PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

OSPESKAR 18

Vedlegg

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkelrapport

Eiendomskart

Planrapport

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Tegninger

Ferdigattest

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260233
Addresse	Ospeskar 18		
Postnr.	5565	Sted	TYSVÆRVÅG
Selgers navn	Elsa Austerheim		
Selgers navn	Jan Martin Austerheim		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

48011460

Våtrom

Initialer selger:
E A
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk og Rørlegger.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fliser og baderoms panel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

El. Instalasjon på våtrom og Rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er blitt lagt ny membran i henhold til krav, utført av eier.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er montert 2 stk. nye sluker av rørlegger

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er blitt lagt nye varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra eletriker.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er blitt byttet 2 stk. vinduer i stue

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og tilbud fra Snekker

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

AT Ventilasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, blitt byttet lager i vifte

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Glasset inn deler av terrasse.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble utført av de som bygget boligen

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Til året 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.09.2026

Signert av *Elsa Austerheim*

Signert av *Jan Martin Austerheim*

Initialer selger:
E A
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig

Ospeskar 18 , 5565 TYSVÆRVÅG

TYSVÆR kommune

gnr. 25, bnr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1391 **Eiendomsverdi ref nr:** MK6996

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026100

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

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med utdanning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 2023

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

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2014 med alle hovedfunksjoner på ett plan og hagestue i tilknytning til boligen. På eiendommen er det også en frittliggende garasje og redskapsbod.

Boligen fremstår med gjennomgående normal til god standard og er generelt godt vedlikeholdt. Det er registrert normal bruksslitasje og enkelte avvik som må forventes ut fra alder og bruk. Vaskerommet har fall bort fra sluket og mangelfull lekkasjesikring ved døren. Rommet bør brukes med forsiktighet, og ombygging av gulvkonstruksjonen må påregnes for å oppnå tilfredsstillende løsning.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det vises til rapportens enkelte bygningsdeler og tilhørende tilstandsgrader. Da boligen var møblert og bebodd ved befaringen, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Det vises også til selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og takutstikk av tre.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp av metall.
Beslag av metall over stålpipe. Wakaflex rundt gjennomføringen.
Stigetrinn av metall.
Tak er utført som sammensatt saltak (kryssende saltak).
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende Royal impregnert trekledning.
Vinduer med karmer av tre og isolerglass.
Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Skyvedør til hagestue av tre med isolerglass i malt utførelse.
Terrassedør fra soverom av tre med isolerglass i malt utførelse.
Dør til vaskerom av tre med isolerglass i malt utførelse.
Sørvendt terrasse på terreng av tre.
Hagestue på terrasse i tilknytning boligen, med skyvedører og skyve vinduer av metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har i hovedsak parkett.
Vegger og himlinger har malte plateoverflater med listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, som gir ett moderne inntrykk.
Gulv av betong i hovedetasjen.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Boligen har vedovn is stue/kjøkken med toppmontert isolert stålpipe.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Ved besiktigelse av loftet ble det påvist symptom fra tidligere/pågående aktivitet i fra gnagere.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Ifølge opplysninger våtrommene utført som egeninnsats.
Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen og produktvalg. Samt bilder fra prosessen.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt. Det er anordnet nedsenket gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt utenfor dusjen. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm. Nedsenk ble målt til ca. 10 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt på vegger.
Det er plastsluker i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet er innredet med baderomsmøbel med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,4 %, som ansees som tørt.

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Ifølge opplysninger våtrommene utført som egeninnsats.
Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen og produktvalg. Samt bilder fra prosessen.
Hovedsakelig malte plater på vegger. Baderomsplater på vegg i dusjnisje.
Malte plater i tak.
Gulvet er flislagt med sokkel fliser langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har ikke fall mot sluk, sluken ligger høyere en resten av gulvet. Motfall mot sluk er målt til ca 10 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og malte plater på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er -10 mm.
Rommet er innredet med vaskeromsinnredning bestående av benkeskap, overskap og høyskap. Det er utslagsvask i benkeplate. Samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusjhjørne med glassvegger.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,2 %, som ansees som tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA. Skroget er fra byggeår og nye fronter ble montert i 2026.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: to kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er vannstoppesystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malte plater og tapet på vegger.
Malte plater i himling.
Rommet er innredet med veggmontert toalett og møbel med heldekkende servant.
Det er plastsluk i gulvet.
Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det har nylig vært service og kanalrens.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er fra byggeår (2014). Automatsikringer i sikringsskapet.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen.
Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen.
Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og isolert ringmur av betong.
Fundamenteringen og konstruksjonens oppbygning under bakken ligger skjult og kunne ikke kontrolleres uten inngrep eller oppgraving.
Det er forstøtningsmurer av naturstein og blokker i betong.
Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale er av plast og nøyaktige plassering av rør er ikke kjent.
Eiendommen ligger i støysone (gul sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy.

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

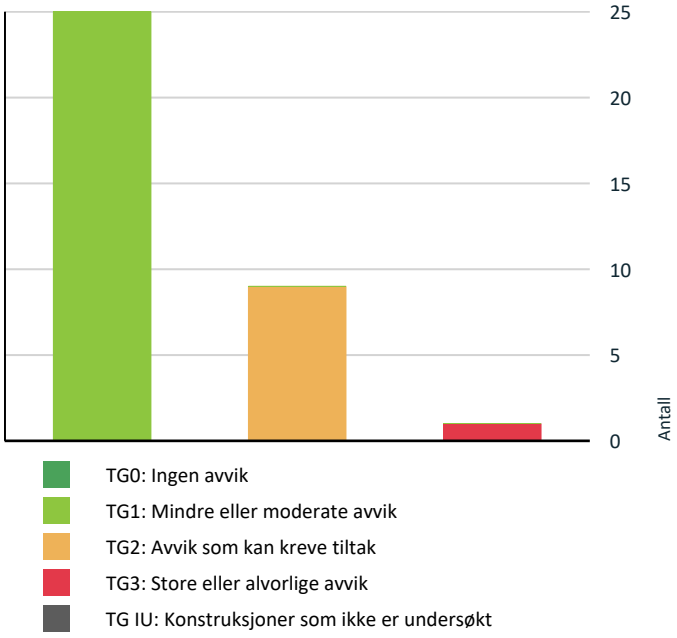
Garasje

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

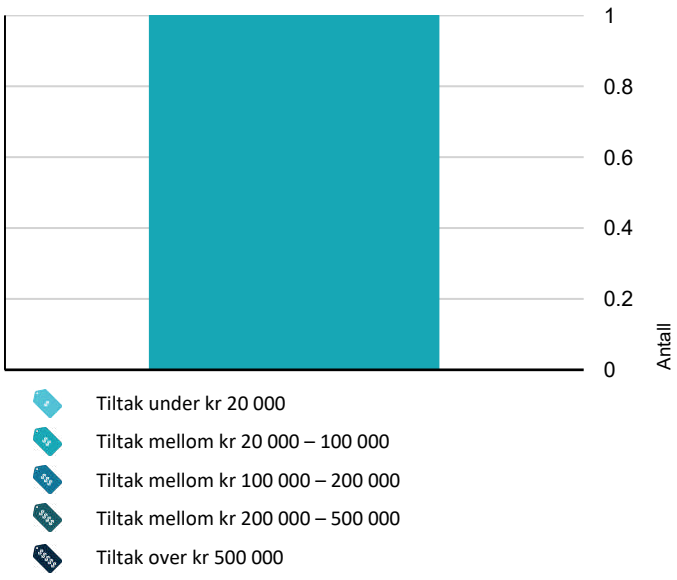
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Hagestue** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Tilbygg	Hagestue
2026	Modernisering	To nye vinduer i stue
2023	Modernisering	Ny varmepumpe

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takstein av betong.
Vindskier, loddbord og takutstikk av tre.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av metall.
Beslag av metall over stålpipe. Wakaflex rundt gjennomføringen.
Stigetrinn av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak er utført som sammensatt saltak (kryssende saltak).
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende Royal impregnert trekledning.

Vurdering av avvik:
• Terrassen er montert slik at den stenger eller begrenser luftingen bak deler av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Luftespalten bak kledningen skal ha åpen forbindelse mot uteluften for å sikre ventilasjon og uttørking. Terrassens plassering reduserer denne funksjonen.

• Utilstrekkelig lufting kan føre til langsommere uttørking og økt fuktbelastning på kledningen og bakenforliggende konstruksjoner. Over tid kan dette medføre redusert levetid og utvikling av råteskader.

• Det bør etableres tilstrekkelig åpning mellom terrassen og kledningen, slik at luftespalten får tilfredsstillende lufttilførsel og drenering. Kledningens nedre del bør samtidig kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning eller skade.



Terrassen stenger for luftingen til kledningen

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med karmer av tre og isolerglass.
Mesteparten av vinduer er fra byggeår, foruten to nye vinduer i stue/kjøkken.
Vinduer fremstår med normal slitasje uten at det er registrert tegn til råte eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Skyvedør til hagestue av tre med isolerglass i malt utførelse.
Terrassedør fra soverom av tre med isolerglass i malt utførelse.
Dør til vaskerom av tre med isolerglass i malt utførelse.

Ytterdører fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflaten har normal bruksslitasje i forhold til alder. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av hengsler/beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på terreng av tre.
Bjelker og terrassebord av tre. Royal impregnerte terrassebord.
Fundamenteringen er ikke synlig for kontroll.

Det er registrert normale spor av værpåvirkning og aldring på terrassekonstruksjonen, uten forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Hagestue

Beskrivelse

Hagestue på terrasse i tilknytning boligen.

Terrassebord på gulv.
Yttervegg i bindingsverk av tre. Kledd med Royal impregnert kledning.
Skrå tak med takkonstruksjon av tre. Tekket med lysplater og takpanner av betong.
Takrenner og nedløp av metall.
Skyvedører og skyve vinduer av metall.

Vurdering av avvik:

• Selger opplyser om at det ved ekstreme nedbørsmengder kan forekomme drypp fra taket i hagestuen.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken er ikke nærmere avklart, men forholdet kan skyldes utettheter i taktekkingen, skjøter eller tilslutninger. På bakgrunn av opplyst lekkasje vurderes takets tetthet som ikke tilfredsstillende ved særlig stor værbelastning.

