



Velkommen til

Eldhusvegen 6
5555 Førde I Hordaland

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Eldhusvegen 6
5555 Førde I Hordaland

Sjarmerende, eldre enebolig med gjennomgående bra standard - Nydelige uteplasser og flott utsikt

Velkommen til Eldhusvegen 6 - En sjarmerende, eldre enebolig med gjennomgående bra standard. Tilbygget og modernisert ca. 2006/2007.

Enebolig over to plan med grovkjeller, samt tilhørende låve. Huset inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, loftstue, bad og vaskerom.

Eiendommen ligger fint til med lune og solrike uteplasser og med flott utsikt.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 100 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	78 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 178 590
<u>BRA/BRA-I</u>		122/80 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 754 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1919
<u>Energimerking</u>		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Caroline Høyvik Holmstrøm
Eiendomsmegler

991 04 050
caroline.holmstrom@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000
Omkostninger*	kr	78 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 77 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 78 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 4 022 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 4 022,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 4 210,-.

Registerbetegnelse

Gnr. 121, bnr. 45 i Sveio kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 80 m2

BRA-e: 20 m2

BRA total: 100 m2

Kjeller

BRA-e: 20 m2.

1. etasje

BRA-i: 52 m2.

TBA: 14 m2.

2. etasje

BRA-i: 28 m2.

Anneks:

BRA-e: 22 m2

BRA total: 22 m2

1. etasje

BRA-e: 22 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Areal på loft med skrå himling er målt under forutsetning av begrenset tilgjengelighet og målenøyaktighet. Skrå himling medfører økt måleusikkerhet, og det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling, herunder ved bruk av annen målemetode (f.eks. 3D-måling).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 1 754 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning, og har en fin beliggenhet med flott utsikt. Terrenget er skrånende med fjell på vestsiden av bygget. Det er etablert flere koselige uteplasser på eiendommen.

Byggeår

Ca. 1919

Innhold

Enebolig over tre plan og løe/anneks som består av følgende rom:

Enebolig:

1. etasje BRA-i: Gang m/trapp, vaskerom/bi-inngang, bad, stue, kjøkken og matbod.

Loft BRA-i: Loftstue og to soverom.

Kjeller BRA-e: Uinnredet kjellerrom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 29.06.2007 for boligens påbygg. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår av opprinnelig bolig eller løe/anneks i kommunens arkiv.

Arealet på loftet i enebolig er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig på grunn av skrå himling, noe som medfører økt måleusikkerhet. Det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling.

Standard

Innholdsrik og koselig enebolig i Førde. Huset ligger landlig til med stor tomt.

Huset inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, loftstue, bad og vaskerom.

Lys og luftig stue med ulike møblerings muligheter, og god plass til både sofagruppe og annet møblement. Peis ovn som gir god varme og lun atmosfære på kjøligere dager.

Ikea-kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er montert oppvaskmaskin, og kjøkken ventilator med avtrekk. Spiskammers inn forbi kjøkken med praktisk lagringsplass.

Vaskerom og bad med flislagte gulv. Praktisk vaskerom med utslagsvask. Pent baderom som inneholder klosett, servant og romslig dusj nisje.

2 soverom i andre etasje samt loftstue med ytterligere overnattingsmuligheter.

Nydelige uteplasser hvor en rundt om på eiendommen alltid kan finne seg en lun og solrik krok.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Vinduer - kjeller | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det er skader og slitasje på de eldre vinduene i kjelleren. Vinduene har enkelt glass, noe som gir dårlig isolasjonsevne. Noe råte i treverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er registrert 35 mm skjevheter i loftsstuen målt fra trapp og mot soverom/pipe. Det er også synlige skjevheter her. Det er i tillegg målt inntil 26 mm skjevheter i stuen og 22 mm skjevheter i gang. Eier opplyser om at etasjeskiller på kjøkken er opprettet/etablert nytt. Skjevheter i eldre boliger er relativt normalt da det var andre krav til stivhet og nedbøying når dette bygget ble oppført.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfangere på taket. For påbygget mot vest var det krav om snøfangere da dette ble oppført. Taknedløpene er ikke tilknyttet rør i bakken.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Noe underventilert da kledning er stedvis nært grunnmur grunnet ujevnheter i muren. Den bærende konstruksjonen under det overbygde inngangspartiet fremstår noe ustabil og hviler kun på limtredegrager. Det burde vært støpte innfestninger her.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist skjolder i undertaket ved pipeløpet. Nye mansjetter er installert på pipen, og områdene var tørre på befaringsdagen. Det anbefales å holde området under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind. Det er observert tegn til borebiller i treverket i takkonstruksjonen. Det er også registrert slitasje og råte i nedre del av bærende søyle som holder oppe gangpartiet.

- Utvendig - Vinduer | Vannbrett/sålbekk fremstår å være montert mot nedre del av karm på vindu og ikke godt under som er kravet. Dette må undersøkes ytterligere. Noe mindre skader i karm/foring i vindu på vaskerom.

- Utvendig - Utvendige trapper | Generelt ok stand, men noe slitasje som har behov for normalt vedlikehold.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Stedvis saltutslag er observert. Det er viktig å sørge for god ventilasjon i en slik kjeller for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, slik at fuktig luft ikke angriper treverk. Det kan forventes noe treskadeinsekter i treverk i kjeller.

- Innvendig - Innvendige dører | Enkelte dører av eldre karakter har noe skjevheter og subber noe i karm/terskel.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Ventilasjon i alle vinduer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er skråning/fjell på vestsiden av bygget. Dette området ligger mot påbygg. Det er ikke kjeller under påbygg.

- Våtrom - 1. Etasje Vaskerom/bi-inngang - Overflater Gulv | Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Det er ikke 25 mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

- Våtrom - 1. Etasje Vaskerom/bi-inngang - Sluk, membran og tettesjikt | Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15-25 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres.
- Våtrom - 1. Etasje Vaskerom/bi-inngang - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke benyttet mansjetter på utløp i vegg til blandebatteri på utslagsvasken.
- Våtrom - 1. Etasje Vaskerom/bi-inngang - Ventilasjon | Rommet er kun naturlig ventilert og det er ikke spalte under dør for tilluft.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er knekt flis nede ved gulv ved døren. Det er generell slitasje i elastiske fuger på badet, samt noe svertesopp i disse fugene. Det er utløp for avløp fra fordelerskap i vegg i dusjområdet, og det er ikke tilstrekkelig tettet rundt utløpet.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater Gulv | Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Det er ikke 25 mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Generell slitasje i elastiske fuger på baderommet i tillegg til noe svertesopp.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15-25 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres.
- Våtrom - 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er en spalte under døren, men denne er minimal. Det anbefales en spalte på 10-15 mm under døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.
- Kjøkken - 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert enkelte skader og fuktmerker på overflater stedvis. Utbedring bør påregnes.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.
- Rekkverk terrasse: Det er ikke rekkverk på mur på terrassedel på sørsiden av bygget ved bi-inngang.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverk innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet sentralt i Førde. Fra den høytliggende tomten er det flott utsikt mot Ålfjorden.

Daglige gjøremål er enkle med Førde skule og Førde barnehage kun noen få minutters gange unna. Den lokale dagligvarebutikken ligger i samme korte avstand. Dette gjør hverdagslogistikken ukomplisert, med alt det nødvendigste innenfor en liten radius.

Området byr på fine turmuligheter i skog og mark rett i nærheten. For fritidsaktiviteter finnes det en aktivitetshall ved skolen, og nede ved sjøen ved Prestabryggjo er det en sandvolleyballbane. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er Heiane Storsenter på Stord en 20-minutters kjøretur unna.

Fra Førde sentrum er det gode bussforbindelser, og for de som pendler er det enkel tilgang til E39. Stord Lufthavn er omtrent en halvtimes kjøretur unna.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig oppført i 1919, påbygget mot vest i 2007/2008. Yttervegger er oppført i tømmer for den opprinnelige boligen og bindingsverk for påbygget fra 2007, utvendig kledd med liggende tre-kledning. Hele bygget er etterisolert. Etasjeskiller er i trekonstruksjon fra byggeåret, og etasjeskilleren på kjøkkenet er opprettet/etablert nytt. Bygningen har saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein fra 2007. Vinduer i hovedetasje og på loft er i tre med tre-karm og isolerglass fra 2007/08, mens det i kjelleren er eldre vinduer i tre og betong fra byggeåret. Ytterdører er i alminnelig god kvalitet. Anneks/dyrehold:

Eldre, Sefrak-registrert bygg oppført på grunnmur og ellers i treverk. Taket er tekket med takstein. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1919, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger ikke originale byggetegninger for hovedboligen i kommunens arkiv.

