, og årsaken til fuktbelastningen bør avklares. Ved utbedring bør tilstøtende materialer kontrolleres for eventuelle fuktskader, og løsningen tilpasses for å hindre gjentakelse.
Vurdere installasjon av tett kabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet og plastsluket er fra 2007. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.

På bakgrunn av en alder på 19 år vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og framtidig rehabilitering av sluk og tettesjikt må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er uegnet tetting i vegg for uttak under vask. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det bør etableres egnet tetting i vegg for uttak under vask for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Manglende eller uegnet tetting medfører økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og muggutvikling.

Påstrykningsmembran på vegger og gulv er anslagsvis mellom 15 og 22 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Som følge av alder og manglende dokumentasjon vurderes membranens gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Det ble ikke nødvendigvis registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade under befaringen, men skjulte svakheter i membranen kan normalt ikke avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Risikoen for redusert vanntetthet og følgeskader vil øke etter hvert som tettesjiktet eldes. Våtrommet bør derfor brukes med aktsomhet og holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til fukt, misfarging, løse fliser, bomlyd eller lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.
Det er registrert uegnet tetting rundt gjennomføringen i veggen under vasken. Dette kan gi fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl eller lekkasje. Tettingen må utbedres med en egnet løsning tilpasset veggens tettesjikt og den aktuelle gjennomføringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



2. ETASJE > BAD

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette vaskerommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Det kan derfor ikke bekreftes om konstruksjonen er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Manglende eller feil utført tettesjikt og diffusjonssperre kan medføre at fuktig inneluft eller bruksvann trenger inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, muggvekst, råte og andre fuktrelaterte skader.

Forholdet kan normalt ikke kontrolleres fullstendig uten inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende foretak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak må vurderes ut fra alder, utførelse og registrerte forhold. Ved en fremtidig oppgradering bør vanntett sjikt og diffusjonssperre etableres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav og anerkjente bransjeanvisninger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det måles 7mm fra dør mot stue til sluk under badekar og 110mm fall mot sluk i dusj som er sperret av fast oppkant.

Vurdering av avvik:

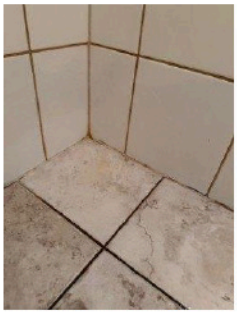
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er slitasje i elastiske fuger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Slitte elastiske fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende risiko for vannskader og muggvekst i underliggende konstruksjoner.

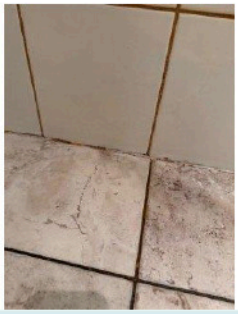
Det er påvist avvik i gulvets fallforhold mot sluk. Veiledningen til TEK97 angir fall 1:50 i minimum 0,8 meter ut fra sluket som en preakseptert løsning. Dette tilsvarer 20 mm fall per meter, eller en høydeforskjell på ca. 16 mm over 0,8 meter. Registrerte fallforhold tilfredsstiller ikke denne løsningen, noe som kan føre til at bruksvann blir liggende på gulvet eller ledes bort fra sluket.
Våtrommets utforming med fast oppkant i dusj medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluk. Dette kan føre til vannansamlinger og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til sluk og hindres fra å renne ut av rommet.
Det bør vurderes installasjon av tett kabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet og plastsluket er fra 2007. Membran og øvrig tettesjikt ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og utførelse, tilstand og gjenværende levetid kan derfor ikke fastslås ved visuell kontroll. Overgangen mellom membran og sluk er særlig utsatt og avgjørende for våtrommets tetthet.

På bakgrunn av en alder på 19 år vurderes mer enn halvparten av forventet brukstid som overskredet. Det er ikke nødvendigvis påvist svikt, men alderen medfører økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader. Forholdet bør holdes under observasjon, og framtidig rehabilitering av sluk og tettesjikt må påregnes.

Vurdering av avvik:

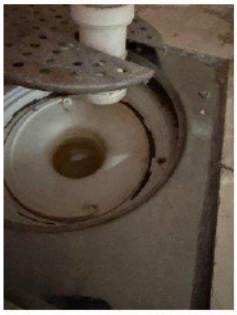
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Påstrykningsmembran på vegger og gulv er anslagsvis mellom 15 og 22 år gammel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller oppbygging. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om tettesjiktet er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger på utførelsestidspunktet. Som følge av alder og manglende dokumentasjon vurderes membranens gjenværende levetid og fremtidige funksjon som usikker.

Det ble ikke nødvendigvis registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade under befaringen, men skjulte svakheter i membranen kan normalt ikke avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Risikoen for redusert vanntetthet og følgeskader vil øke etter hvert som tettesjiktet eldes. Våtrommet bør derfor brukes med aktsomhet og holdes under jevnlig oppsyn. Ved tegn til fukt, misfarging, løse fliser, bomlyd eller lekkasje bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

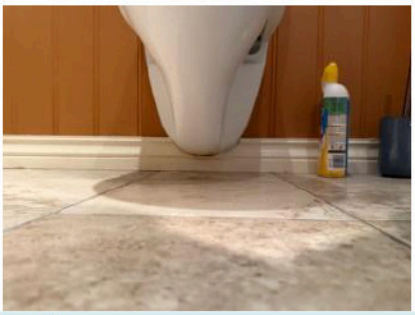
Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert dreneringsåpning eller annen løsning som synliggjør og leder eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen ut på gulvet. En slik lekkasjesikring var ikke et forskriftskrav da badet ble oppført, og forholdet vurderes derfor ikke som et brudd på daværende krav. Ved en eventuell lekkasje kan vann likevel bli liggende skjult i konstruksjonen og medføre fuktskader før det oppdages. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i forbindelse med en framtidig rehabilitering av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Normal forventet levetid for denne typen utstyr er 12–15 år.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpen har overskredet forventet levetid, og det er økt risiko for driftsstans eller behov for reparasjoner. Det anbefales å vurdere utskifting eller jevnlig vedlikehold for å unngå plutselige funksjonssvikt og sikre fortsatt drift.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungere til sin hensikt. Skader og feil kan forøvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. nye forskrift.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter ny forskrift. Men i dette tilfelle ikke et krav.
Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse
Tilstanden 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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Varslere og slukkeutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Det er noe smale vinduer på de fleste soverom i denne boligen (ca. 0.4m) slik at disse samsvarer ikke med minste
krav til rømnings vinduer.
"Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må
være minimum 1,5 meter "
Det er nok mulig for de deeste å komme seg vinduene, og tillegg er det alternativ rømnings fra terrasse, samt på ett
soverom, men dette fraviker fra preaksepterte ytelse nr 4 i TEK17 § 11-13. Utgang fra branncelle, tredjeledd (I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Nivået i boligen er høyere enn terrenget utenfor. Det er derfor kun drenerende masser rundt denne boligen.
Tilgjengelige utsatte områder innvendig er fuktmålt uten at dette ga utslag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Ringmur i plass-støpt betong, og betonggulv.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtninger i betong fremstår i god stand.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning men Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