• Fuktinntrenging kan over tid føre til skader på underliggende konstruksjoner og innvendige overflater.

• Taket bør undersøkes nærmere for å lokalisere lekkasjepunktet. Utbedring av eventuelle utettheter må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har i hovedsak parkett og fremstår generelt som godt vedlikeholdte.
Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre kosmetiske forhold vil kunne variere.

Vurdering av avvik:

• 1. Det ble registrert en lokal skade i parketten etter tidligere fuktpåvirkning.

• 2. Det ble registrert bomlyd/hulrom under enkelte fliser samt sprekker i flisfugene ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• 1. Ifølge selger har det tidligere vært lekkasje fra vinduet i området. Vinduet er skiftet, og lekkasjen skal være utbedret. Ved befaring ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i parketten. Skaden fremstår derfor som eldre og tørr.

• 1. Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning. Det kan likevel ikke utelukkes at det finnes skjulte følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

• 1. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige utover normal oppfølging. Lokal utskifting eller reparasjon av parketten kan utføres dersom det er ønskelig av estetiske hensyn.

• 2. Forholdet kan skyldes mangelfull heft eller dekning med flislim, bevegelser i underlaget eller belastninger over tid.

• 2. Fliser med mangelfull heft kan løsne eller sprekke. Sprekker i fugene kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

• 2. Forholdet bør følges opp og undersøkes nærmere. Skadde fuger bør utbedres, og løse fliser må festes eller skiftes.



Lokal skade i parkett etter tidligere fuktpåvirkning



Fliser med bom og sprekk i fuger

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger og himlinger har malte plateoverflater med listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, som gir ett moderne inntrykk. Overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det må påregnes enkelte sprekker/riss, mindre merker og kosmetiske forhold.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre skjønnhetsfeil kan variere.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv av betong i hovedetasjen.
Gulvene er kontrollert ved stikkmålinger på utvalgte steder. Største registrerte skjevhet er oppgitt som avvik. Stikkmålinger gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter på andre steder.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert skjevheter og ujevnheter i gulvene. Største målte høydeforskjell var ca. 22 mm over en lengde på 2 meter i stue/kjøkken. Det ble også registrert noe knirk og kneppelyder fra parketten ved belastning.

Konsekvens/tiltak

• Skjevhetene kan skyldes ujevnheter eller bevegelser i underliggende gulvkonstruksjon. Knirk og kneppelyder kan oppstå som følge av bevegelser mellom parketten og underlaget, ujevnt underlag eller manglende bevegelsesrom mot tilstøtende konstruksjoner. Nøyaktig årsak er ikke avklart.

• Skjevhetene kan påvirke brukskomforten og vanskeliggjøre montering av innredning. Bevegelse i parketten kan føre til økt knirk, åpninger i skjøter og lokal slitasje over tid.

• Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige dersom forholdene aksepteres. Ved ønske om rettere gulv eller dersom lydene utvikler seg, bør gulvet undersøkes nærmere. Oppretting av underlaget og eventuell demontering og remontering av parketten kan bli nødvendig. TG2 settes på grunn av målte skjevheter og registrerte lyder fra gulvet.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har vedovn is stue/kjøkken med toppmontert isolert stålpipe.
Det foreligger ingen kjente merknader fra feiervesenet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Dører fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved besiktigelse av loftet ble det registrert spor som fremstår å stamme fra skadedyr. Funnet kan tyde på pågående eller tidligere aktivitet. Det anbefales å kontakte et skadedyrfirma for nærmere kartlegging av omfang, mulige inngangspunkter og behov for sanering og øvrige tiltak.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det tidligere er observert muselort på loftet. På befaring ble det registrert noen spor etter tidligere aktivitet.

Konsekvens/tiltak

• Opplysningen og observasjoner kan indikere at det har vært aktivitet fra gnagere i bygningen. Omfang og tidspunkt for eventuell aktivitet er ikke kjent.

• Skadedyr kan føre til hygieniske ulemper og skader på isolasjon, elektriske ledninger og andre bygningsmaterialer. Det kan ikke utelukkes at aktiviteten fortsatt pågår.

• Det anbefales å kontakte et skadedyrfirma for nærmere kartlegging, sikring av mulige inngangspunkter og vurdering av behovet for bekjempelse og sanering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Bilder.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysninger våtrommene utført som egeninnsats. Det er ukjent om det har vært en 3. parts kontrollør.

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen og produktvalg. Samt bilder fra prosessen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak.

Vurdering av avvik:
• 1. Baderomsplatene er kun limt i innvendig hjørne i dusjsonen, og ikke i øvrige skjøter/hjørner.

• 2. Vindu og dør er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• 1. Manglende liming og forsegling i plateskjøter og hjørner skyldes trolig feil eller ufullstendig utførelse ved montering.

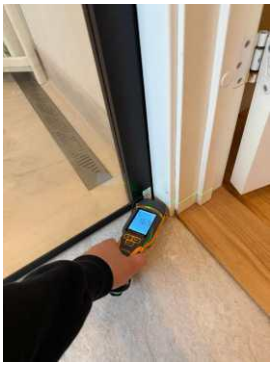
• 1. Utilstrekkelig tetting kan føre til vanninntrenging bak platene ved direkte vannsprut eller kondens, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• 1. Det anbefales å kontrollere at hjørner og skjøter er korrekt forseglet i henhold til monteringsanvisning. Der tetting mangler, bør fuging eller liming utføres på nytt for å sikre fuktsikker utførelse. Remontering av plater i hjørner som er spesielt utsatt for vann anbefales.

• 2. Plasseringen er ikke i samsvar med anbefalt utførelse for våtrom. Treverk og fuger rundt vindu/dør er ikke konstruert for jevnlig vannpåkjenning.

• 2. Langvarig fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning av materialer og risiko for skjulte fuktskader.

• 2. Tiltak som reduserer vannpåvirkning anbefales, for eksempel skjerming eller tetting. Jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes.



Dør som er plassert veldig nær dusjens våtsone



Vindu over badekar

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er anordnet nedsenket gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet fremstår som flatt utenfor dusjen. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm. Nedsenk ble målt til ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert lokalt søkk i flisene rundt sluket i dusjsonen. Utførelsen kan medføre at vann blir stående på gulvet etter dusjing.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes ujevnheter eller mangelfull falloppbygging rundt sluket. Gulvet har ikke tilfredsstillende avrenning i hele dusjsonen. TG2 settes på grunn av avvik i fallforholdene.

• Vannansamling gir økt fuktbelastning på overflater og fuger og kan over tid føre til misfarging, kalkavleiringer og redusert levetid. Forholdet kan også medføre redusert brukskomfort.

• Vann som blir stående, bør fjernes etter dusjing. For å oppnå tilfredsstillende avrenning må gulvet lokalt bygges om.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert liten høydeforskjell mellom gulvet ved terskelen og overkant slukrist. Synlig oppbrett av tettesjikt ved terskelen er lavt eller mangler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet skyldes våtrommets utførelse og gulvets oppbygning.

• Ved lekkasje eller større vannsøl kan vann renne ut av våtrommet før det når sluket. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

• For at forholdet skal kunne vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1, må det etableres tilfredsstillende høydeforskjell mellom tettesjiktet ved terskelen og overkant slukrist. Dette vil normalt kreve ombygging av gulvet og tettesjiktet. Inntil våtrommet oppgraderes, bør eventuelt vannsøl fjernes umiddelbart.



Sluk i dusjen

Tilstandsrapport



Sluk under badekar

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsmøbel med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.
Innbygget sisterne er utført med sealing bag (vanntett pose).

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

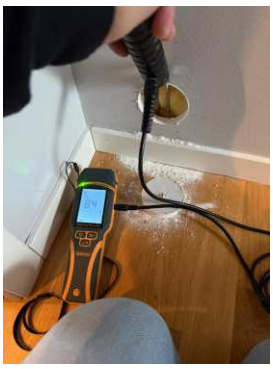
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,4 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Bilder.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysninger våtrommene utført som egeninnsats. Det er ukjent om det har vært en 3. parts kontrollør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen og produktvalg. Samt bilder fra prosessen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hovedsakelig malte plater på vegger. Baderomsplater på vegg i dusjnisje.
Malte plater i tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med sokkel fliser langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har ikke fall mot sluk, sluken ligger høyere en resten av gulvet.
Motfall mot sluk er målt til ca 10 mm.

Vurdering av avvik:

• 1. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• 2. Det ble registrert bomlyd/hulrom under enkelte fliser samt sprekker i flisfugene.

Konsekvens/tiltak

• 1. 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.

• 1. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• 1. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• 1. Forholdet bør utbedres slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Det kan være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• 2. Forholdet kan skyldes mangelfull heft eller dekning med flislim, bevegelser i underlaget eller belastninger over tid. TG2 settes på grunn av registrerte skader og risiko for videre utvikling.

• 2. Fliser med mangelfull heft kan løsne eller sprekke. Sprekker i fugene kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Fugene utgjør imidlertid ikke våtrommets vanntette sjikt.

• 2. Forholdet bør følges opp og undersøkes nærmere. Skadde fuger bør utbedres, og løse fliser må festes eller skiftes. Ved utbedring må det tas hensyn til underliggende membran.



Fliser med sprekker

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og malte plater på vegger. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er -10 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluket ligger på gulvets høyeste punkt, og gulvet har fall bort fra sluket og mot døren. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene og utførelsen ved terskelen er ikke tilfredsstillende. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluket, men kan renne mot døren og videre ut av rommet. Forholdet vurderes som vesentlig funksjonssvikt ved våtrommets lekkasjesikring.

• Ved lekkasje eller vannsøl er det risiko for at vann trenger ut av rommet og påfører tilstøtende gulv og konstruksjoner fuktskader.

• For å etablere tilfredsstillende fall mot sluk og vanntett oppkant ved døren må gulvkonstruksjonen bygges om. TG3 settes på grunn av vesentlig avvik ved fallforhold og manglende lekkasjesikring.