For tilbygg på 12 m² (byggeår 2007/2008) foreligger det rammetillatelse datert 08.08.2007 og igangsettingstillatelse datert 15.09.2007. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

På eiendommen står det i tillegg et eldre annek/dyrehold på 22 m² (byggeår er ikke kjent). Bygningen er SEFRAC-registrert. Det foreligger ingen byggetegninger eller kommunal dokumentasjon for dette bygget.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Oppvarming

Vedfyring. Det er installert vedovn av nyere dato i stuen. Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret som ble rehabilitert i 2007.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Adgang til utleie

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

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i området.

Bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Førde. Arealbruken er i planen avsatt til Bustader.

Eiendommen har et SEFRAK-registrert kulturminne som gjelder en ruin etter en løe. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har adkomst via privat vei med om lag 40 meter til kommunal vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 398 750 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 1 595 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Velkommen til Eldhusvegen 6 - En sjarmerende, eldre enebolig med gjennomgående bra standard.



Nydelige uteplasser og flott utsikt



Velkommen inn!





Lys og luftig stue med ulike møblerings muligheter, og god plass til både sofagruppe og annet møblement



Peis ovn som gir god varme og lun atmosfære på kjøligere dager.





Spisestuen har godt med lysinnslipp fra vinduer som ble skiftet i 2007/08.



Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Dagfinn Haukås

Heftelser

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

04.11.1919 - Dokumentnr: 900286 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4612 Gnr:121 Bnr:16

02.03.2018 - Dokumentnr: 498550 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4612 Gnr:121 Bnr:16
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

01.01.2020 - Dokumentnr: 1829242 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1216 Gnr:121 Bnr:45

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon 2,2%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr. 360,-

Markedspakke, kr. 18.900,-

Oppgjørshonorar, kr. 9.900,-

Tilretteleggingshonorar, kr. 12.900,-

Visningshonorar per visning, kr. 3.500,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr. 6.000,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 3.906,-

I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tom Erik Tørring den 02.06.2026.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Caroline Holmstrøm Totland

Eiendomsmegler

Telefon: 991 04 050

E-post: caroline.holmstrom@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Haugesund

Postboks 473

5501 HAUGESUND

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Ikea-kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate.



Spiskammers i direkte tilknytning til kjøkkenet med praktisk lagringsplass.



Pent baderom som inneholder klosett, servant og romslig dusj nisje.





Praktisk vaskerom med flislagt gulv, utslagsvask og egen bi-inngang.



Loftsetasjen er innredet med en stue og to rom. Rommene er ikke godkjent for varig opphold.



Et av rommene på loftet, i dag innredet med soveplass.











Daglige gjøremål er enkle med Førde skule og Førde barnehage kun noen få minutters gange unna. Den lokale dagligvarebutikken ligger i samme korte avstand.







En av flere uteplasser med gode utsiktsforhold.





Dagligvarebutikken Joker Førde ligger kun få minutters gange fra boligen.

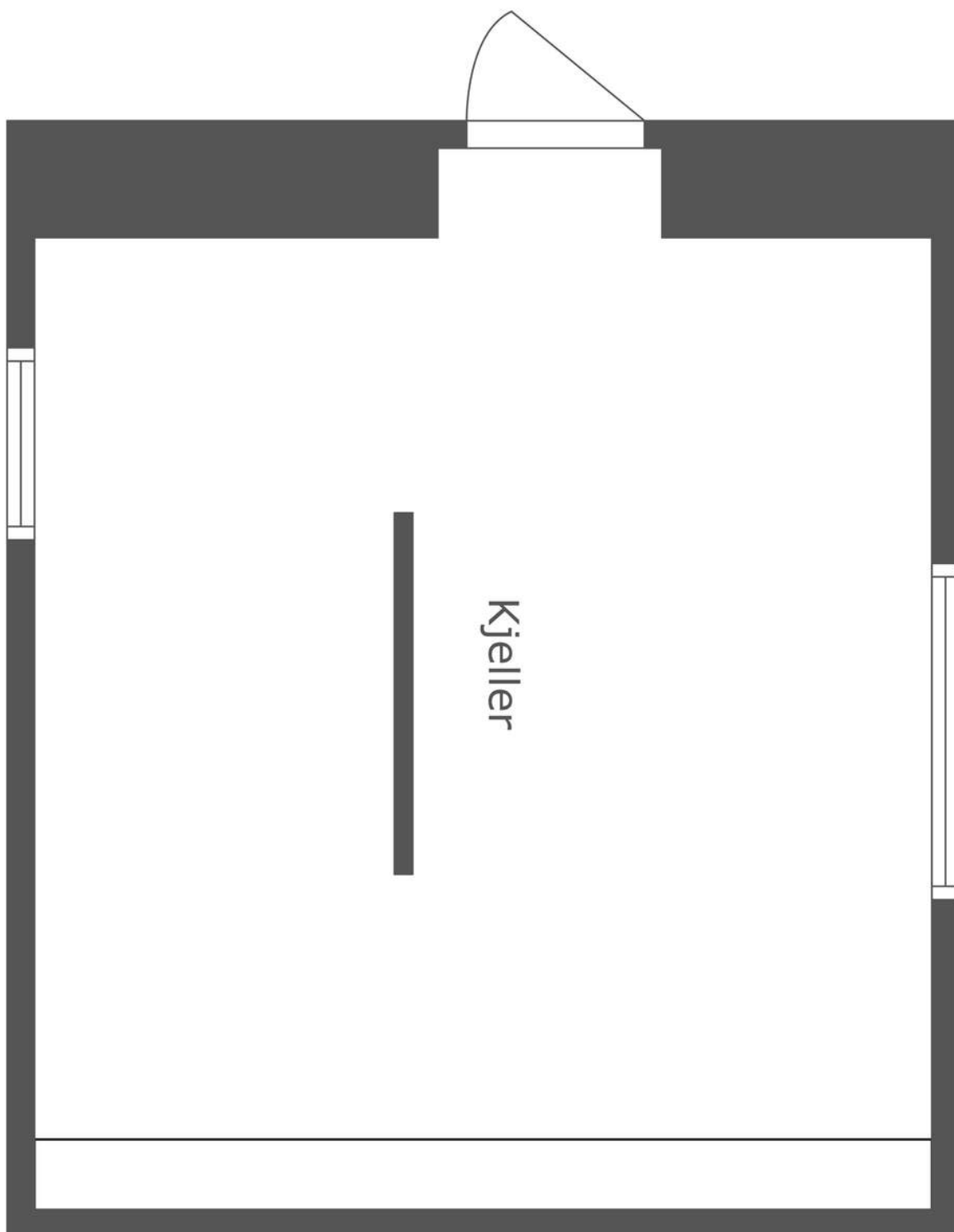


Fra eiendommen er det kort vei til fine turområder og sjøen. Velkommen til visning!