På befaring er det nedbør og det ser ikke ut som denne samler seg inntil bolig (også pga. takutstikk). Det observeres noen mindre vannansamlinger på betongdekket. Ingen umiddelbar konsekvens.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret og er relativt nytt. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangler ved boligens rømningsvei(er) begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

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

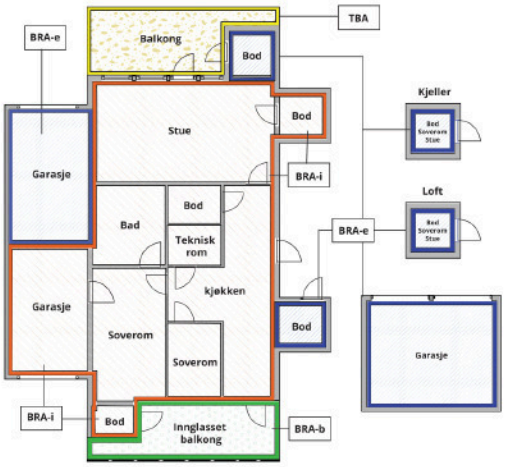
Hva er måleverdig areal?

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-c + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	114			114	
2. Etasje	106			106	8
SUM	**220**				**8**
SUM BRA	**220**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, kjøkken/allrom, stue, bad		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer med bruken på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		42		42	
2. Etasje		32		32	
SUM		**74**			
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje, trapperom	
2. Etasje		Opphold, bod	

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldt tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Jonas Gaupset Aursland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	72	101		0	944 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Revahaugane 7

Hjemmelshaver
Henriksen Ann Helén, Aursland Jonas Gaupset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Flotte turområder i nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er frittstående garasje medfølgende på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2024

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Innhentet fra forrige salgsdokument

Standard
IU

Vedlikehold
IU

Beskrivelse
Garasje oppført på ringmur og betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med kledning.
Mansard tak i trekonstruksjon som er tekket med glasert teglstein.

Garasje/tilleggsbygg omfattes ikke av tilstandsvurdering etter NS 3600 eller forskrift til avhendingslova, og er kun registrert samt arealmålt som del av oppdraget.

Det er ikke utført inngående visuell kontroll, tilstandsanalyse, fuktsøk eller vurdering av konstruksjoner, tekniske installasjoner eller bygningsmessig tilstand. Det er heller ikke gitt tilstandsgrader (TG) eller vurdert avvik, risiko, skadeforhold eller vedlikeholdsbehov. Eventuelle feil, mangler eller skjulte avvik kan derfor forekomme uten at dette er vurdert eller kommentert i rapporten.
Tilstandsrapportens undersøkelsesomfang omfatter ikke frittstående tilleggsbygg med mindre disse særskilt er avtalt undersøkt. Garasjer, boder, anneks og lignende er uttrykkelig unntatt fra det ordinære undersøkelsesomfanget i rapportens standardtekst. Eventuelle forhold ved slike bygninger faller derfor utenfor det oppdrag som er utført av bygningssakkyndig

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.10.2026		Gjennomgått		Nei

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

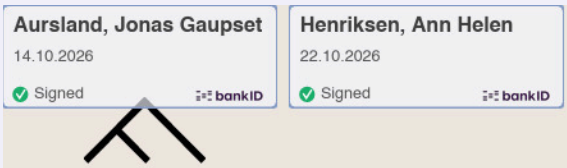
E-Signing validert

secured by IN GROUPE

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Aursland, Jonas Gaupset	UN:NO-9578-5993-4-3989290	23.10.2026 05:21:55 UTC	PersonBankID NO Qual. BankID BankAxept AS

Dokumentreferanse: 18af8a05-7eba-4574-9f64-6e1ec1dede5e

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se https://doc.ingroupe.com/developer



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jonas Gaupset Aursland

Ann Helén Henriksen

Boligen

Revahaugane 7
5550 Sveio

4612-72/101/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Bad 1 etg. - gulvlister har synlige skader etter fukt som oppstår i dette rom

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Pågående vannintregning fra rørgjennomføring til ventilasjon gjennom tak når det regner.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Rekkverk på balkong byttet ut på egeninnsats da det forrige hadde råteskader.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier la opp strøm i garasje. Erfaring fra jobb som automatiker, har ikke fått anlegget kontrollert i etterkant. Usikker når jobb ble utført