Kostnadsestimatet omfatter nødvendig lokal klargjøring av gulvet og etablering av nytt tettesjikt. Eventuell ombygging av våtrommet samt utbedring eller utskifting av elektriske installasjoner, sluk og øvrige rørinstallasjoner er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av motfall mot sluk



Sluk



Ingen oppbrett av membran ved terskelen

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med vaskeromsinnredning bestående av benkeskap, overskap og høyskap. Det er utslagsvask i benkeplate. Samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusjhjørne med glassvegger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bod og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,2 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



Fuktmåling

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA. Skroget er fra byggeår og nye fronter ble montert i 2026.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: to kjøleskap, fryseskap, induksjonstopp, microbølgeovn, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er vannstoppesystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje uten forhold som har betydning for funksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Malte plater og tapet på vegger.
Malte plater i himling.
Rommet er innredet med veggmontert toalett og møbel med heldekkende servant.
Det er plastsluk i gulvet.

ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er kun synlige deler av vannrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det har nylig vært service og kanalrens.
Det anbefales filterbytte minst to ganger årlig, kanalrens ca. hvert 6. år og regelmessig service på aggregatet for å sikre god drift.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

⚠ Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår (2014). Automatsikringer i sikringsskapet.

Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger i sin helhet over terreng. For denne typen konstruksjon er det ikke nødvendigvis etablert tradisjonelle drensrør rundt bygningen. Takvann fra takrenner ledes via nedløp til rør i grunnen.
Dreneringen ligger under terreng og er en skjult konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner på innvendige konstruksjoner.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med isolert betongplate på mark og isolert ringmur av betong. Fundamenteringen og konstruksjonens oppbygning under bakken ligger skjult og kunne ikke kontrolleres uten inngrep eller oppgraving. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av ringmuren. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre synlige tegn til vesentlige bevegelser på befaringsdagen.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer av naturstein og blokker i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale er av plast og nøyaktige plassering av rør er ikke kjent. Stikkledningene ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for kontroll. Det ble ikke påvist eller opplyst om funksjonsproblemer på befaringsdagen.

⚠ Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i støysone (gul sone) iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Dette innebærer at området kan være utsatt for trafikkstøy. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med denne rapporten.

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:

Tilstandsrapport

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Lagring/oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Enkel bodstandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod.

Gulv av bjelker og terrassebord av tre.
Yttervegger i trekonstruksjon.
Saltak med takkonstruksjon av tre. Tekket med bølgeblikk av metall.
Det er synlige konstruksjoner fra innsiden.
Labank dør av tre.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje.

Gulv av betong.
Ringmur i blokker av betong.
Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Sammensatt saltak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av betong.
Takrenner og nedløp av metall.
Sidedør av tre. Malt utførelse.
Leddport av metall. El. portåpner.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

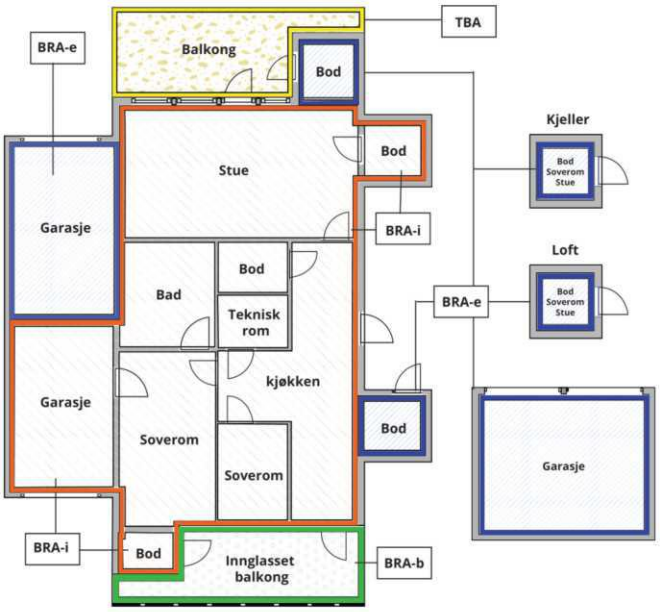
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller 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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	181		26	207	72
SUM	**181**		**26**		**72**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, toalettrom, 3 soverom, walk-in closet, stue/kjøkken, tv-stue, bad, vaskerom, bod		Hagestue

Kommentar

Terrasse (ca. 72 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Hagestue (ca. 26 m²) er medtatt i arealberegningen BRA-b.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

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)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Elsa Austerheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	25	115		0	859.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ospeskar 18

Hjemmelshaver
Austerheim Elsa, Austerheim Jan Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ospeskar, i Tysvær.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.
Kort avstand til matbutikk, idrettsanlegg, barnehager og skoler.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

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

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med hage, variert beplantning og gjerder langs tomtegrense, samt asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført med alt på ett plan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.11.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

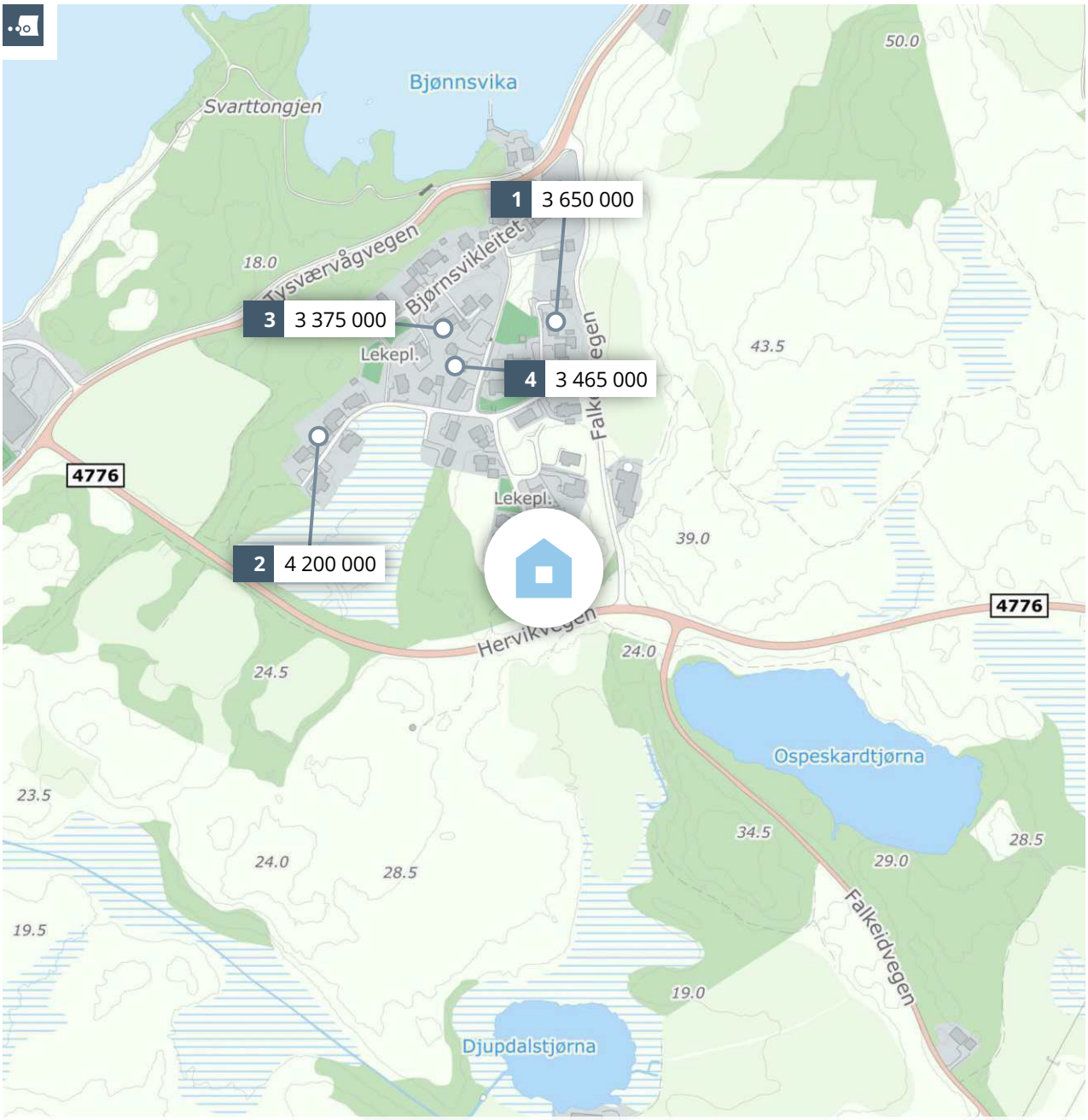
Forutsetninger

og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

OSPESKAR 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 09.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Erik Østbø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ospeskar 18, 5565 TYSVÆRVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 25 BNR 115 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1146 TYSVÆR GRUNNKRETS TYSVÆRVÅG

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	23 204
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	54 m²	26 m²	72 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svartmyrvegen 3					18.06.2024	3 750 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**27 239**
	134 m²	2004	974 m²	3 sov							
2	Svartmyrvegen 20					14.03.2025	3 690 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**19 444**
	216 m²	1984	901 m²	5 sov							
3	Bjørnsvikleitet 12					18.06.2019	3 590 000	**3 375 000**	0	3 375 000	**13 500**
	250 m²	1975	2 023 m²	4 sov							
4	Svartmyrvegen 11					28.09.2021	3 590 000	**3 465 000**	0	3 465 000	**14 143**
	245 m²	1983	1 412 m²	5 sov							

Enebolig med alt på ett plan. Attraktiv beliggenhet på feltet med sørvendt og solrik uteplass.