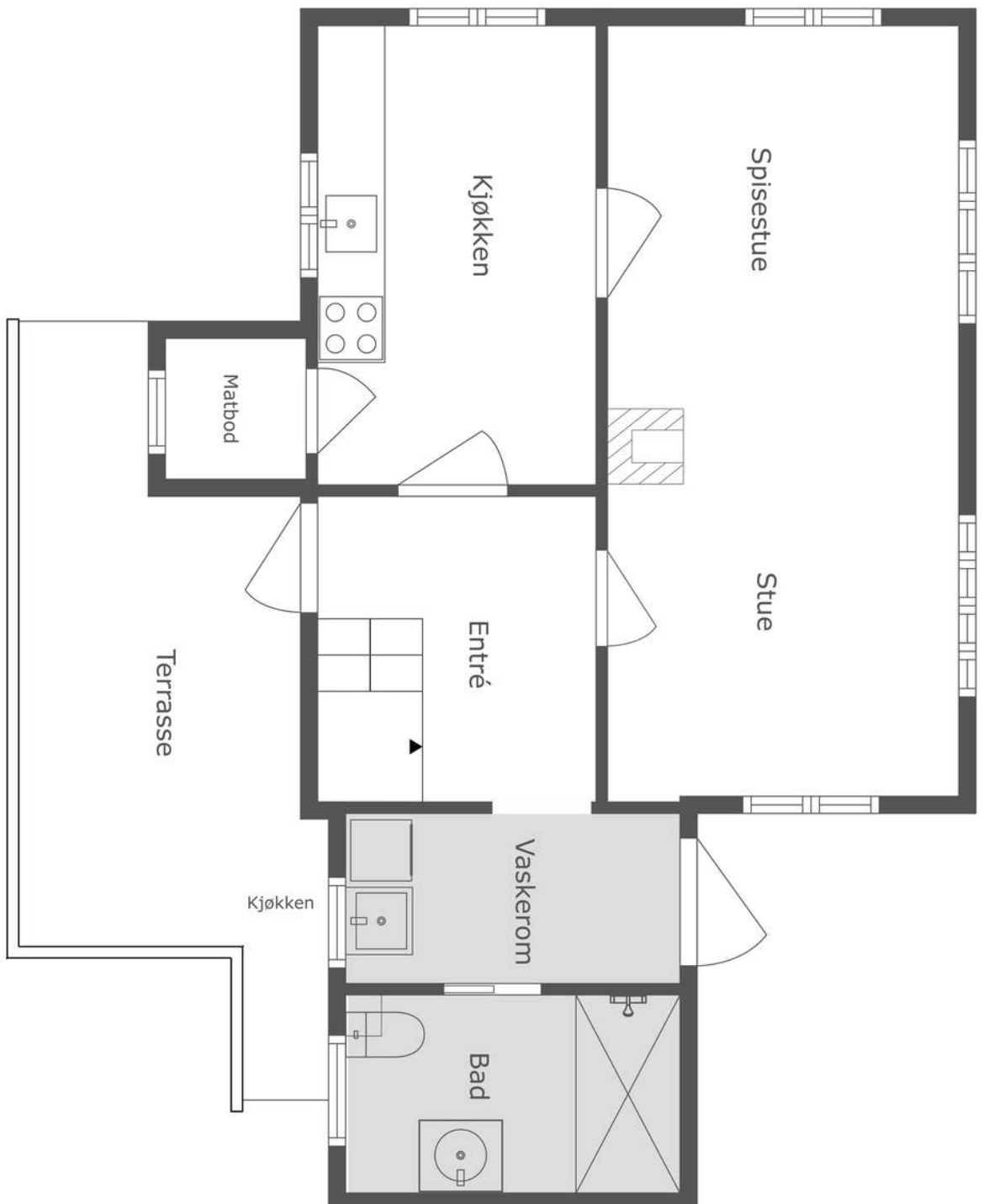
Plantegning

FOTOYON

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelge, Men Ikke Garanterte.



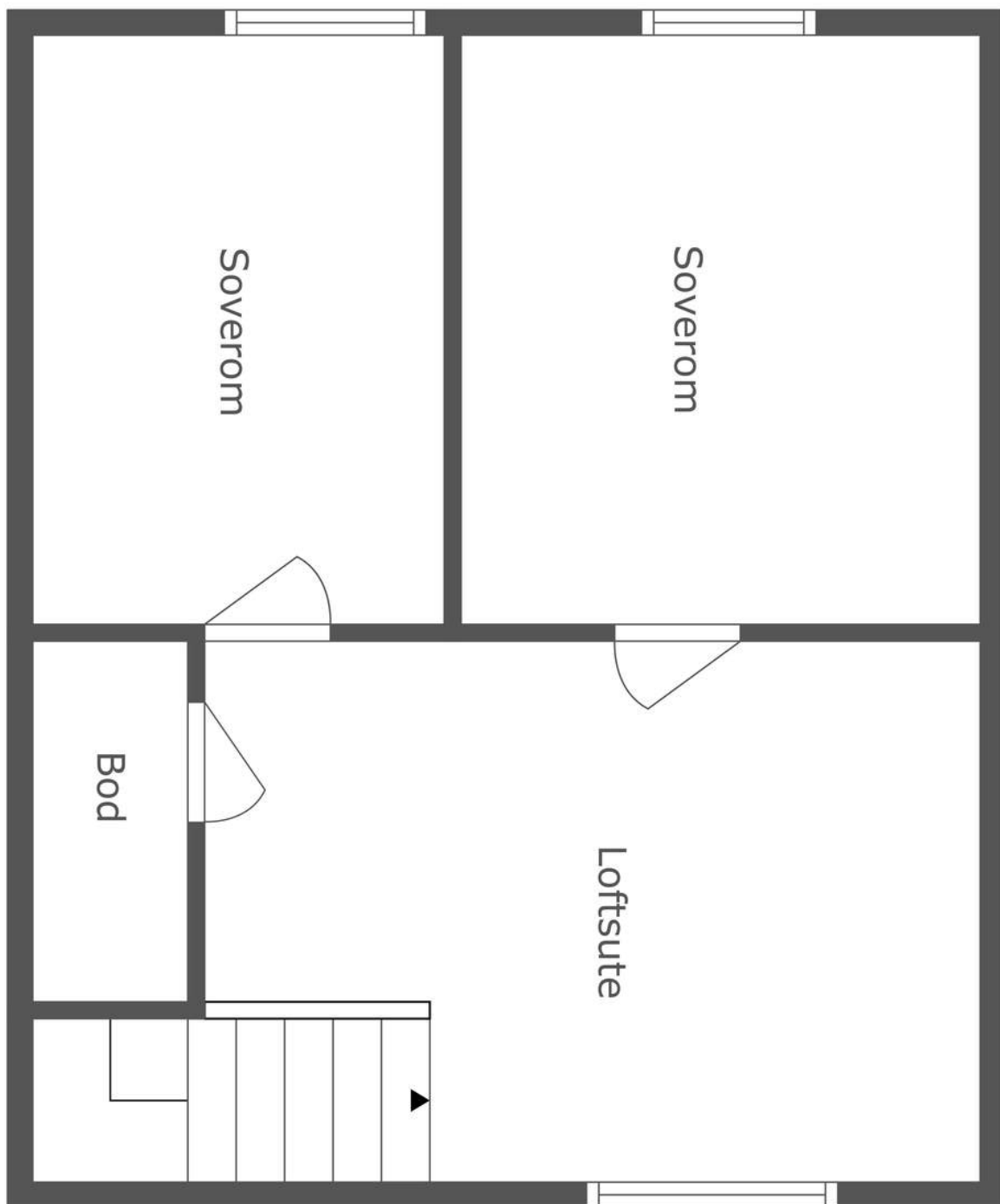
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



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



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

Sjursen, Liv Elin

25.06.2026

✓ Signed

bankID

Haukås, Dagfinn

25.06.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Dagfinn Haukås

Liv Elin Sjursen

Boligen

Eldhusvegen 6

5555 Førde I Hordaland

4612-121/45/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2501260119 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Opphørt

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning, nytt tak, fullisolert tak og vegger, nye vinduer, rettet av bjelkelag i 1 etasje og nye gulv og ny ytterdør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ja, tatt opp gulv i stue og kjøkken. Skiftet gulv, isolasjon mm..pga mus/rotter har kommet inn i isolasjon. Gulv og isolasjon er skiftet ut og det er støpt over grunnmur og inn på panel mellom kjeller og første etasje.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: 2007 og 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tatt opp gulv etter skadedyr. Støpt lans grunnmur, skifte isolasjon og lagt nye gulv. Skadedyr er ikke tema lenger. Rettet av bjelkelaget, lagt inn nye bjelker i stue og kjøkken

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rehb. av pipe/nytt ildsted og brannmurer

Har nå kunn fyring ned i stue

Godkjent av brannvesenet mars 2026..ny brannmur i stue.

Pipen er rehabilitert høsten 2008 med dobbelt vegger fleksibel slange/røre

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: .Murmester fra Haugesund

Beskrivelse av arbeidet: Re.hab.skorseit.nyt fleksibel dobbelvegget fleksibelt rør/slange. Murmester fra Haugesund hadde godkjenning av arbeidet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Murmester fra Haugesund

Beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted. Med brannmur, ny dobbelt sidig slange er trekt ned gjennom eksisterande skorstein Murmester hadde ansvar for arbeidet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygget på bad og vaskerom.2007 til 2009

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Har vært i kontakt med Sveio kommune 22/6 26 de opplyser at det har vært sendt i tegninger av på bygget.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND



SVEIO kommune



gnr. 121, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 20474-3280

Eiendomsverdi ref nr: YF8085

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131

Eldhusvegen 6, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1919.

Oppført på grunnmur i lødd stein, betonggulv.
Yttervegger i tømmer for opprinnelig del av boligen og tradisjonelt bindingsverk for påbygg.
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er tekkt med betongtaketein.

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

Bygget har alderstypiske konstruksjoner og løsninger hvor enkelte bygningsdeler har begrenset inspeksjonsmulighet. Det foreligger derfor generell risiko for skjulte avvik og fuktrelaterte forhold som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell befaring eller stikkprøvekontroller.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1919

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i tømmer for opprinnelig bolig og bindingsverk for påbygg(2007). Utvendig kledd med liggende tre-kledning.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert men eier opplyser om at hele bygget er etterisolert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport. Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun innsisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i hovedetasje og loft er skiftet i 2007/08 i følge eier.

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Eldre vinduer i tre og betong, fra byggeåret.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre og betong/skifer.

Utvendige trapper i tre/betong. Skifer.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret men er rehabilitert i 2007 i følge eiers egenerklæring.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det er sprekk i puss i pipen på loftet. Liten betydning da pipen er rehabilitert med to-lags slange.

Det er åpne betong/steinvegger i kjeller. Synlig betonggulv. Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard original utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere dører på bad/vaskerom.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bi-inngang

Beskrivelse av eiendommen

Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette rommet på befaringsdagen. Våtrommet er delvis utført som egeninnsats.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Det er tre-paneler på vegger og malt panel i tak.

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er flatt og ikke fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

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

Bad

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Det er fliser på vegger og malt trepanel i tak.