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

En av fasene på undersiden av hovedsikring var brent. Oppdaget ved tilfeldighet

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Helgevold

   Beskrivelse av arbeidet: Tilførsel fra fagne lagt død og hovedsikring byttet

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Egeninnsats

   Beskrivelse av arbeidet: Lamper montert i garasje. Faglært som elektriker

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

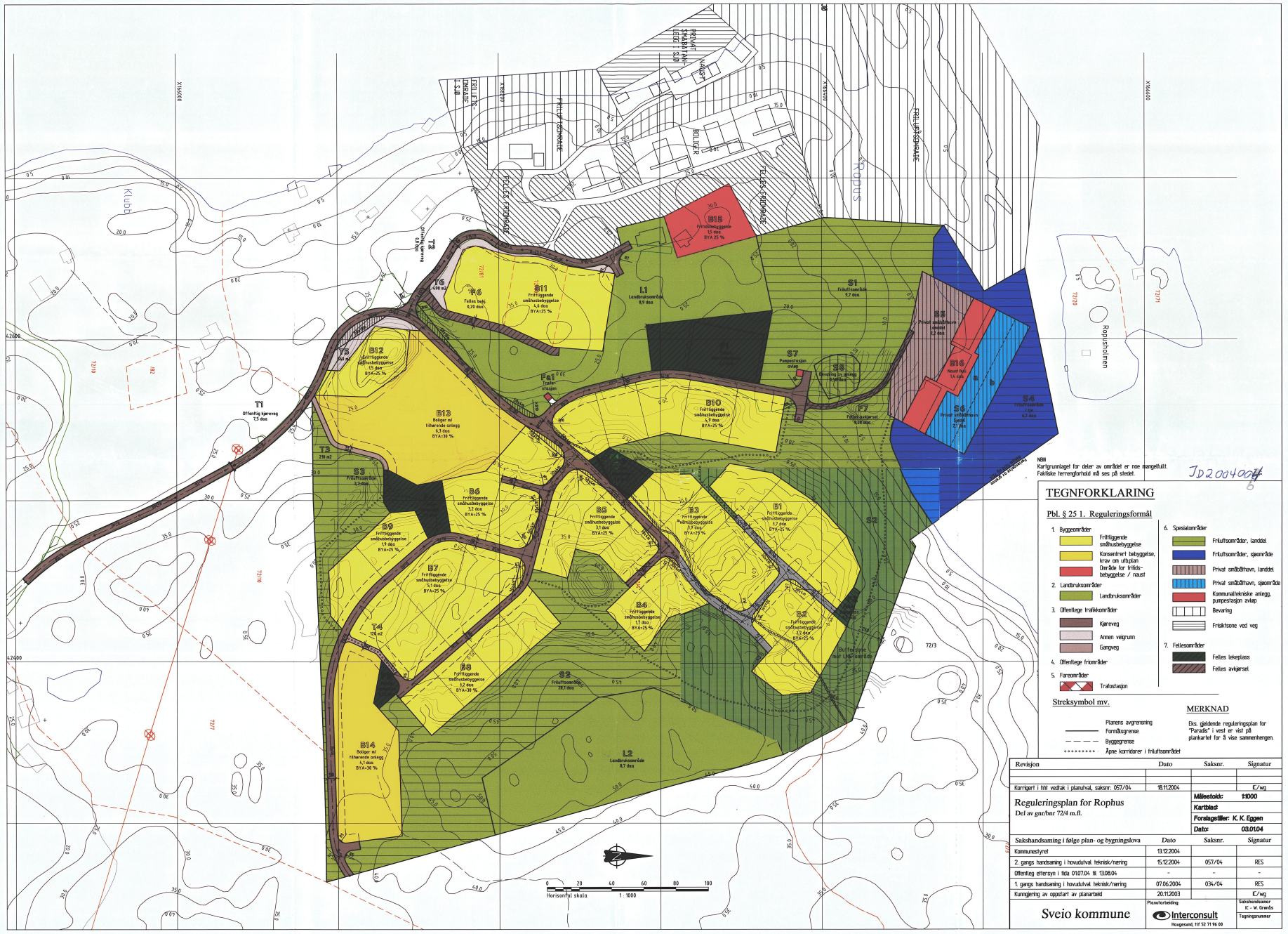
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.


Klubb
Kirkehaugen
Ropistrolmen
B1 Frittliggende småhusbebyggelse 3,7 dekar BYA=25 %
B2 Frittliggende småhusbebyggelse 3,7 dekar BYA=25 %
B3 Frittliggende småhusbebyggelse 5,9 dekar BYA=25 %
B4 Frittliggende småhusbebyggelse 1,7 dekar BYA=25 %
B5 Frittliggende småhusbebyggelse 3,1 dekar BYA=25 %
B6 Frittliggende småhusbebyggelse 3,2 dekar BYA=25 %
B7 Frittliggende småhusbebyggelse 5,1 dekar BYA=25 %
B8 Frittliggende småhusbebyggelse 3,2 dekar BYA=30 %
B9 Frittliggende småhusbebyggelse 1,9 dekar BYA=25 %
B10 Frittliggende småhusbebyggelse 4,9 dekar BYA=25 %
B11 Frittliggende småhusbebyggelse 4,6 dekar BYA=25 %
B12 Frittliggende småhusbebyggelse 1,5 dekar BYA=25 %
B13 Boliger m/ tilhørende anlegg 6,3 dekar BYA=30 %
B14 Boliger m/ tilhørende anlegg 4,1 dekar BYA=30 %
B15 Frittliggende 1,5 dekar BYA 25 %
B16 Naust/båt 1,4 dekar
L1 Landbruksområde 8,9 dekar
L2 Landbruksområde 8,7 dekar
S1 Friluftsområde 9,7 dekar
S2 Friluftsområde 28,1 dekar
S3 Friluftsområde 3,3 dekar
S4 Friluftsområde i sjø 6,3 dekar
S5 Privat småbåthavn landdel 2,2 dekar
S6 Privat småbåthavn sjøen 2,1 dekar
S7 Pumpestasjon avlop
S8 Bevaring av anlegg + gangsti
F1 Trafikkområde
F2 Trafikkområde
F7 Fellesavkjørsel 0,28 dekar
T1 Offentlig kjøreveg 7,5 dekar
T2 210 m2
T3 60 m2
T4 120 m2
T5 60 m2
T6 470 m2
#6 Felles bekj 8,29 dekar
Bil Parkering 0,8 dekar
Bil Parkering 0,8 dekar
Bil Parkering 0,8

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4612 - SVEIO
Gårdsnummer:	72
Bruksnummer:	101

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.09.2026 kl. 11:27
Produsert av:	Arne Erik Berg - Sveio kommune

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.08.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 72 / 101	944 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100695	AURSLAND JONAS GAUPSET		Revahaugane 7 5550 SVEIO	1 / 2
Hjemmelshaver		290685	HENRIKSEN ANN HELÉN		Revahaugane 7 5550 SVEIO	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		100695	AURSLAND JONAS GAUPSET		Revahaugane 7 5550 SVEIO	
Eier registrert hos Skatteetaten		290685	HENRIKSEN ANN HELÉN		Revahaugane 7 5550 SVEIO	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6600595	290662		944 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4612 - 72/101 1216 - 72/101		

Grensejustering	22.08.2005			CNJ
Grensejustering	M62/05	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1216 - 72/4	-179,4
		Mottaker	1216 - 72/101	179,4

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.03.2005			CNJ
Kart- og delingsforretning	M28/05	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1216 - 72/4	-764,7
		Mottaker	1216 - 72/101	764,7

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	17 886 428		Bebygd areal:	155	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	218	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	30.05.2006
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	30.05.2006
	Nord: 6600602	Øst: 290666	Bruksareal totalt:	218			Tatt i bruk:	19.04.2007
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	108	0	108	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0