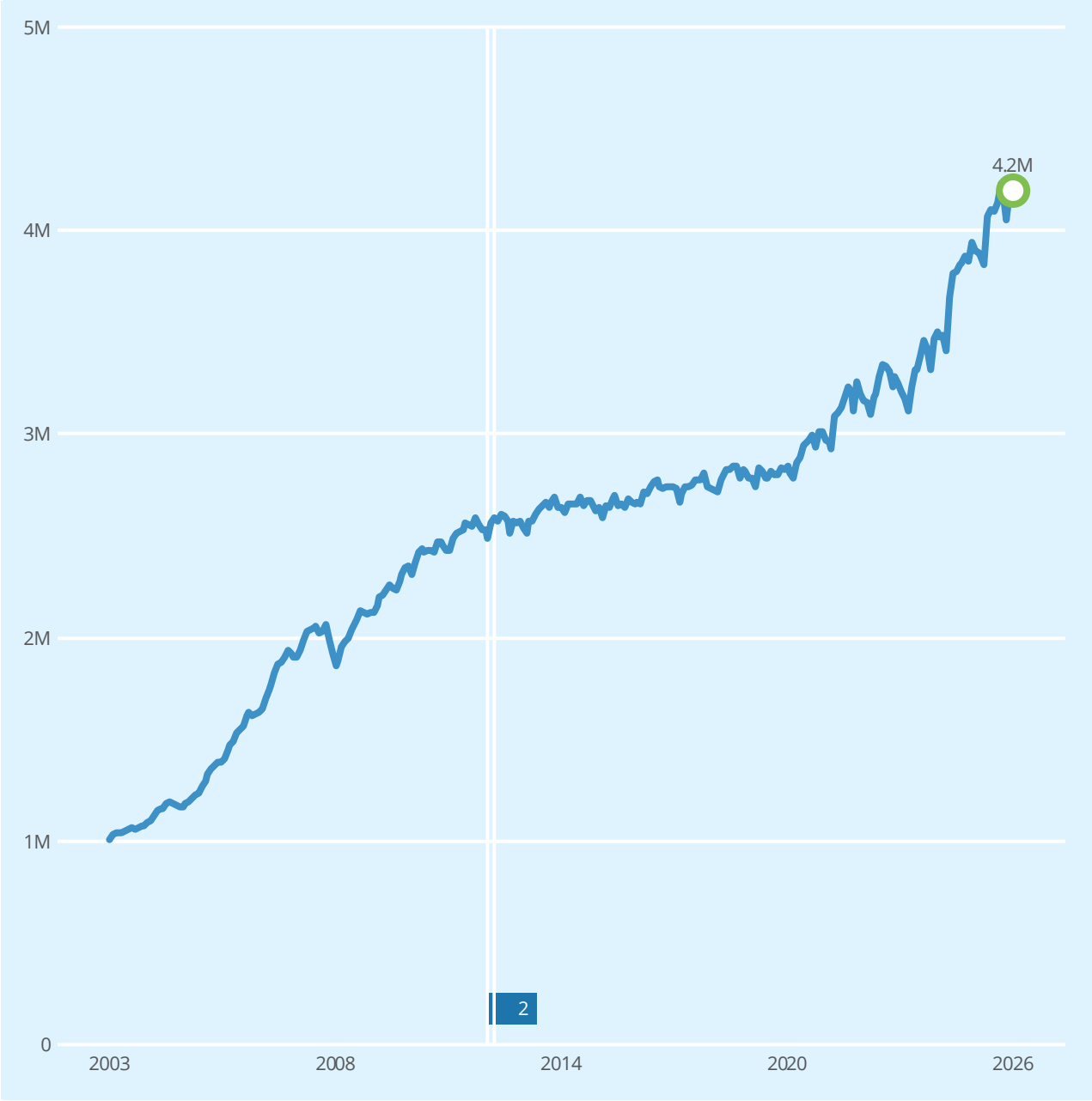
Boligen inneholder:
Gang, stue/kjøkken, tv-stue, bad, vaskerom, 3 soverom, toalettrom, walk-in closet og bod.
I tillegg har eiendommen en hyggelig hagestue, garasje og praktisk redskapsbod.
Asfaltert gårdsrom og pent opparbeidet hage.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.2012		02.08.2012	-	420 000	-	420 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i TYSVÆR kommune nå

16
eneboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 589 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i TYSVÆR kommune siste 3 mnd

21
eneboliger solgt

4.5M
4.3M
4 271 000 Salgspris i snitt
4 041 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

37 416 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd

23 896 TYSVÆR kommune i snitt siste 3 mnd

23 204 Ospeskar 18 Totalpris 4 200 000

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 25, Bruksnr 115	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Ospeskar 18, gatenr 1112 5565 Tysværvåg	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	206 4	Tysværvåg Tysværvåg
Oppdatert:	07.11.2019	**Kirkesogn:**	6050901	Tysvær

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.04.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	859,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	03.06.2013	Berørt	1146/25/52	0,0
	Matrikkelført:	03.06.2013	Berørt	1146/25/76	0,0
			Berørt	1146/25/79	0,0
			Berørt	1146/25/87	0,0
			Berørt	1146/25/92	0,0
			Berørt	1146/25/105	0,0
			Berørt	1146/25/113	0,0
			Berørt	1146/25/115	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.02.2012	Avgiver	1146/25/52	-859,3
	Matrikkelført:	12.04.2012	Mottaker	1146/25/115	859,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ospeskar 18	Bolig	181,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	211,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	181,0	Igangset.till.:	19.02.2013
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	27.11.2014
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	181,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300357505			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		181,0		181,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.12.2012
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	27.11.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300774417			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

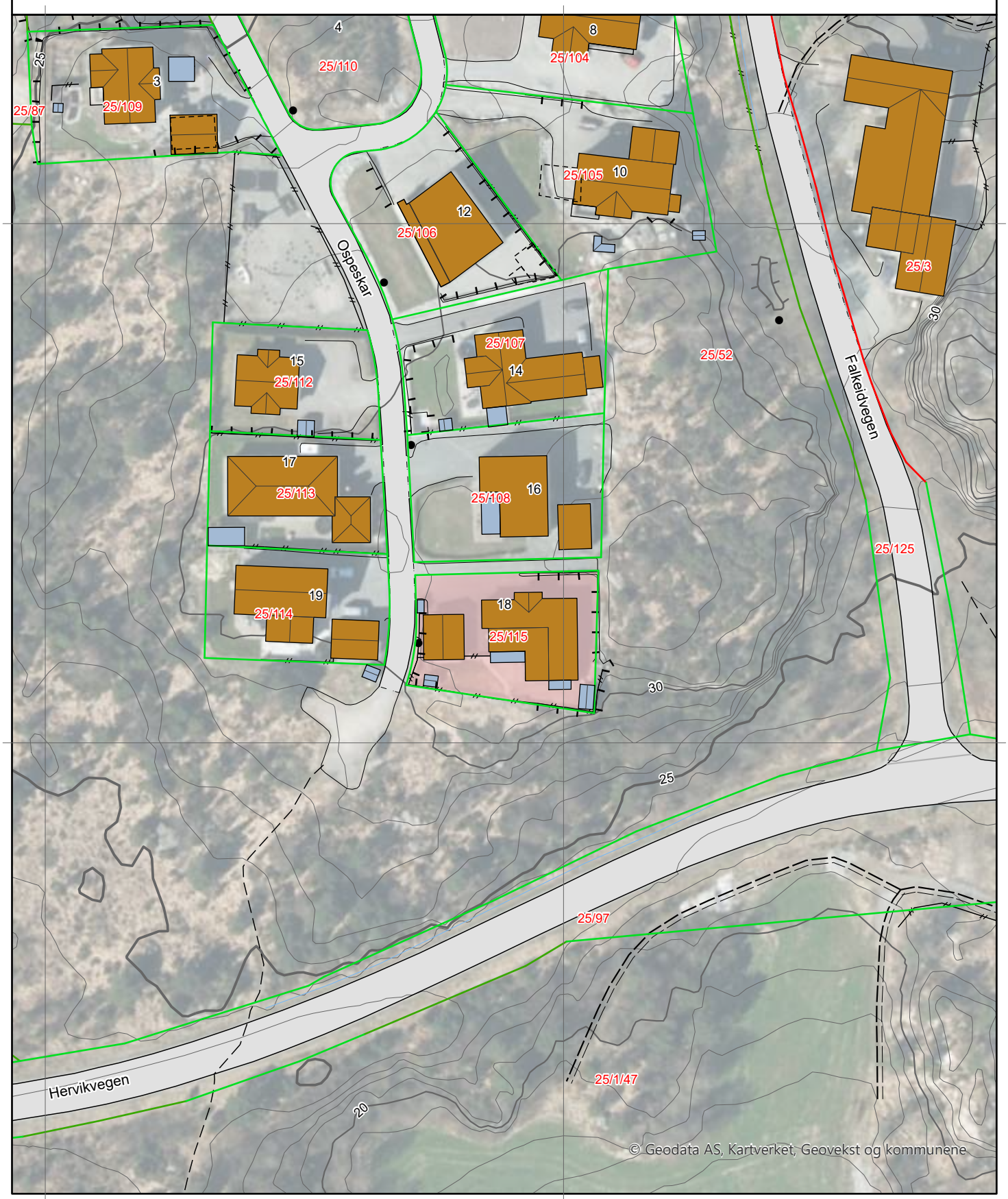
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/25/115/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