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er flatt på gulvet til sluk under vask og 19mm fall i dusjonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Benkeplate og vask/blander er av nyere dato.

Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i ok stand, men det

er registrert noe avvik.

Det er anbefalt med komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkken i dag, Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er også ventiler i vinduer.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen urovekkende fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Grunnmur i lødd stein, og betonggulv. Ringmur i betong for påbygg.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på en slik type mur.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Forstøtninger i stein og betong.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området.

Det er ikke håndrekke på vegg i innvendig trapp, , det er og lave rekkverk. . Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft(2 etasje).

Det er ikke rekkverk på mur på terrassedel på sørsiden av bygget ved

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23
5528 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

bi-inngang. Dette må etableres.

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

Det foreligger tegninger av boligen ifm påbygg. Ingen originale tegninger.

Anneks/dyrehold

- Det foreligger ikke tegninger

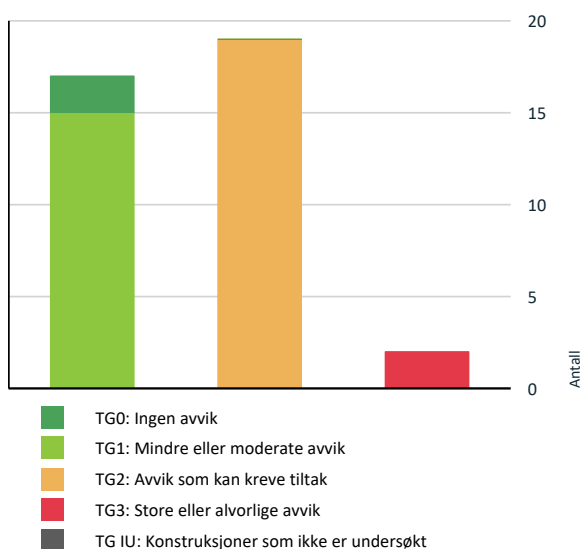
Det foreligger ingen tegninger.

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23
5528 HAUGESUND

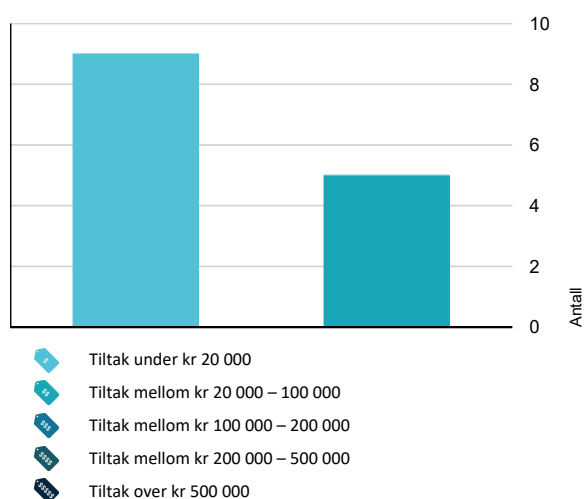
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1919

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008

Tilbygg

Påbygget mot vest.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer.

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader. Konsekvensen av begrenset inspeksjon er økt risiko for uoppdagede skader, som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevende utbedringer dersom de ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen opprinnelig ble oppført, men ved omteking av taket skulle det vært installert snøfangere der hvor folk normalt ferdes. For påbygget mot vest var det krav om snøfangere da dette ble oppført.

Taknedløpene er ikke tilknyttet rør i bakken. Det anbefales å undersøke med kommunen hvilke krav som gjelder for håndtering av overvann, da dette kan variere.

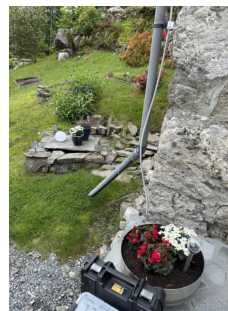
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på taket, spesielt på områder hvor det er krav eller hvor folk normalt ferdes, for å redusere risikoen for snøras og personskade.

Taknedløpene bør tilknyttes egnet system for bortledning av vann fra grunnmuren, i tråd med kommunale krav, for å unngå fuktbelastning og mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i tømmer for opprinnelig bolig og bindingsverk for påbygg(2007). Utvendig kledd med liggende tre-kledning. Isolasjonsevne er ikke kontrollert men eier opplyser om at hele bygget er etterisolert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befarung, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Noe underventilert da kledning er stedvis nært grunnmur grunnet ujevnheter i muren. Den bærende konstruksjonen under det overbygde inngangspartiet fremstår noe ustabil og hviler kun på limtredeger. Det burde vært støpte innfestninger her.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon hvor denne spalten er utilstrekkelig. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råteskader og kostnadskrevenne utbedringer over tid.

Den bærende konstruksjonen under det overbygde inngangspartiet bør undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes med støpte innfestninger for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Loft/kaldt loft er kun innsisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist skjolder i undertaket ved pipeløpet. Nye mansjetter er installert på pipen, og områdene var tørre på befaringsdagen. Det anbefales å holde området under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind.

Det er observert tegn til borebiller i treverket i takkonstruksjonen. Det er også registrert slitasje og råte i nedre del av bærende søyle som holder oppe gangpartiet. Dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på området rundt pipeløpet ved nedbør og vind for å avdekke eventuelle lekkasjer eller nye fuktskader.

Tiltak mot borebiller bør gjennomføres, og omfanget av eventuell skade må vurderes for å hindre videre utvikling og skade på takkonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader, råte eller svekkelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldhusvegen 6, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer i hovedetasje og loft er skiftet i 2007/08 i følge eier.

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbrett/sålbekk fremstår og være montert mot nedre del av karm på vindu og ikke godt under som er kravet. Dette må undersøkes ytterligere. Noe mindre skader i karm/foring i vindu på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre innsettsdetaljene, slik at vannbrett/sålbekk monteres korrekt under nedre del av vinduskarmen. Konsekvensen av feilmontering er økt risiko for fuktinntrengning og skader på karm og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Eldre vinduer i tre og betong, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skader og slitasje på de eldre vinduene i kjelleren. Vinduene har enkelt glass, noe som gir dårlig isolasjonsevne. Utskifting av vinduene anbefales for å oppnå bedre isolasjon og funksjon. Noe råte i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av de eldre vinduene for å forbedre isolasjonsevnen og funksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, dårligere innneklima og risiko for ytterligere skader på grunn av fuktinntrengning gjennom sprekker og punkterte glass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre og betong/skifer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i tre/betong. Skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt ok stand, men noe slitasje som har behov for normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres normalt vedlikehold og eventuelle slitasjeskader bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 35mm skjevheter i loftsstuen målt fra trapp og mot soverom/pipe. Det er også synlige skjevheter her. Det er i tillegg målt inntil 26mm skjevheter i stuen og 22mm skjevheter i gang. Eier opplyser om at etasjeskiller på kjøkken er opprettet/etablert nytt. Skjevheter i eldre boliger er relativt normalt da det var andre krav til stivhet og nedbøying når dette bygget ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å utbedre skjevhetene må etasjeskillet rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, og tiltak bør vurderes ut fra egne behov og eventuell fremtidig oppgradering eller renovering.

Konsekvensen av skjevheter er redusert komfort og brukervennlighet, samt mulig påvirkning på bygningsdeler og innredning over tid. Videre utvikling av skjevheter bør følges opp, da dette kan indikere underliggende konstruksjonssvakheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret men er rehabilitert i 2007 i følge eiers egenerklæring.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonssprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det er sprekk i puss i pipen på loftet. Liten betydning da pipen er rehabilitert med to-lags slange.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er åpne betong/steinvegger i kjeller. Synlig betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Stedvis saltutslag er observert.

Det er viktig å sørge for god ventilasjon i en slik kjeller for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, slik at fuktig luft ikke angriper treverk.

Det kan forventes noe treskadeinsekter i treverk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres og opprettholdes god ventilasjon i kjelleren for å redusere fuktbelastning og hindre at fuktig luft fører til skader på treverk.

Saltutslag og indikasjoner på fuktgjennomtrenging kan medføre økt risiko for utvikling av sopp, råte og treskadeinsekter i treverk, samt forringelse av murkonstruksjonen over tid.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen og eventuelt iverksette ytterligere tiltak ved forverring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører av eldre karakter har noe skjevheter og subber noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører som har skjevheter og subber mot karm eller terskel, for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er at dørene kan bli vanskeligere å bruke og at slitasjen på både dør og karm øker over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Beskrivelse

Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette rommet på befaringsdagen. Våtrommet er delvis utført som egeninnsats. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2008

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er tre-paneler på vegger og malt panel i tak.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er flatt og ikke fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ingen umiddelbar konsekvens da våtrommet fungerer med avviket og har gjort det siden 2008. Det er allikevel anbefalt og utbedre fallforhold når våtrommet en dag skal pusses opp.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig slukmanskjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og redusert forutsigbarhet med hensyn til konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldhusvegen 6, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at membranløsningen nærmer seg slutten av forventet brukstid, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er kun naturlig ventilert og det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft og kun naturlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse. Det må også etableres avtrekksvifte i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malt trepanel i tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er knekt flis nede ved gulv ved døren. Det er generell slitasje i elastiske fuger på badet, samt noe svertesopp i disse fugene.