Bruksenheter

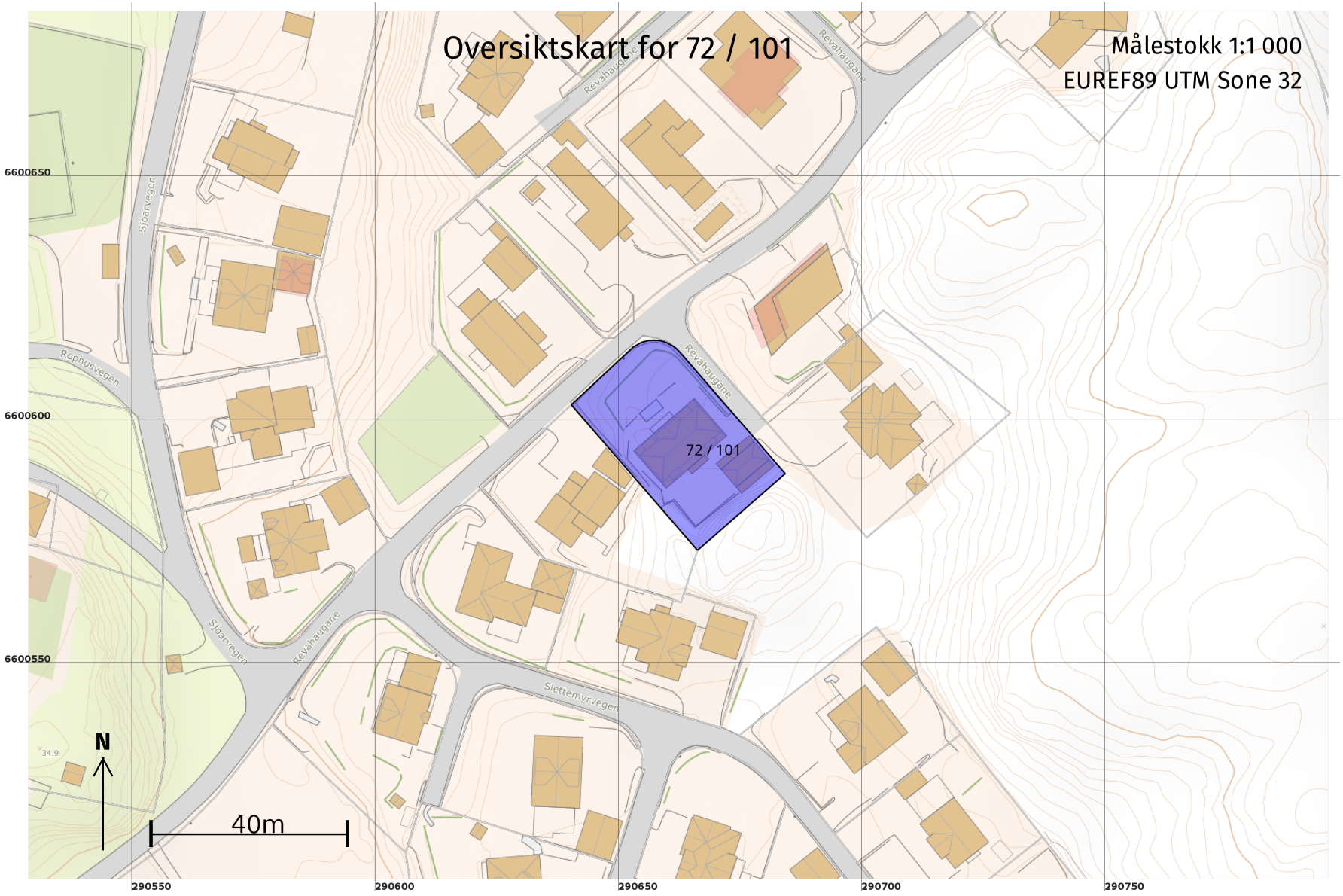
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1057 Revahaugane 7	H0101	Bolig	218	7	Kjøkken	1	1	72/101

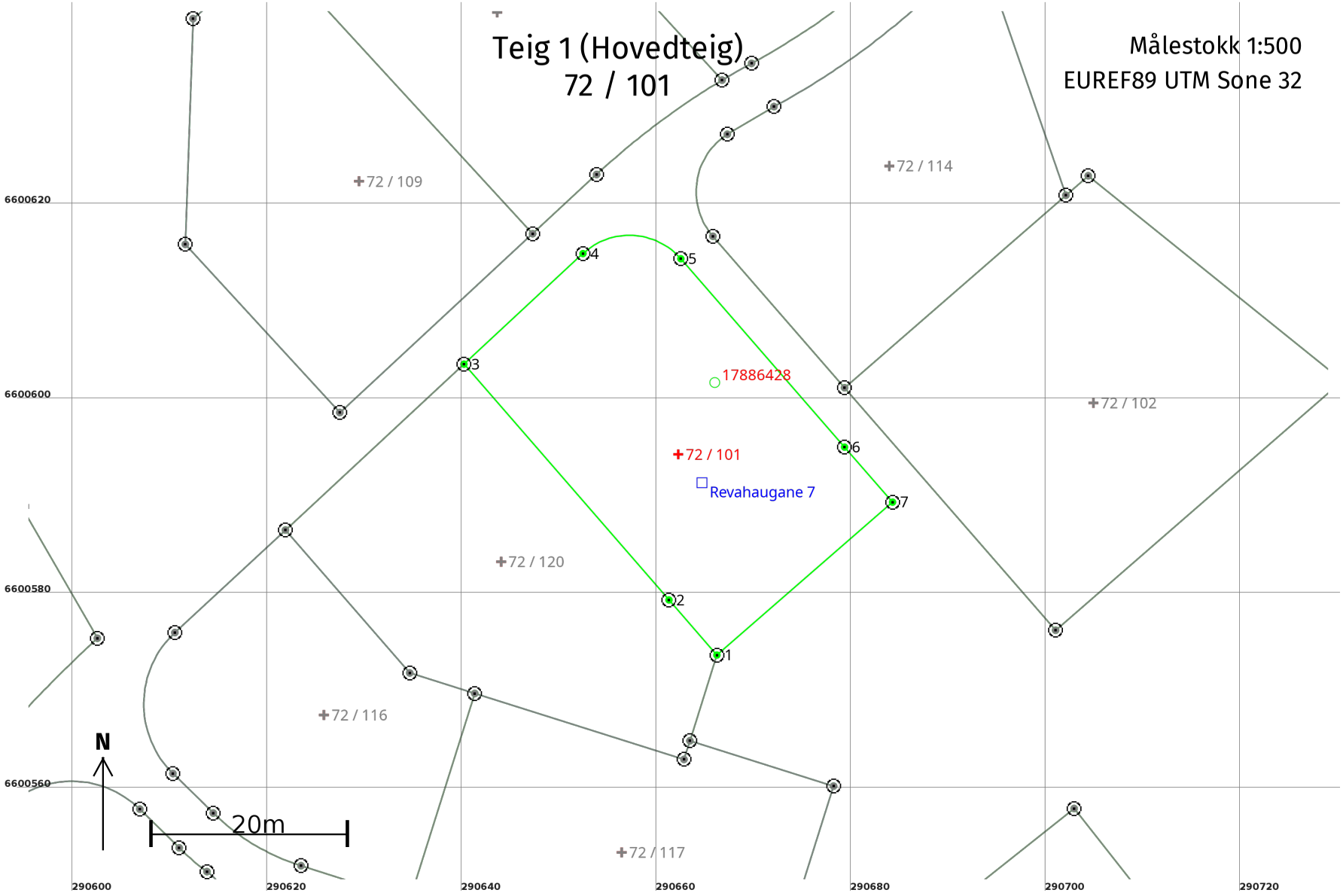
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ERLING IVERSEN		

Oversiktskart for 72 / 101

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
72 / 101
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
72 / 109
72 / 114
72 / 102
72 / 120
72 / 116
72 / 117
72 / 101
17886428
Revahaugane 7
1
2
3
4
5
6
7
6600620
6600600
6600580
6600560
290600
290620
290640
290660
290680
290700
290720
N
20m





Fasade
1:200





This drawing is our property.
It can't be reproduced or communicated
without our written agreement.