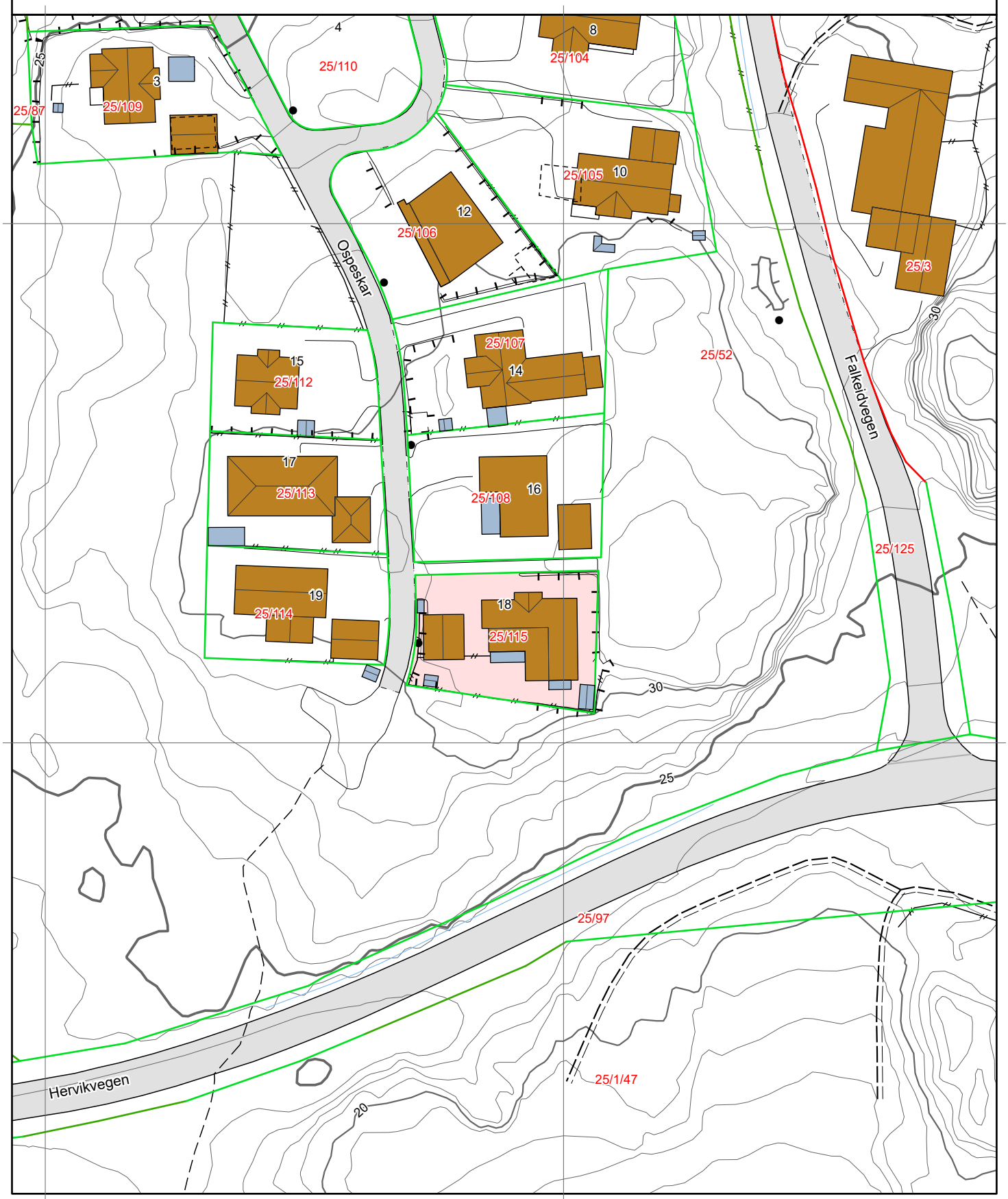
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/25/115/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tysvær kommune
Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal
Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ospeskar 18, 5565 TYSVÆRVÅG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201503
Navn	Plankart 3 Tysværvåg Slåttevik Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/964/F%c3%b8resegner%202019-2031.pdf

Id	201510
Navn	Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1872/F%c3%b8resegner%20for%20Kommuneplanen%202019%20-%202031%20ME%202020.pdf

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201503
Navn	Plankart 3 Tysværvåg Slåttevik Kommuneplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/964/F%c3%b8resegner%202019-2031.pdf
Delarealer	**Delareal** 858 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B55
	Delareal 859 m^2 **KPHensynsonenavn** R3_H910_BJØRNSVIK **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200016
Navn	Bjørnsvik
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.10.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1146/dokumenter/1031/200016%20-%20Bj%c3%b8rnsvik.pdf
Delarealer	**Delareal** 858 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

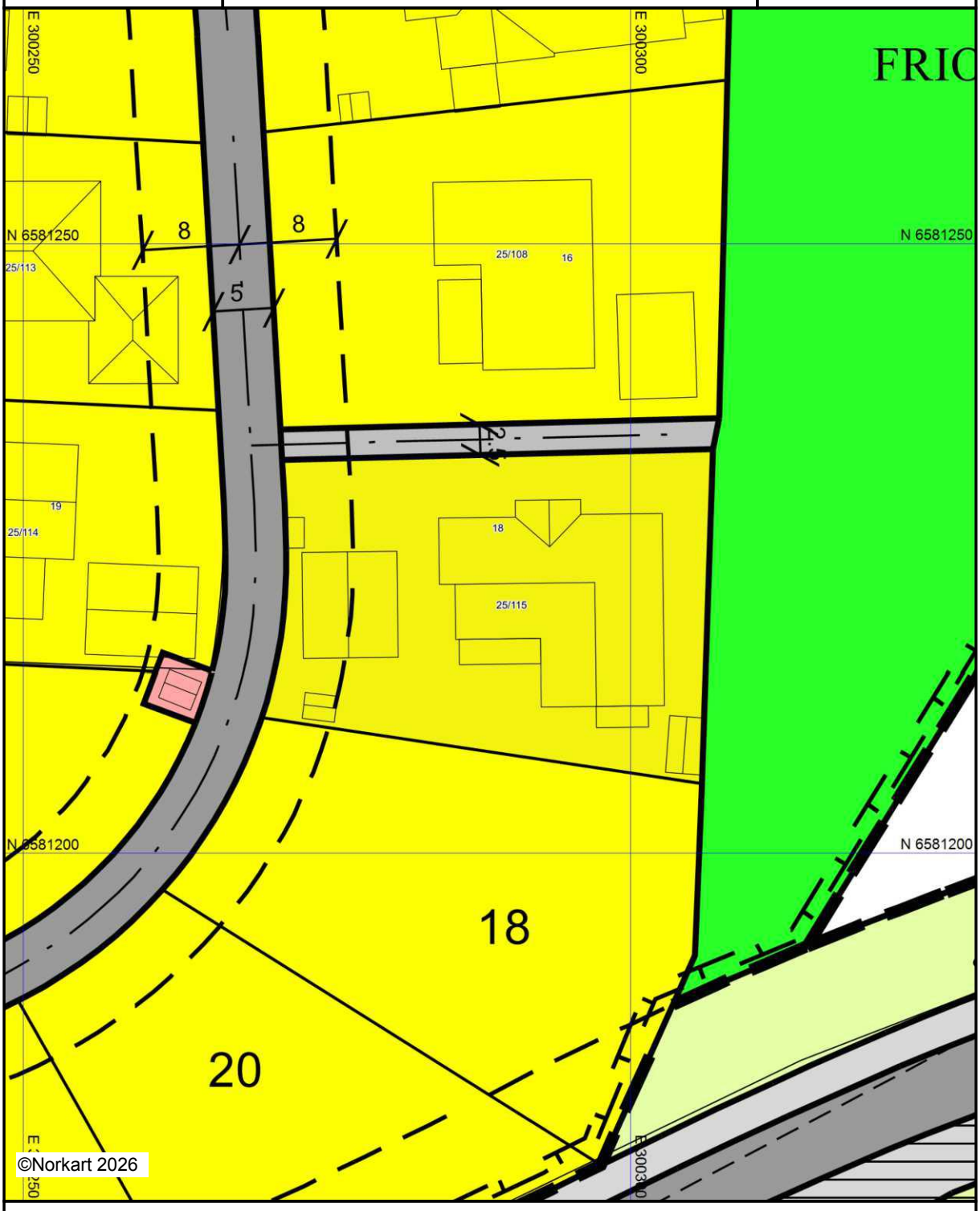
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/115
Adresse: Ospeskar 18
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

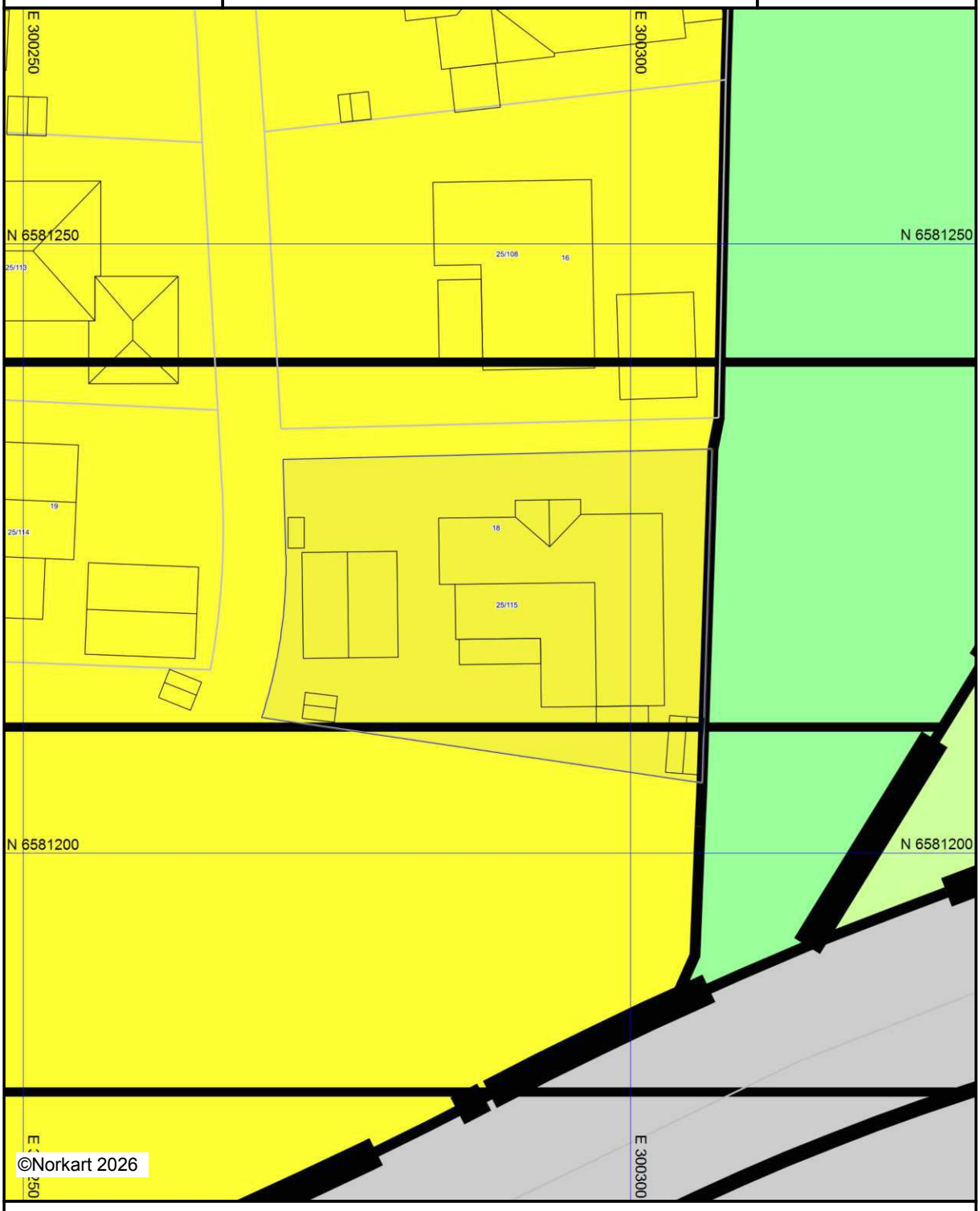
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/115
Adresse: Ospeskar 18
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:500