Det er utløp for avløp fra fordelerskap i vegg i dusjområdet, og det er ikke tilstrekkelig tettet rundt utløpet. Utbedring anbefales, eventuelt ved å flytte uttaket.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Eldhusvegen 6, 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapport

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrenging bak fliser, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, og fugene bør rengjøres og eventuelt byttes for å redusere risiko for videre soppvekst og dårlig innelima.

Knekt flis ved gulv bør skiftes ut for å unngå vanninntrenging og ytterligere skade på underliggende konstruksjon.

Generell slitasje i elastiske fuger bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for fuktskader.

Utløp for avløp fra fordelerskap i vegg i dusjområdet må tettes forsvarlig, eventuelt ved å flytte uttaket, for å hindre vannlekkasje og påfølgende fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er flatt på gulvet til sluk under vask og 19mm fall i dusjsjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Generell slitasje i elastiske fuger på baderommet i tillegg til noe svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og ikke renner ut av rommet.

Elastiske fuger med slitasje og svertesopp bør skiftes ut for å redusere risiko for vanninntrenging og fuktskader, samt for å bedre innelimaet. Konsekvensen av manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig slukmansjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran- og tettesjiktarbeider. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da korrekt utførelse og kvalitet på våtrommets fuktsikring ikke kan verifiseres. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader og redusert forutsigbarhet med hensyn til konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes at membranløsningen nærmer seg slutten av forventet brukstid, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er en spalte under døren, men denne er minimal. Det anbefales en spalte på 10–15 mm under døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres en spalte på 10–15 mm under døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktighet og risiko for fuktskader på badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Benkeplate og vask/blander er av nyere dato. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i ok stand, men det er registrert noe avvik. Det er anbefalt med komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet i dag.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert enkelte skader og fuktmerker på overflater stedvis. Utbedring bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas utbedring av skader og fuktmerker på overflater for å hindre videre forringelse og redusere risiko for følgeskader, som for eksempel økt slitasje eller fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Det er også ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 I følge eiers egenklæring er det elektriske anlegget i denne boligen skiftet i 2008.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det kan fremlegges dokumentasjon på utførelsen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av dette anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen urovekkende fuktforskjeller.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert drenering i moderne forstand på denne boligen. Det er viktig med god ventilasjon i kjelleren, noe som bidrar til å luften ut fuktig luft og reduserer risikoen for fuktskader på treverk i området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og sørge for fortsatt god ventilasjon i kjelleren for å redusere risikoen for fuktskader.

Dersom kjelleren skal innredes eller brukes til oppholdsrom, bør det vurderes å etablere moderne drenering og utvendig fuktsikring for å unngå fremtidige fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur i lødd stein, og betonggulv. Ringmur i betong for påbygg. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på en slik type mur. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtninger i stein og betong.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skråning/fjell på vestsiden av bygget. Dette området ligger mot påbygg. Det er ikke kjeller under påbygg. Det betegnes derfor som og ikke ha særlig betydning. men allikevel anbefalt og holde kjeller under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde kjellerområdet under oppsyn for å avdekke eventuelle fuktproblemer som kan oppstå over tid, selv om skråningen/fjellet på vestsiden vurderes å ha liten betydning. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakketettet i denne boligen har ukjent alder. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området.

Det er ikke håndrekk på vegg i innvendig trapp, , det er og lave rekkverk. . Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft(2 etasje). Det er ikke rekkverk på mur på terrassedel på sørsiden av bygget ved bi-inngang. Dette må etableres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad i området.

Det er ikke håndrekk på vegg i innvendig trapp, , det er og lave rekkverk. . Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft(2 etasje). Det er ikke rekkverk på mur på terrassedel på sørsiden av bygget ved bi-inngang. Dette må etableres.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helse- og sikkerhetsrisiko, og eventuelle nødvendige radonhemmende tiltak bør vurderes og eventuelt etableres for å redusere risiko for helseskader.

Manglende håndløper og lave rekkverk i innvendig trapp, samt manglende rekkverk på mur ved terrassedel, utgjør en sikkerhetsrisiko for fallulykker. Det anbefales å montere håndløper og etablere rekkverk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten.

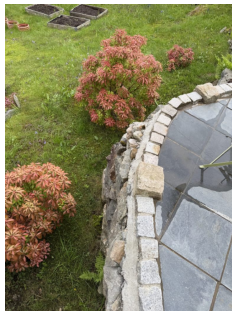
Manglende alternativ rømningsvei fra loft (2. etasje) medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner. Det bør etableres tilfredsstillende rømningsvei for å sikre forsvarlig evakuering.



Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

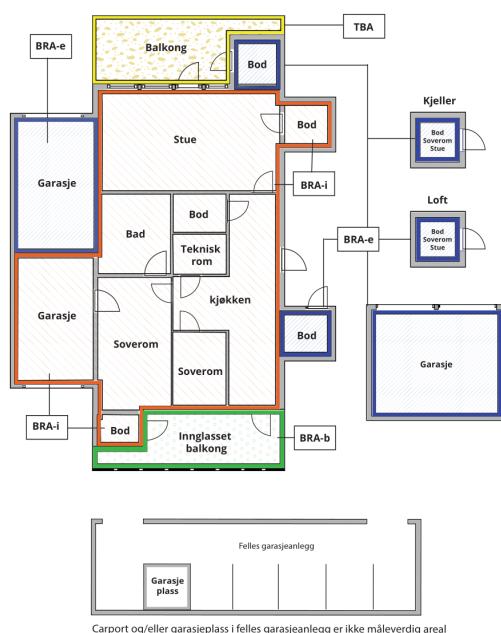
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23
5528 HAUGESUND

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	28			28	
1. Etasje	52			52	14
Kjeller		20		20	
SUM	80	20			14
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Gang m/trapp, vaskerom/bi-inngang, bad, stue, kjøkken, matbod		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Areal på loft med skrå himling er målt under forutsetning av begrenset tilgjengelighet og målenøyaktighet. Skrå himling medfører økt måleusikkerhet, og det tas forbehold om avvik ved eventuell kontrollmåling, herunder ved bruk av annen målemetode (f.eks. 3D-måling).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av boligen ifm påbygg. Ingen originale tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er opplyst i eiers egenerklæring at det ikke er kjent om påbygg er godkjent av Sveio kommune. Det er også opplyst om at loftet ikke er godkjent for varig opphold. Det er allikevel ikke bruksforbud. Det var brann og kontroll av rømningsveier i nov/des i 2025.

Anneks/dyrehold

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Vedlegg: Takstrappport

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er SEFRAK-registrert, noe som innebærer at den er registrert som et eldre bygg med potensiell kulturhistorisk verdi. Registreringen medfører ikke automatisk fredning eller formelt vern, men kan innebære at tiltak og endringer vurderes særskilt av kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Dagfinn Haukås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	121	45		0	1754.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eldhusvegen 6

Hjemmelshaver

Haukås Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert og rolig område. Det er fra boligen kort avstand til sentrum i Førde. Fin nord/vestvendt beliggenhet med flott utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er også eldre brønn på eiendommen på sørsiden av bygget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er eldre bygg på eiendommen som medfølge ri matrikkel. Dette bygget er ikke inngående kontrollert, vurdert eller fuktsøkt, det er kun medtatt arealer for dette bygget i rapporten.

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23
5528 HAUGESUND

Bygninger på eiendommen

Anneks/dyrehold



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Eldre bygg som har Sefrak registrering. Oppført på grunnmur, og ellers treverk. Takkonstruksjon i tre teknet med takstein.

Bygningen er SEFRAC-registrert, noe som innebærer at den er registrert som et eldre bygg med potensiell kulturhistorisk verdi. Registreringen medfører ikke automatisk fredning eller formelt vern, men kan innebære at tiltak og endringer vurderes særskilt av kommunen.

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

Det er ikke utført inngående visuell kontroll, tilstandsanalyse, fuktsøk eller vurdering av konstruksjoner, tekniske installasjoner eller bygningsmessig tilstand. Det er heller ikke gitt tilstandsgrader (TG) eller vurdert avvik, risiko, skadeforhold eller vedlikeholdsbehov. Eventuelle feil, mangler eller skjulte avvik kan derfor forekomme uten at dette er vurdert eller kommentert i rapporten.