DATE	DRAWN	PROJECTION	FORMAT
18/04-06	RN		A4
CHECKED			

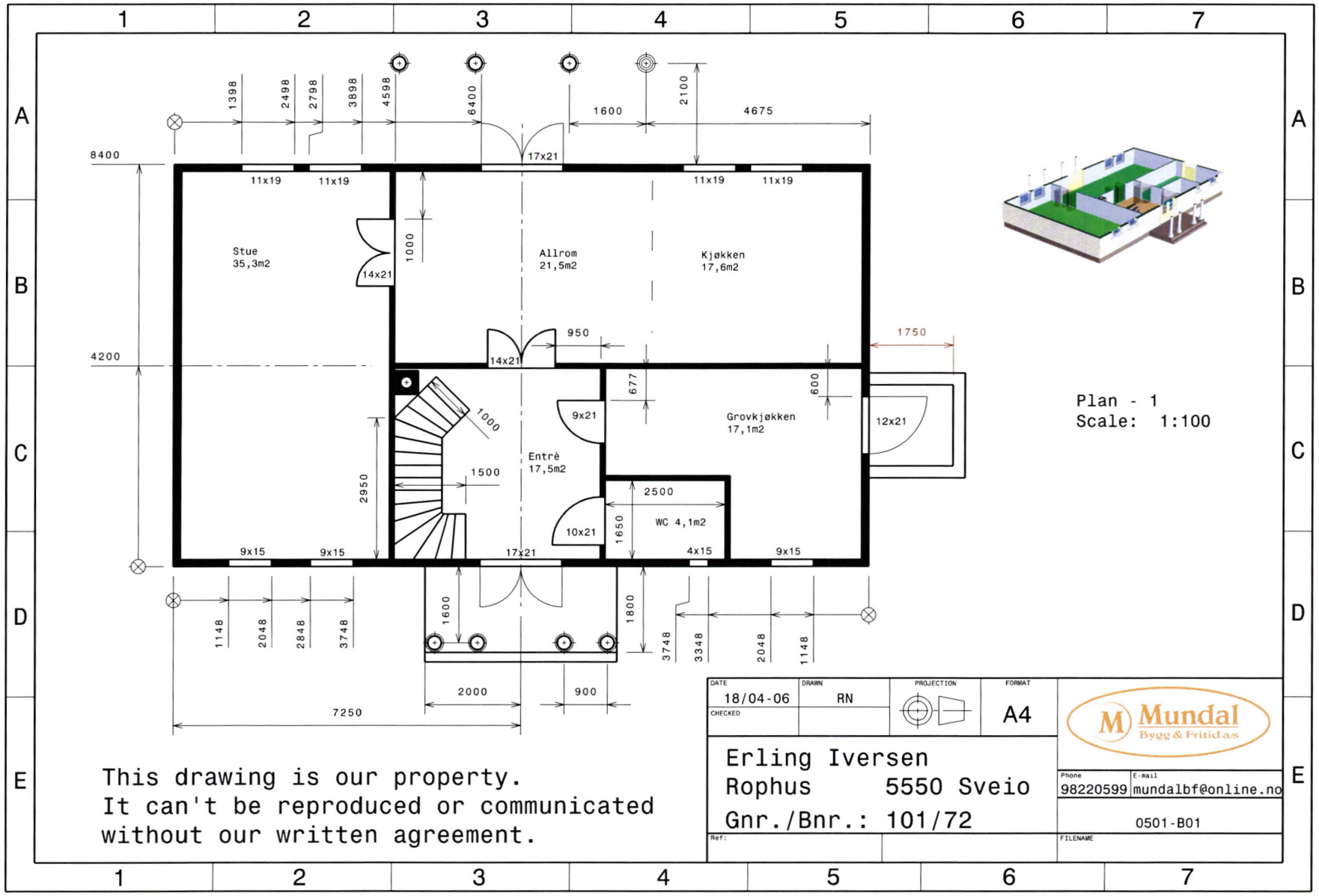
Erling Iversen
Rophus 5550 Sveio
Gnr./Bnr.: 101/72