N

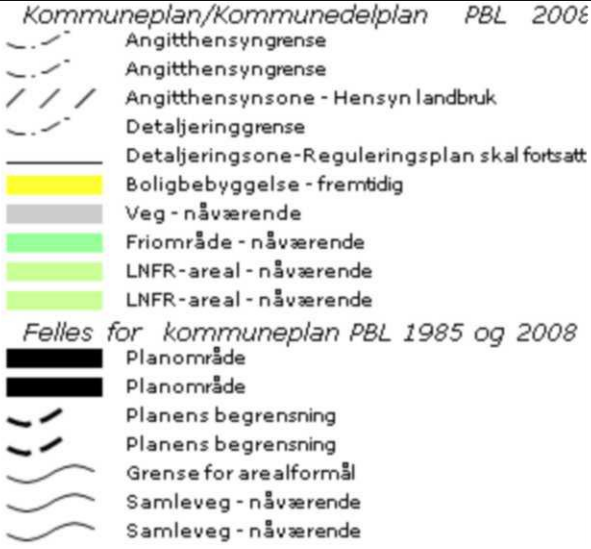
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

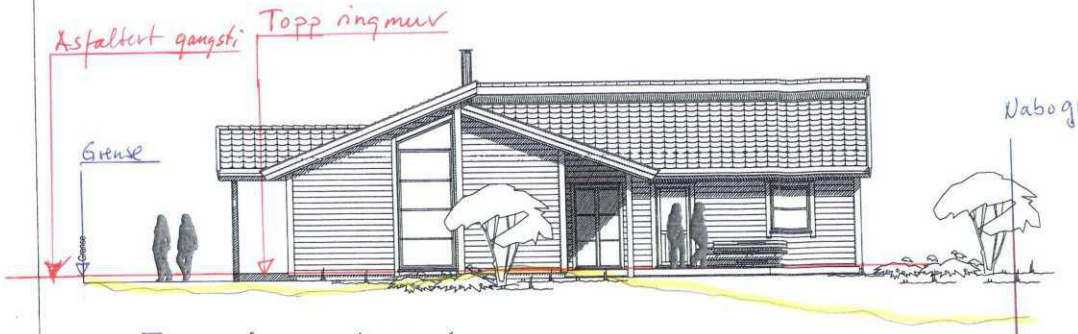
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

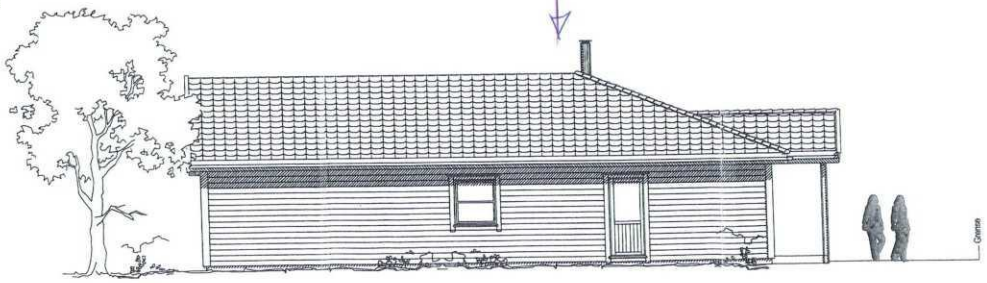


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

TYSVÆR KOMMUNE
2012/2607
01 FEB 2013
25/115
BEEG



Fasade mot vest



Fasade mot øst

TYSVÆR KOMMUNE
Byggesak
Mottatt: 01.02.13
Saksnr.: 25/115
Godkjent: LOE

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

REV	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

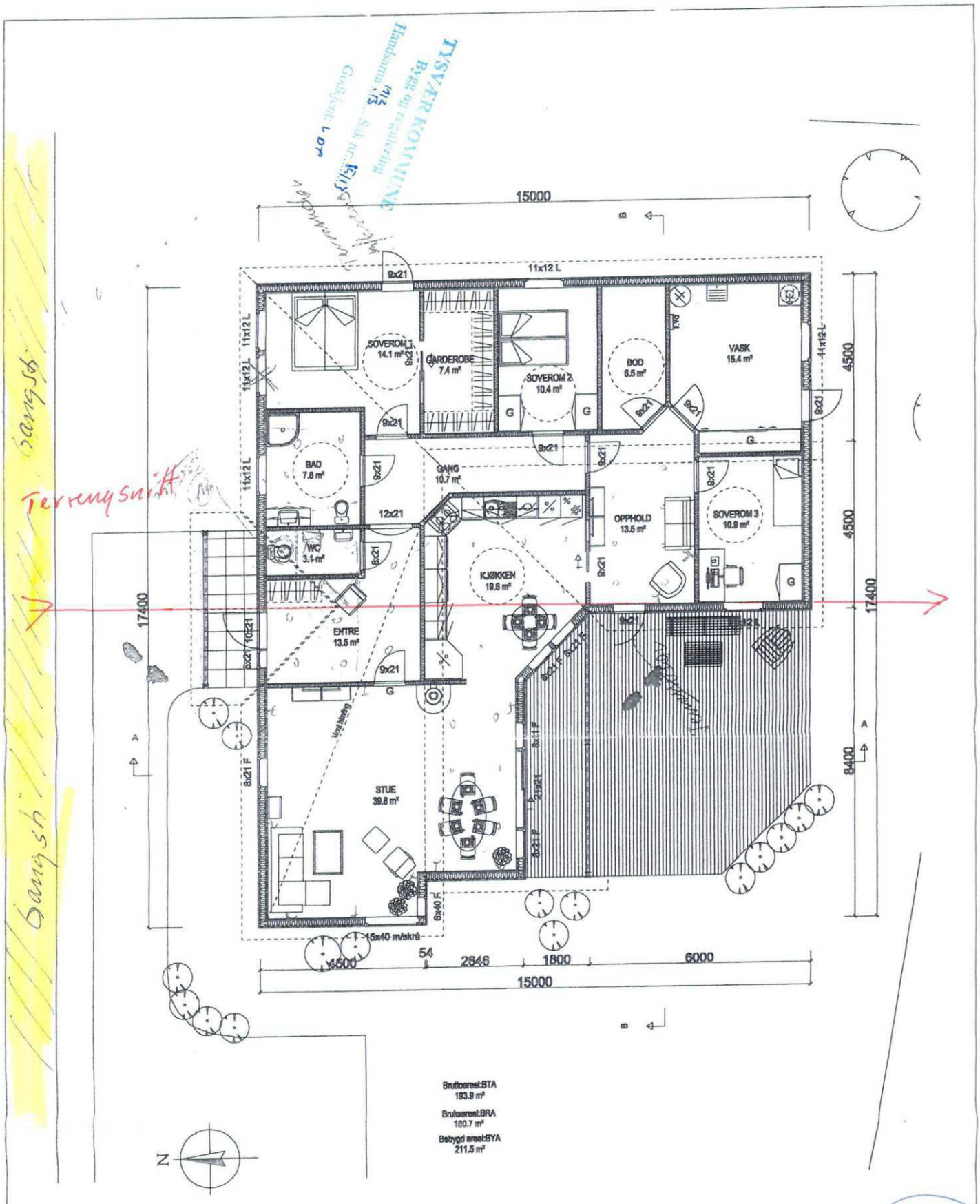
ENEBOLIG — Byggherre: Jan Martin Austerheim — G.NR. 25 — B.NR. 115

Fasader1 — Byggeadr.: Tomt nr 16, Bjørnsvik — KOMMUNE: Tysvær komm

omega areal

TEGN.	JanS	PROSJ.NR.	Austerh
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	504
DATO	01.11.2012		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega Areal as IKKE MEDVIRKER I.



Hovedplan

ENEBOLIG

DATA DESIGN SYSTEM

omega Ingeniør & Arkitekt

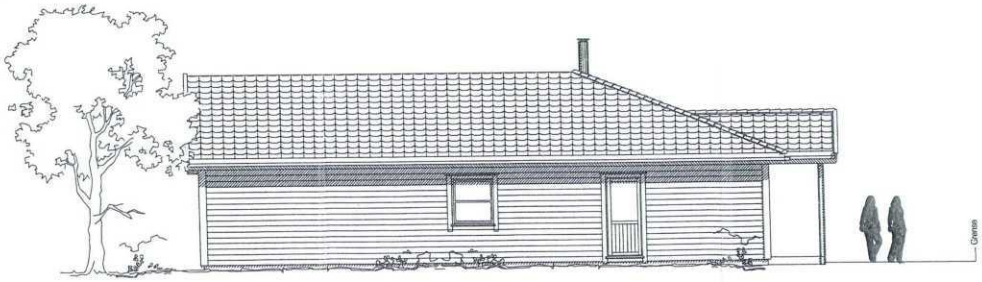
Tiltakshaver:	Jan Martin Austerheim	Dato:	01.11.2012
Byggeplass:	Tomt nr 16, Bjørnsvik	Tegn:	janS
Kommune:	Tysvær komm	Prosjekt:	Austerh
Gnr: 25	Bnr: 115 Mål: 1 : 100	Tegn.nr:	501
Hovedplan			