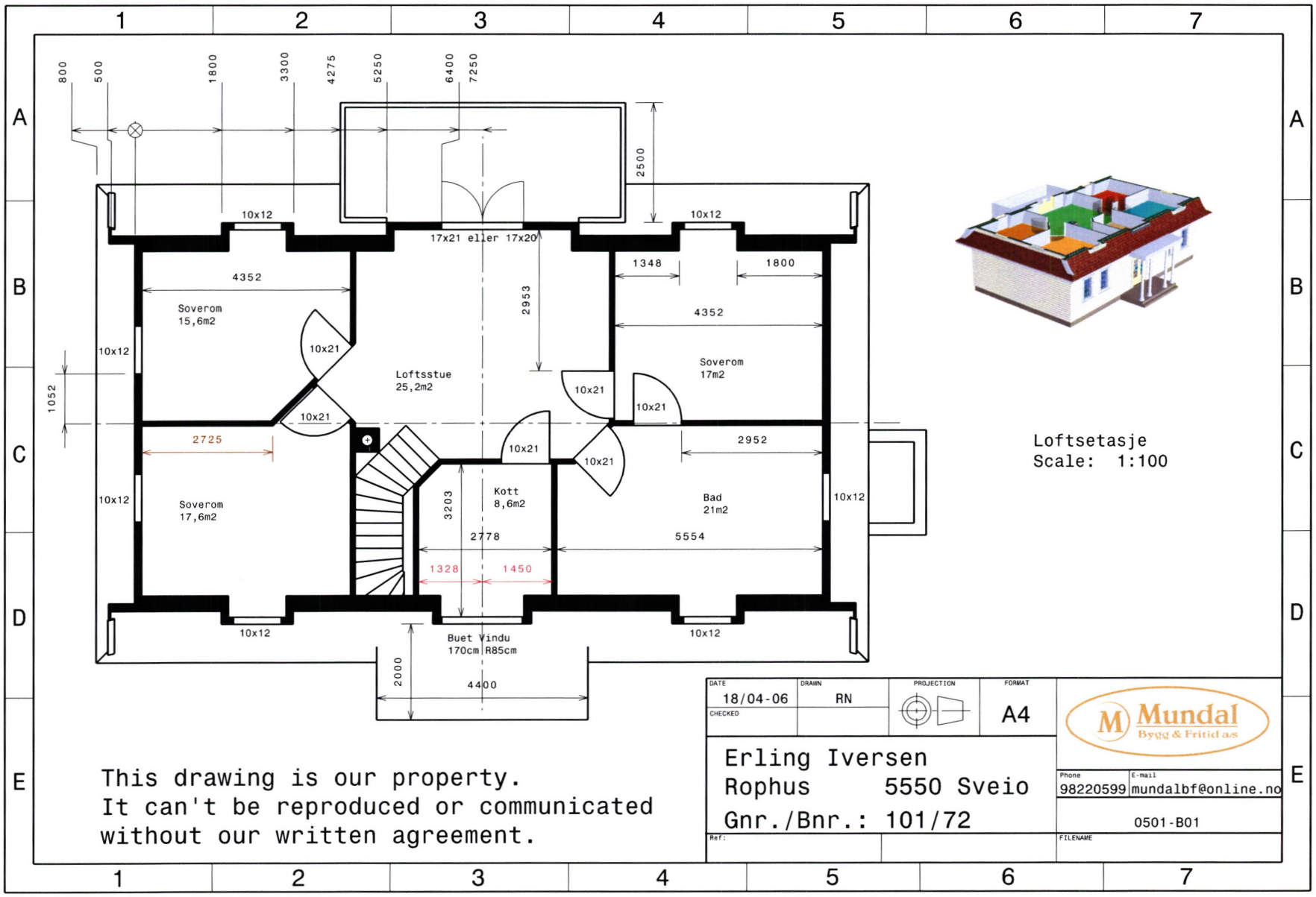
Mundal
Bygg & Fritid a/s

Phone 98220599
E-mail mundalbf@online.no

Ref:

FILENAME 0501-B01


1398
2498
2798
3898
4598
6400
1600
2100
4675
8400
17x21
11x19
11x19
11x19
11x19
Stue
35,3m2
14x21
1000
Allrom
21,5m2
Kjøkken
17,6m2
950
14x21
1750
4200
677
600
9x21
Grovkjøkken
17,1m2
12x21
1000
Entrè
17,5m2
1500
2950
2500
WC 4,1m2
10x21
1650
9x15
9x15
17x21
4x15
9x15
1600
1800
1148
2048
2848
3748
3748
3348
2048
1148
2000
900
7250
Plan - 1
Scale: 1:100
DATE
18/04-06
DRAWN
RN
PROJECTION
FORMAT
A4
CHECKED
Mundal
Bygg & Fritid a/s
Erling Iversen
Rophus 5550 Sveio
Gnr./Bnr.: 101/72
Phone
98220599
E-mail
mundalbf@online.no
0501-B01
Ref:
FILENAME
This drawing is our property.
It can't be reproduced or communicated
without our written agreement.



Loftsetasje
Scale: 1:100

This drawing is our property.
It can't be reproduced or communicated
without our written agreement.

DATE	DRAWN	PROJECTION	FORMAT
18/04-06	RN		A4
CHECKED			

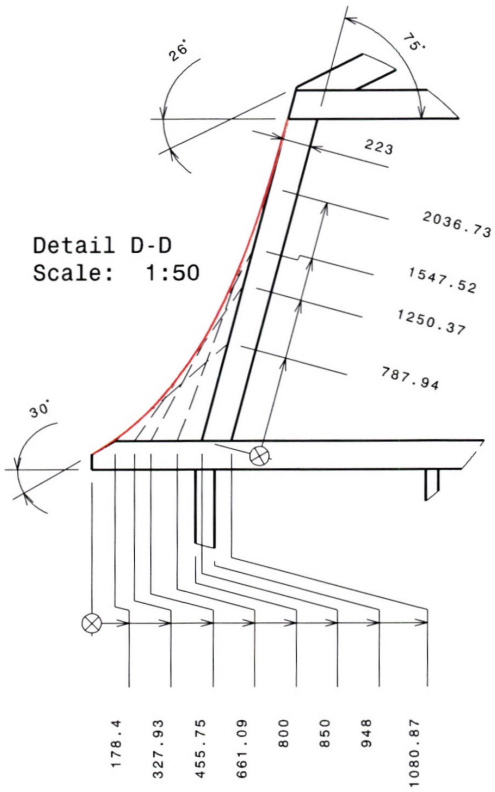
Erling Iversen
Rophus 5550 Sveio
Gnr./Bnr.: 101/72

Mundal Bygg & Fritid a/s
Phone 98220599
E-mail mundalbf@online.no

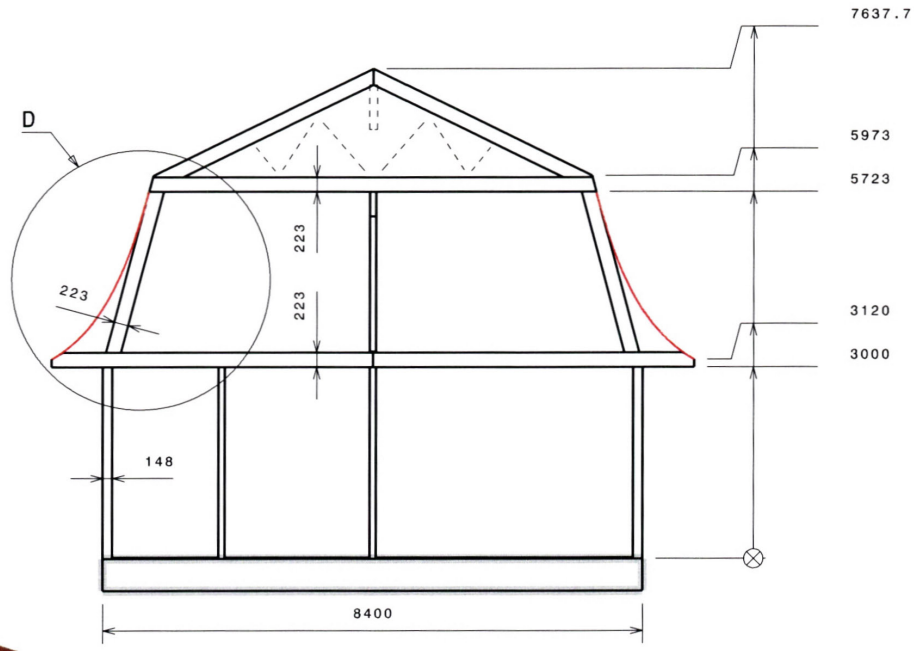
0501-B01

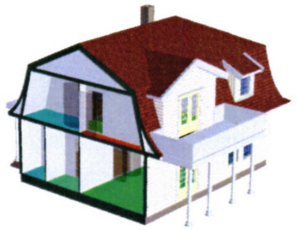
Ref:

FILENAME



Detail D-D
Scale: 1:50





Section Cut C-C
Scale: 1:100

This drawing is our property.
It can't be reproduced or communicated
without our written agreement.

DATE	DRAWN	PROJECTION	FORMAT
18/04-06	RN		A4
CHECKED			

Erling Iversen
Rophus 5550 Sveio
Gnr./Bnr.: 101/72

Mundal Bygg & Fritid a/s

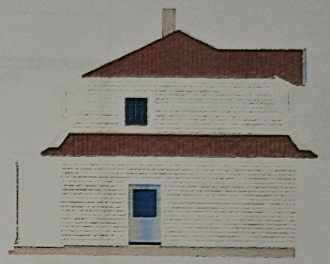
Phone	E-mail
98220599	mundalbf@online.no

0501-B01

Ref:

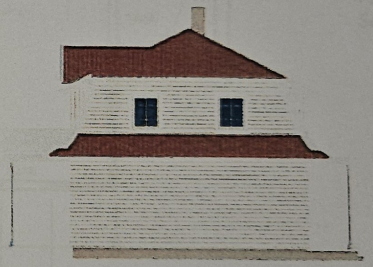
FILENAME





Fasade
1:200





This drawing is our property.
It can't be reproduced or communicated
without our written agreement.

DATE	DRAWN	PROJECTION	FORMAT
18/04-06	RN		A4
CHECKED			

Erling Iversen
Rophus 5550 Sveio
Gnr./Bnr.: 101/72

Mundal Bygg & Fritid a/s

Phone 98220599 | E-mail mundalbf@online.no

0501-B01

REF: | FILENAME

Sveio kommune		**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 24/8287			
Tiltakshavar ESE REIDUN M ERIKSEN REVAHAUGANE 7 5550 SVEIO					
Ferdigattest er gitt for					
Adresse Revahaugane 7		**Gårdsnr**. 72	**Bruksnr**. 101	**Festenr**. 	**Seksjonsnr**.
Type tiltak/bygning / Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel					
Vedtaksdato 19.07.2024	**Saksnr.** 206/24				
Dato for søknad om ferdigattest:		15. juli 2024			
Bygningen/tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det er gitt løyve for, jf. pbl § 20-4.					
Merknadar Det er ikkje gitt opplysningar om at det er gjort endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Me føreset derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt løyve, godkjent dokumentasjon og merknadar gitt i løyvet.					
Stad Sveio	**Dato** 19.07.2024	**Underskrift** Arne Berg *Dokumentet er godkjent elektronisk.*			

Du kan klaga på vedtaket

Som part i saka har du rett til å klaga på vedtaket. Du finn meir informasjon om klageretten på siste side.

Kommune

Sveio

06/363-10

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)

Sveio Byggservice AS
5553 Førde

Tiltakshavar (namn, adresse)

Erling Iversen
Bekkjadr. 4nn. 2
5114 Tertnes

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Raphus	72	101		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr
	30.05.06	092/06

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg

Merknader

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 93). Bruksendring krev sæskilt løyve (jf. pbl § 93).

SVEIO KOMMUNE

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Sveio	19/4-07	

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
	S.M	
	Tollregisteret	

Utskriftsdato: 21.09.2026

Sveio kommune

Adresse: Postboks 40, 5559 Sveio
Telefon: 53 74 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sveio kommune

Kommunenr.	4612	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	101	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Revahaugane 7, 5550 SVEIO								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 264,40 kr
Feiing	380,00 kr
Renovasjon	3 203,98 kr
Vann	6 388,80 kr
Sum	**15 237,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing 4. kvart år	0%	1 ENH	235.00	1/1	0 %	235,00 kr	235,00 kr
Tilsyn 6. kvart år	0%	1 ENH	158.00	1/1	0 %	158,00 kr	158,00 kr
Renovasjon abonnementsgebyr	25%	1 ENH	1640.00	1/1	0 %	1 640,00 kr	1 640,00 kr
Bioavfall 140 liter	25%	1 ENH	537.50	1/1	0 %	537,50 kr	537,50 kr
Papiravfall 140 liter	25%	1 ENH	262.50	1/1	0 %	262,50 kr	262,50 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 ENH	900.00	1/1	0 %	900,00 kr	900,00 kr
Glas og metall 140 liter, levering 8. veke	25%	1 ENH	262.50	1/1	0 %	262,50 kr	262,50 kr
Vatn bustad abonnementsgebyr frå 60-300 m2	15%	1 enh	2479.40	1/1	0 %	2 479,40 kr	2 479,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vatn bustad forbruksgebyr frå 60-300 m2	15%	1 enh	4192.90	1/1	0 %	4 192,90 kr	4 192,90 kr
Avløp bustad abonnementsgebyr frå 60-300 m2	15%	1 enh	1650.25	1/1	0 %	1 650,25 kr	1 650,25 kr
Avløp bustad forbruksgebyr frå 60-300 m2	15%	1 enh	3642.05	1/1	0 %	3 642,05 kr	3 642,05 kr
					Sum	**15 960,10 kr**	**15 960,10 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Planstatus: Eigedomen er regulert til frittleggende småhusbebyggelse i reguleringsplan ID 2004006 - https://arealplaner.no/sveio4612/arealplaner/62
Arne Berg 28.09.2026 11:28

Bygningsopplysninger: Sjå vedlagte matrikkelrapport.
Arne Berg 28.09.2026 15:11

Vegnettinformasjon: Eigedomen har tilkomst via privat veg, med om lag 300 meter til kommunal veg.
Arne Berg 28.09.2026 15:13

Eigedomskart og oppmålingsstatus: SJå matrikkelrpport under bygningsopplysningar.
Arne Berg 28.09.2026 15:14