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

5



Fasade mot vest



Fasade mot øst

TYSVÆR KOMMUNE
Byggesaksavdeling
Handsama 13
Sak nr. 2012/17
Godkjent

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

ENEBOLIG Byggherre: Jan Martin Austerheim G.NR. 25 B.NR. 115

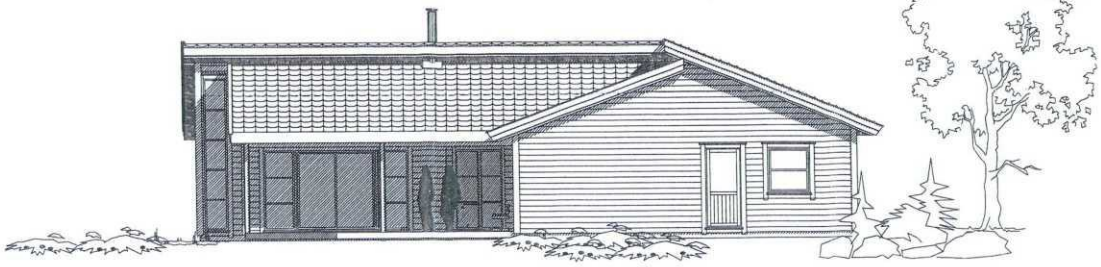
Fasader1 Byggeadr: Tomt nr 16, Bjørnsvik KOMMUNE Tysvær komm

omega areal

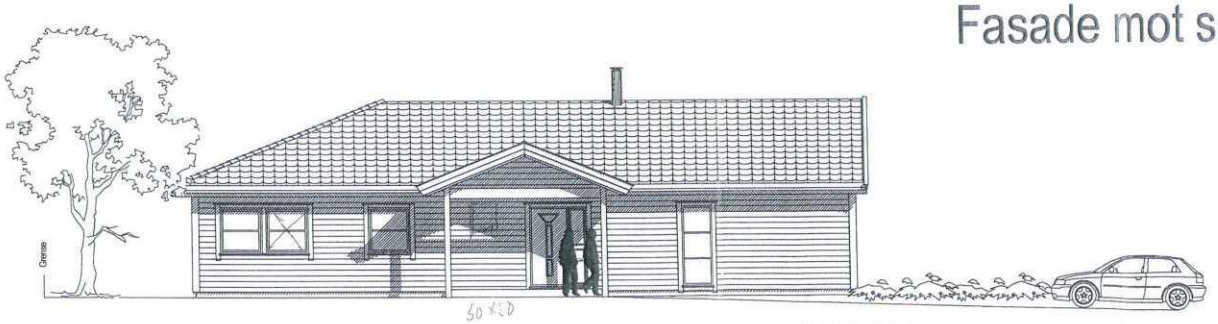
TEGN.	JanS	PROSJ.NR.	Austerh
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	504
DATO	01.11.2012		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega Areal as IKKE MEDVIRKER I.

5



Fasade mot sør



Fasade mot nord

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

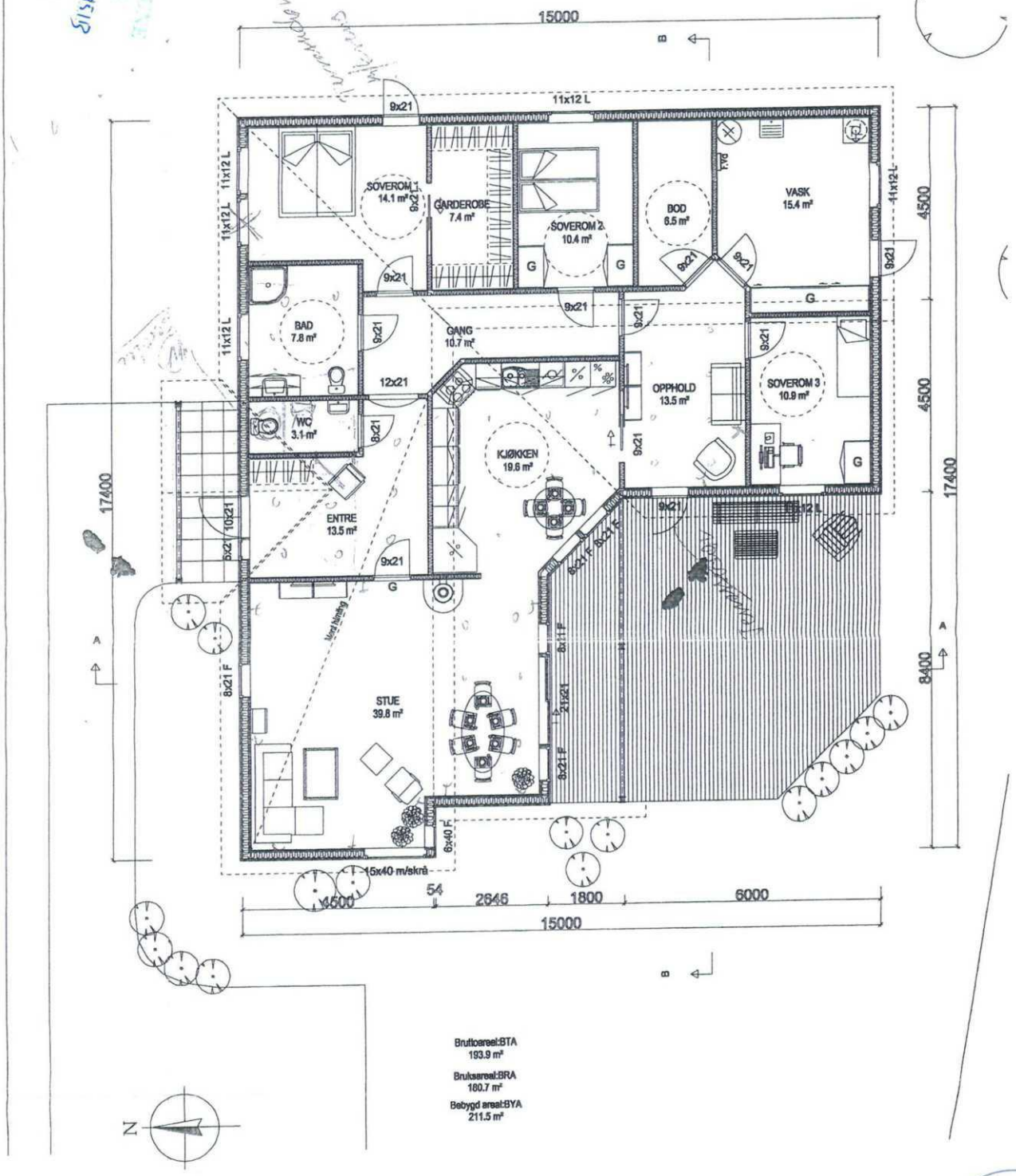
ENEBOLIG — Byggherre: Jan Martin Austerheim — G.NR. 25 — B.NR. 115

Fasader2 — Byggeadr. Tomt nr 16, Bjørnsvik — KOMMUNE Tysvær komm

omega areal

TEGN.	PROSJ.NR.
GODKJ.	Austerh
MÅL 1 : 100	TEGN. NR.
DATO	505

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega Areal as IKKE MEDVIRKER I.



Bruttoareal:BTA
193.9 m²

Bruksareal:BRA
180.7 m²

Bebygd areal:BYA
211.5 m²

Hovedplan

ENEBOLIG

DATA DESIGN SYSTEM

omega Ingeniør & Arkitekt

Tiltakshaver:	Jan Martin Austerheim	Dato:	01.11.2012
Byggeplass:	Tomt nr 16, Bjørnsvik	Tegn:	janS
Kommune:	Tysvær komm	Prosjekt:	Austerh
Gnr: 25	Bnr: 115 Mål: 1 : 100	Tegn.nr:	501
Hovedplan			

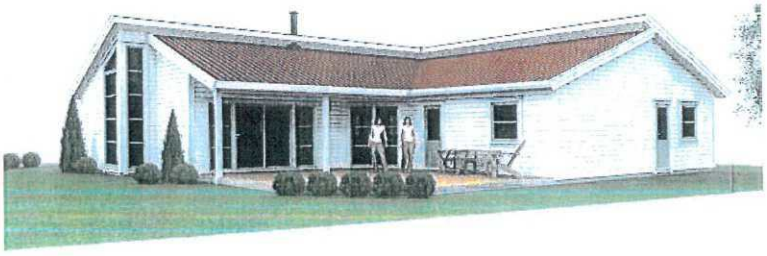
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

5

Perspektiver



TYSVÆR KOMMUNE
Bygg og regulering
Handsama 11/3 ... Sak nr. 13/13
Godkjent: LOE



☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

ENEBOLIG — Byggherre: Jan Martin Austerheim — G.NR. 25 B.NR. 115

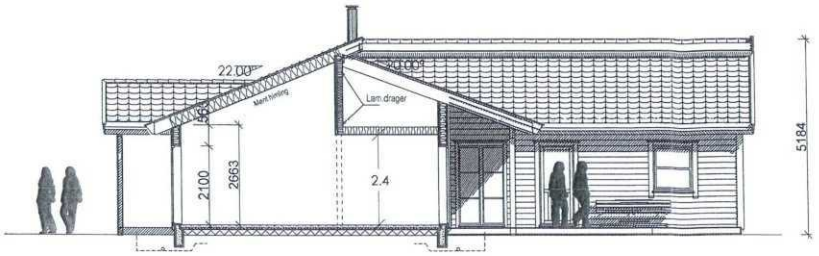
Perspektiver — Byggeadr: Tomt nr 16, Bjørnsvik — KOMMUNE Tysvær komm

omega areal

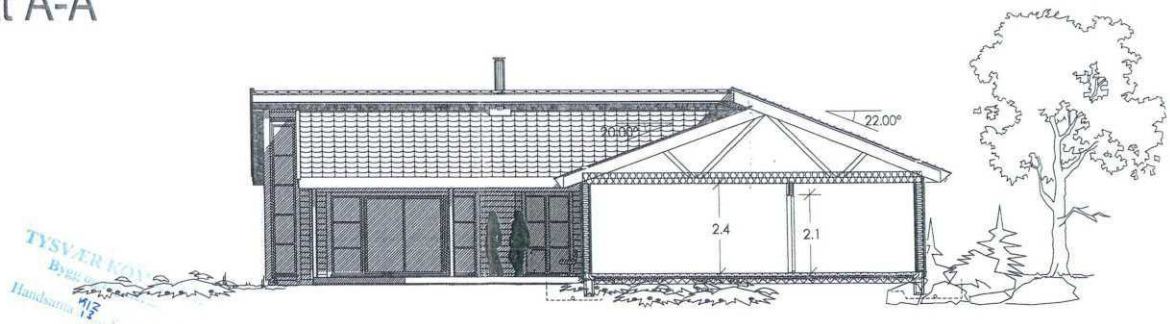
TEGN.	JanS	PROSJ.NR.	Austerh
GODKJ.			
MÅL	1 : XXX	TEGN. NR.	507
DATO	01.11.2012		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega Areal as IKKE MEDVIRKER I.