REVAHAUGANE 7

OFFENTLIG TRANSPORT

Rophus snuplass — 4 min
Linje 632 — 0.3 km

Haugesund Karmøy — 34 min

SKOLER

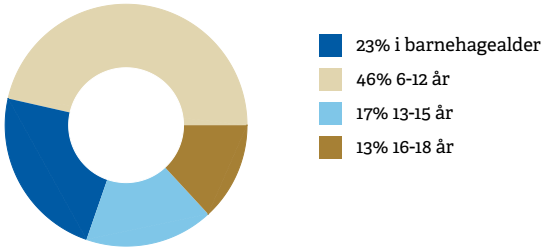
Vikse skule (1-7 kl.) — 6 min
94 elever, 7 klasser — 4 km

Sveio skule (1-10 kl.) — 10 min
520 elever, 24 klasser — 9.2 km

Stord vgs avd. Vabakkjen — 41 min
300 elever — 46.2 km

Stord vgs avd. Saghaugen — 42 min
900 elever — 46.5 km

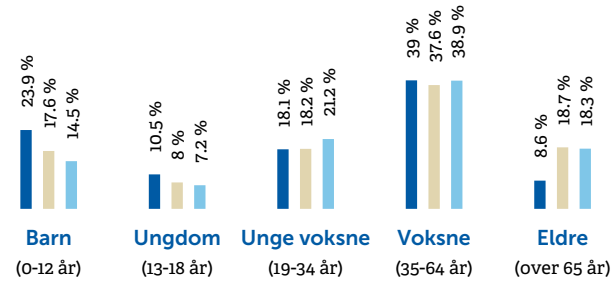
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Våge	734	259
Kommune: Sveio	5 775	2 900
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ekrene Natur og gårdsbarnehage (1-5 ... — 13 min
34 barn — 1.2 km

Espira Solkroken barnehage (1-5 år) — 19 min
55 barn — 1.6 km

Nbu's bondegårdsbarnehage (1-5 år) — 5 min
34 barn — 4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sveio — 10 min
Post i butikk, PostNord — 9 km

Kiwi Sveio — 10 min
PostNord — 9 km

SPORT

Saltveit - Balløkke — 5 min
Ballspill — 4 km

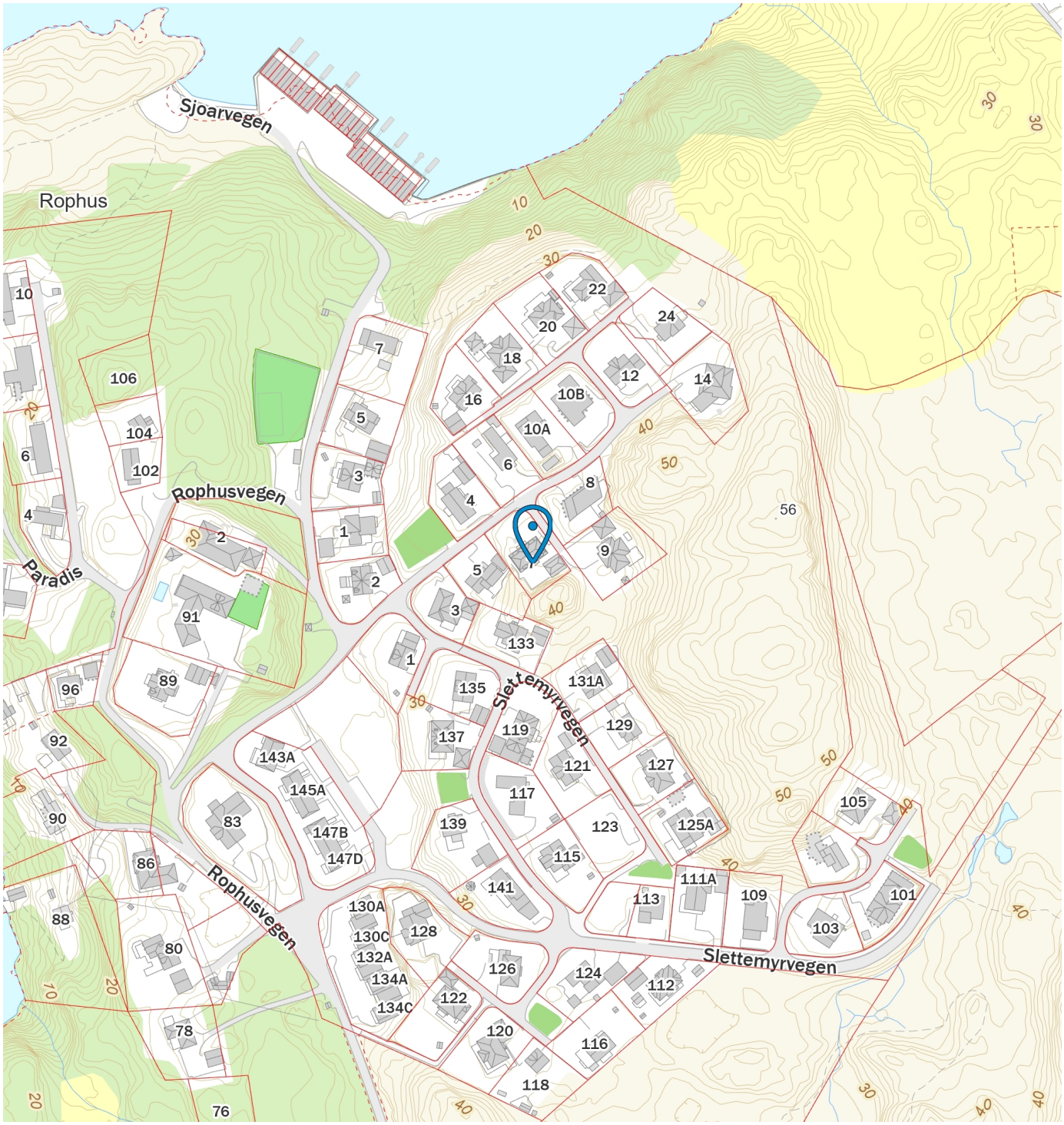
Vikse skule, gymnastikksal — 6 min
Aktivitetshall — 4 km

Trimeriet Haugesund — 17 min

Actic Haraldshallen — 17 min

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2501260282 / Trine Rønning Brekke, tlf. 98001990
Revahaugane 7, 5550 Sveio
Gnr. 72, bnr. 101 i Sveio kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

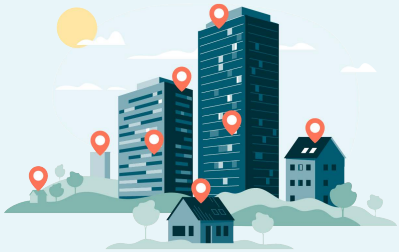
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2501260282
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.10.2026

Trine Rønning Brekke
Eiendomsmegler

980 01 990
trine.roenning.brekke@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund
Postboks 473, 5501 HAUGESUND

eiendomsmegler1.no