5



Snitt A-A



TYSVÆR KOMMUNE
Byggesak
Handsama 9/12 Sak nr. 86/13
Godkjent LDK

Snitt B-B

☒ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

ENEBOLIG — Byggherre: Jan Martin Austerheim — G.NR. 25 — B.NR. 115

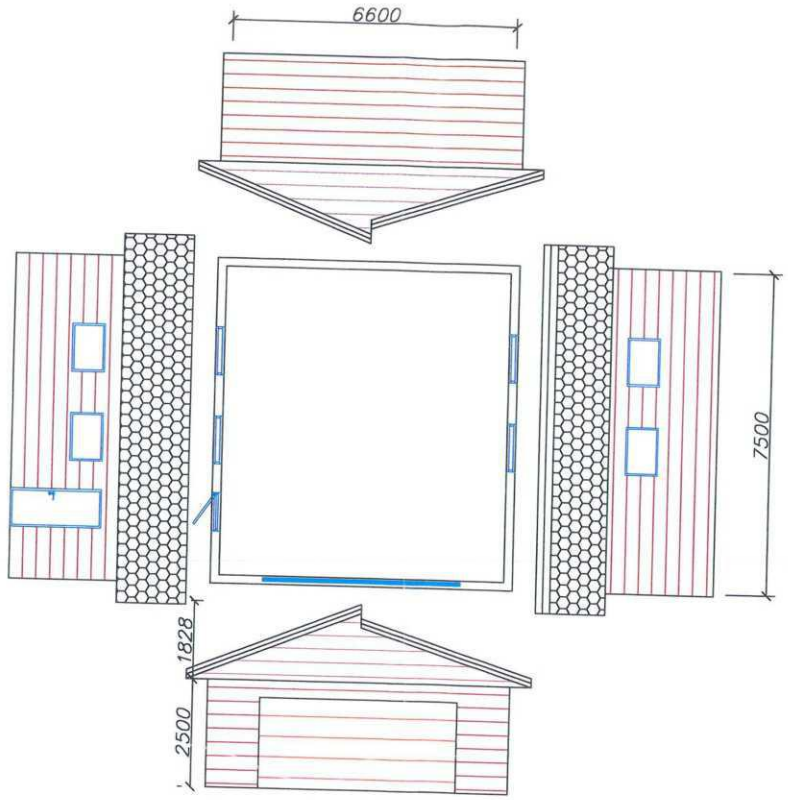
Snitt A-A og B-B — Byggeadr: Tomt nr 16, Bjørnsvik — KOMMUNE Tysvær komm

omega areal

TEGN.	JanS	PROSJ.NR.	Austerh
GODKJ.			
MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	506
DATO	01.11.2012		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega Areal as IKKE MEDVIRKER I.

Fasade Sør



Fasade Vest

Fasade øst

Fasade Nord

5

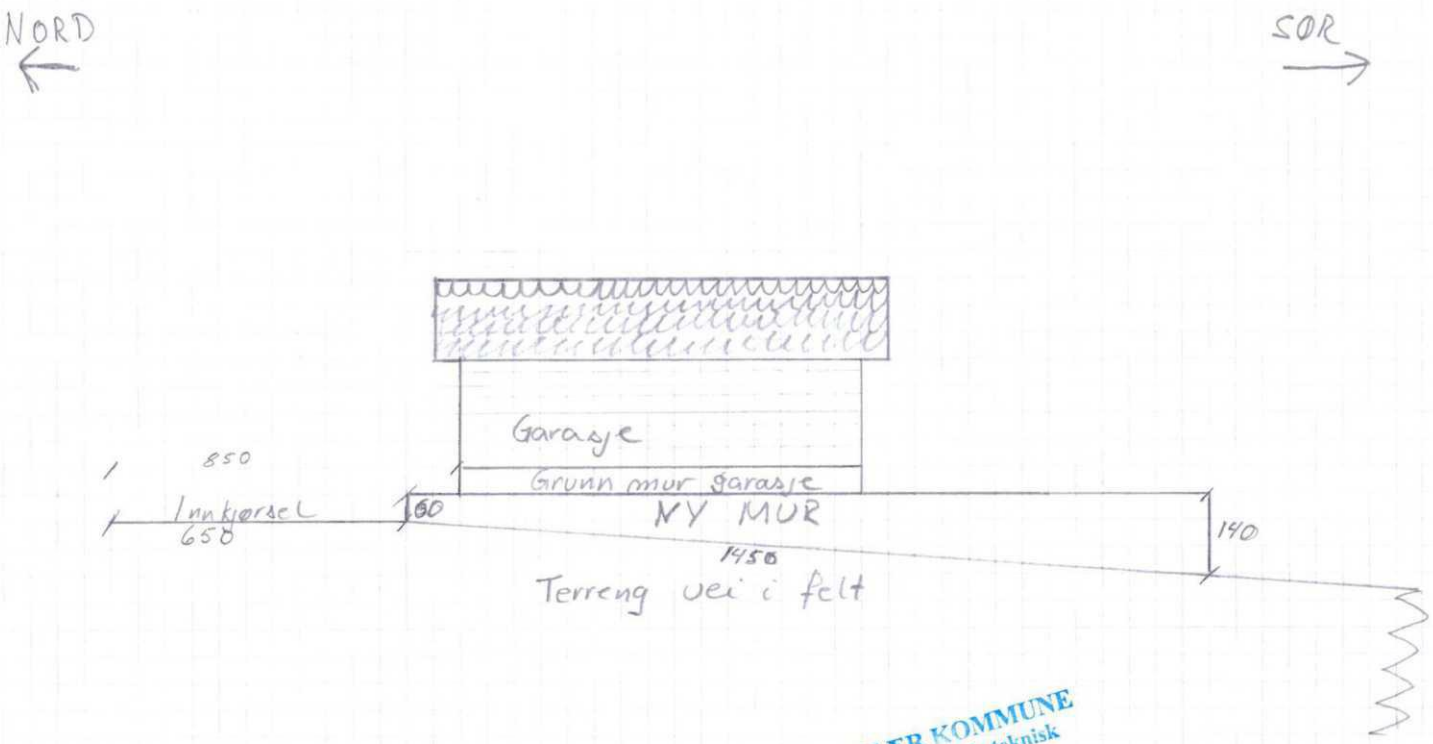
TYSVÆR KOMMUNE
Bygg og miljø
Handsama 715 Sak 8510
Godkjent LOT

48,75 m² BYA

Oppdrag
Garasje
Navn
Austrheim Jan Martin

Felleskjøpet

Dato 12.11.12
Planl.



TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområde teknisk
Bygg og tegning
2/9-15 MNG

Gnr 25 Bnr 115
Ospeshar 18
Jan Martin Austerheim

mål i cm.

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
TYSVÆR KOMMUNE **RESULTATOMRÅDET KOMMUNEUTVIKLING** **5570 AKSDAL**	**Saksnr** 2012/2607	**Løpenr** 33482/2014		
	Eigedom/byggestad Ospeskar 18, 5565 TYSVÆRVÅG			
	Gnr 25	**Bnr** 115	**Festenr**	**Seksj.nr**

Ansvarlig søkjer (namn og adresse)	**Tiltakshavar (namn og adresse)**
Saga Bygg AS Longhammarv. 19 5536 HAUGESUND	Jan Martin Austerheim Ospeskar 18 5565 TYSVÆRVÅG

Vedtak/tillatelse		**Søknad datert**
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsettingsløyve etter søknad	
x	**Eitt-trinnsløyve**	21.12.2012

Spesifikasjon			
Tiltaket/type bygg Einebustad med garasje			
Vedtak fatta av Teknisk sjef		**Vedtak dato** 19.02.2013	**Saksnr** 85/13
Dato sluttkontroll 11.11.2014	**Kontrollansvarleg** Saga Bygg AS		
Merknader			

Underskrift		
Stad Aksdal	**Dato** **27.11.2014**	**Stempel/underskrift** TYSVÆR KOMMUNE Resultat … teknisk … og regulering **Kay Andre Herheim**

TYSVÆR KOMMUNE
FORVALTNING

Dato: 27.10.2017 Vår ref: 31854/2017
2015/1550

Saksbehandlar: Jan Lyngholm Kvalevåg Tlf. 52 75 62 00 Arkiv:25/115 Dykkar ref:

25/115 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGSATTEST FOR FORSTØTNINGSMUR MOT VEG PÅ BJØRNSVIK

Tiltakshavar:
Jan Martin Austerheim
Opeskar 18
5565 TYSVÆRVÅG

Saka gjeld:
Søknad om ferdigattest for forstøtningsmur.
Søknad om ferdigattest er sendt inn den 24. oktober 2017 frå Jan Martin Austerheim.
Eitt-trinnsløyve er gjeve den 2. september 2015 i delegasjonssak 395/15.

Byggetilsyn:
Det er ikkje utført byggetilsyn på tiltaket. I følgje pbl. § 25-2 kan kommunen føra tilsyn med tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve.

Det vert med dette gjeve ferdigattest for forstøtningsmur på gbnr 25/115 med adresse Opeskar 18, 5565 Tysværvåg den 27. oktober 2017.

Jan Lyngholm Kvalevåg
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev difor ingen signatur.

enova

Energiattest



Adresse	
Ospeskar 18, 5565 TYSVÆRVÅG	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340031**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300357505**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **115**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,76 kWh/m²	**20 727 kWh**



Ospeskar 18, 5565 TYSVÆRVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ospeskar 18, 5565 TYSVÆRVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ospeskar 18, 5565 Tysværvåg
Gnr. 25, Bnr. 115, Tysvær kommune.

Oppdragsnummer:
314260233

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Jan Erik Østbø

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 464 23 323

E-post: jan.erik.ostbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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