Tilstandsrapportens undersøkelsesomfang omfatter ikke frittstående tilleggsbygg med mindre disse særskilt er avtalt undersøkt. Garasjer, boder, anneks og lignende er uttrykkelig unntatt fra det ordinære undersøkelsesomfanget i rapportens standardtekst. Eventuelle forhold ved slike bygninger faller derfor utenfor det oppdrag som er utført av bygningssakkyndig

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrapport

Eldhusvegen 6 , 5555 FØRDE I HORDALAND
Gnr 121 - Bnr 45
4612 SVEIO

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	25.06.2026	
3	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

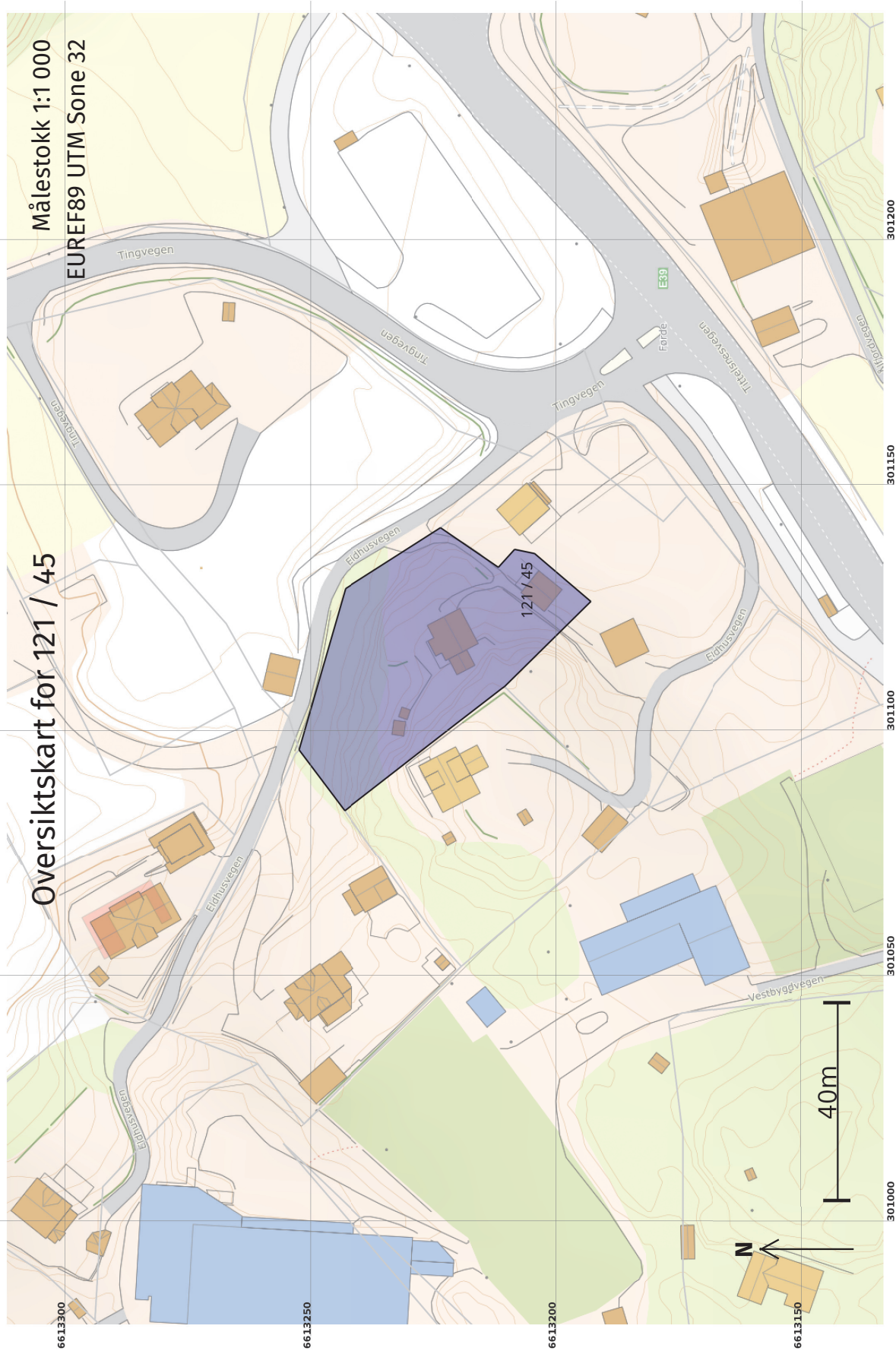
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

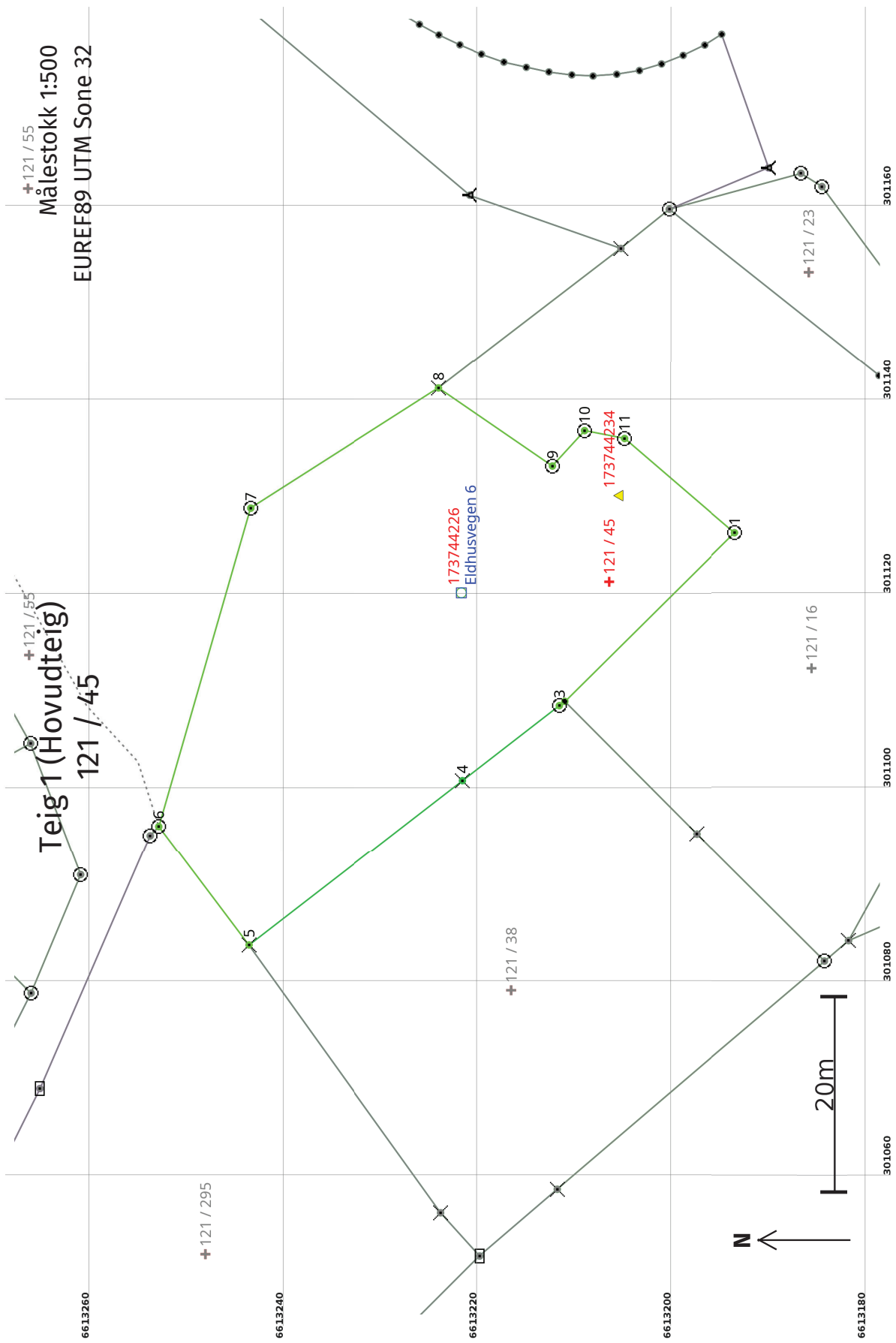
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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



07.05.2026 08:25

Matrikkelbrev for 4612 - 121 / 45

Side 8 av 10





Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4612 - SVEIO

Gårdsnummer:

121

Bruksnummer:

45

Utskriftsdato / klokkeslett: 07.05.2026 kl. 12:36

Produsert av:

Arne Erik Berg - Sveio kommune

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BIRKELID
Etableringsdato: 04.11.1919
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Areal Kommentar

Beregna areal for 121 / 45

1 754,9 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

200157

HAUKÅS DAGFINN

Eldhusvegen 6

5555 FØRDE I HORDALAND

1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Eier registrert hos Skatteetaten

200157

HAUKÅS DAGFINN

Eldhusvegen 6

5555 FØRDE I HORDALAND

Oversikt over teiger

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

6613207

301121

1 754,9 m2

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnnummerering v/kommuneendring

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd

01.01.2020

Omnnummerering

Omnnummerert til:

4612 - 121/45

Omnnummerert fra:

1216 - 121/45

07.05.2026 12:36

Side 2 av 10

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Arealoverføring	25.06.2015	Tinglyst	07.03.2018	lovann	11.08.2015
Oppmålingsforretning/arealoverføring	jnr 18/81	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1216 - 121/16	-839	
		Mottaker	1216 - 121/45	839	
Skylddeling	04.11.1919	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Skylddeling		Avgiver	1216 - 121/16	0	
		Mottaker	1216 - 121/45	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	25.06.2015	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Oppmålingsforretning	jnr 15/81	Berørt	1216 - 121/5	0	
		Berørt	1216 - 121/16	0	
		Berørt	1216 - 121/23	0	
		Berørt	1216 - 121/38	0	
		Berørt	1216 - 121/45	0	
		Berørt	1216 - 121/55	0	
		Berørt	1216 - 121/109	0	
		Berørt	1216 - 121/257	0	
		Berørt	1216 - 121/258	0	
		Berørt	1216 - 121/295	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	21.11.2013 jnr 06/117	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	lovann 23.11.2013
		Berørt	1216 - 121/16	0	
		Berørt	1216 - 121/23	0	
		Berørt	1216 - 121/45	0	
		Berørt	1216 - 121/55	0	
		Berørt	1216 - 121/258	0	
		Berørt	1216 - 121/295	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	06.11.2009 08/332	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1216tvs 06.11.2009
		Berørt	1216 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1216 - 121/16	0	
		Berørt	1216 - 121/23	0	
		Berørt	1216 - 121/38	0	
		Berørt	1216 - 121/45	0	
		Berørt	1216 - 121/55	0	
		Berørt	1216 - 121/109	0	
		Berørt	1216 - 121/258	0	
		Berørt	1216 - 121/295	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	28.10.2009	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1216nyc 28.10.2009
		Berørt	1216 - 121/16	0	
		Berørt	1216 - 121/45	0	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Kvalitetshveving for eksisterende matrikkelenhet	19.08.1918		Iovann	05.11.2013
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	1216 - 121/23	0
		Berørt	1216 - 121/38	0
		Berørt	1216 - 121/45	0
		Berørt	1216 - 121/109	0
		Berørt	1216 - 121/295	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	16.05.1905	lovann	07.11.2013
Skylddeling			
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Berørt	1216 - 121/5	0	
Berørt	1216 - 121/16	0	
Berørt	1216 - 121/23	0	
Berørt	1216 - 121/38	0	
Berørt	1216 - 121/45	0	
Berørt	1216 - 121/55	0	
Berørt	1216 - 121/109	0	
Berørt	1216 - 121/257	0	
Berørt	1216 - 121/258	0	
Berørt	1216 - 121/295	0	

Adresser			
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord
Vegadresse	Eldhusvegen	1048	6
			Øst
			Kretser
			Grunnkrets
			0202 Førde tettstad
			Stemmekrets:
			2 Førde
			Kirkesokn:
			07050704 Valestrand og Førde
			Postnr.område:
			5555 FØRDE I HORDALAND
			Tettsted:
			5031 Førde
			Atkomstpunkt
			Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 173 744 226

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6613222 Øst: 301120

Bygningensdringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Byggningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	24	0	24	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0
K01	0	20	0	20	0	0	0

Bruksenheter

Adresse

1048 Eldhusvegen 6

Byggningsnr: 173 744 226

Løpenr: 1

Repr.punkt: Koordinatensystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6613222 Øst: 301120

Bygningsendringskode: Tilbygg

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe: Bolig

Byggningsstatus: Tatt i bruk

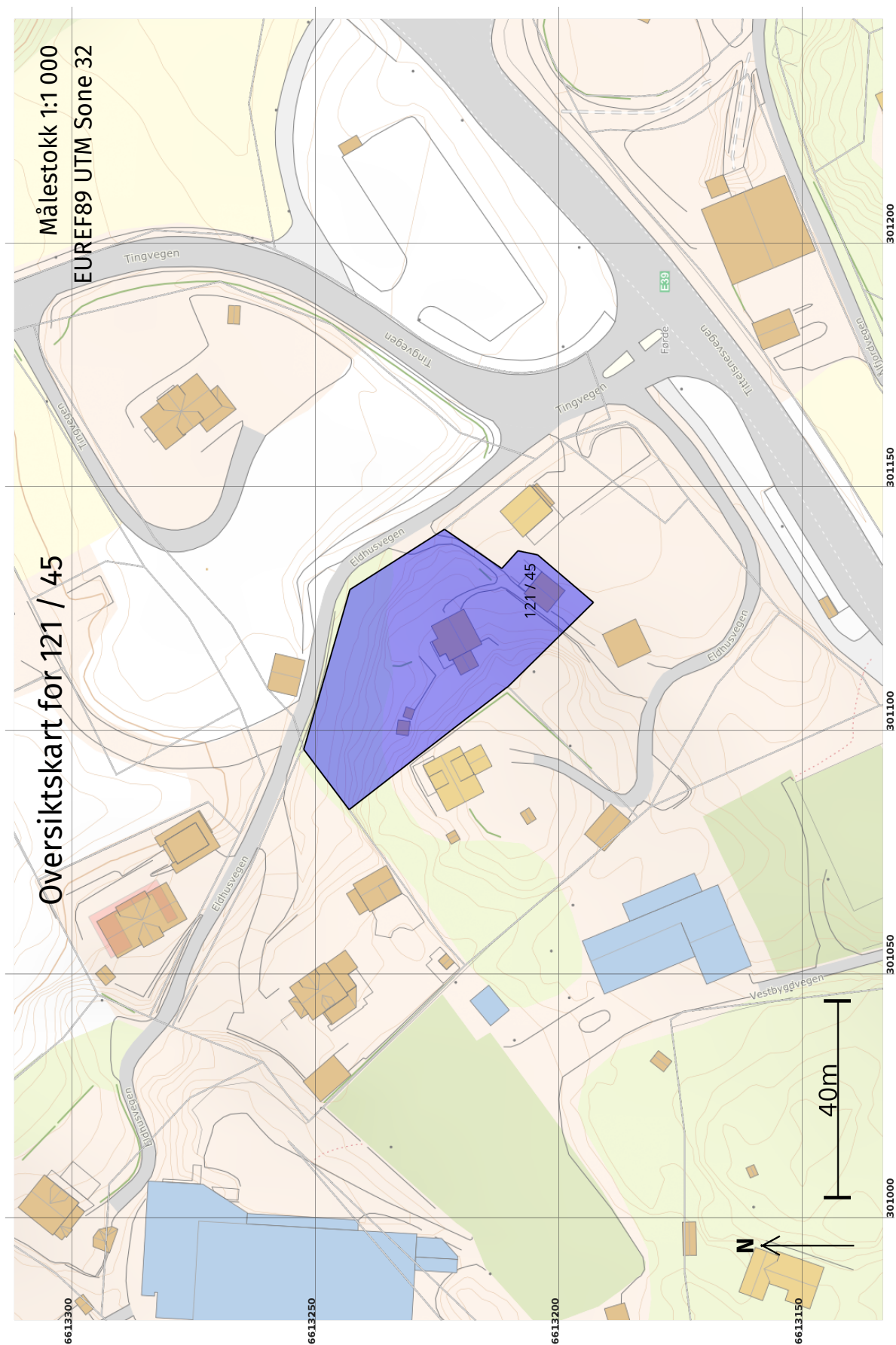
Energikilder:

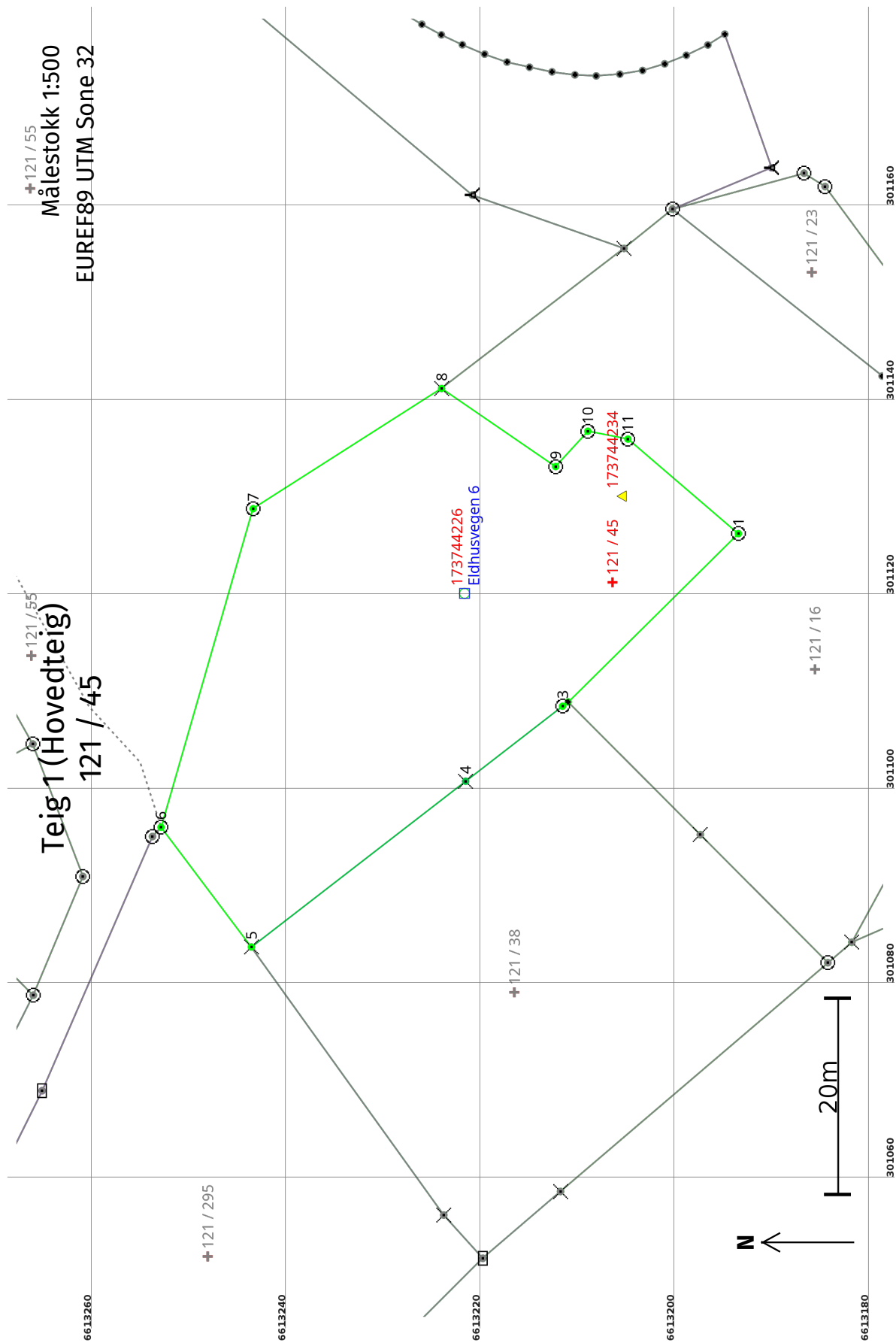
Oppvarming:

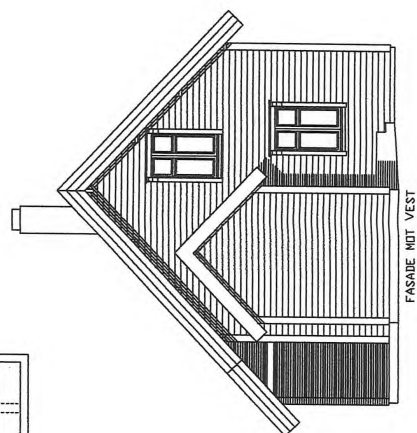
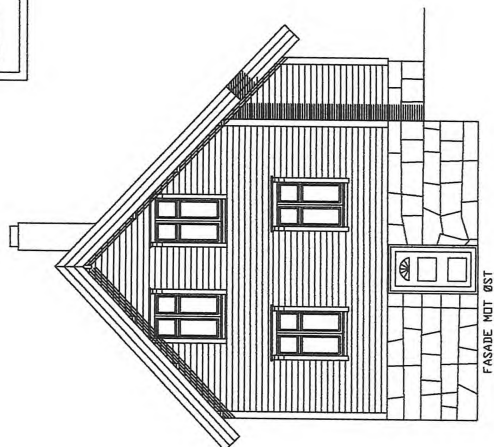
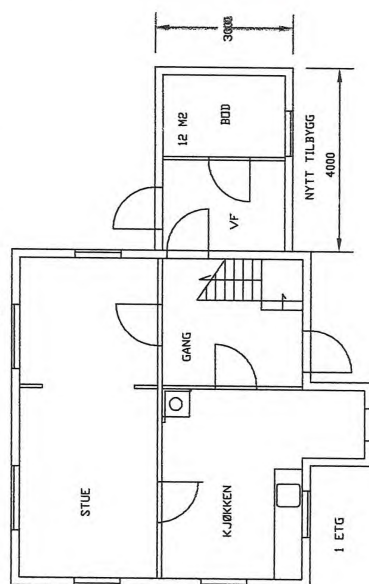
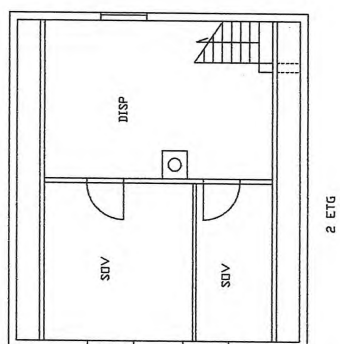
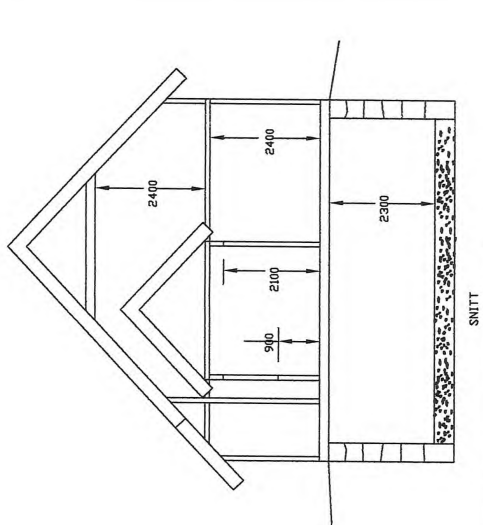
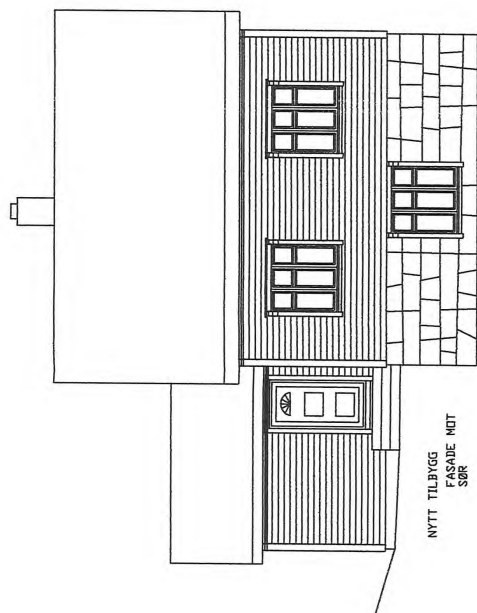
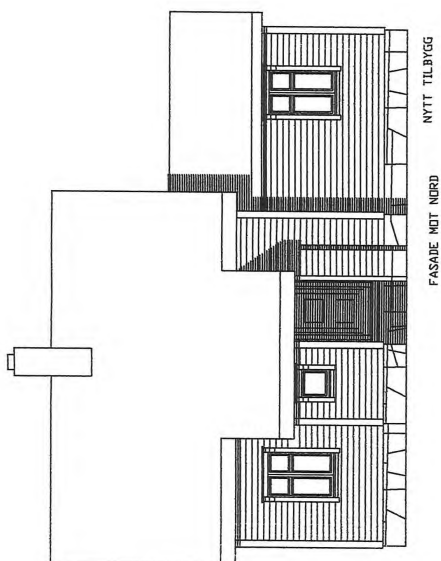
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H01	0	12	0	12	0	0
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
						WC
						Matrikkelenhet

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	173 744 234	DAGFINN HAUKÅS		
Byggningsnr:			Bebyggd areal:	0
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	22
	Nord: 6613206 Øst: 301130		Bruksareal totalt:	22
	Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0
	Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:	0
	Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0
	Bygningsstatus: Tatt i bruk			
	Energikilder:			
	Oppvarming:			
Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0	22	22
Bruksenheter				
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal
			Unummerert bruksenhet	0
SEFRAK-minne			Kjøkkentilgang	Bad WC
			0	0
				121/45
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»				
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse			
1216-0202-028	RUIN ETTER LØE, BLOKKEBÆRHAUGEN, "FØRDE", FØRDE TETTSTAD			







TILBYGG FOR FHM. DAGFINN HAUKAS	
5555 FØRDE G. NR 121 BNR 45	
12 M2	
MALESTØKK 1:100	DATE 250607
	FASADE, PLAN, SNITT,
	tegn. nr. 2
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ BYGGEPLASS	

07-05-2026 12:54:45 Ferdigattest: Kommunen har ikkje funne ferdigattest eller mellombels bruksløyve.

Planstatus: Eigedommen er del av kommunedelplan for Førde, kor arealet er avsett til Bustader

Vegnettinformasjon: Eigedommen har tilkomst via privat veg med om lag 40 meter til kommunal veg. Kommuen er ikkje kjent med eventuelle privatrettslege avtalar.

ELDHUSVEGEN 6

Nabolaget Førde - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Etablerere

• Familier med barn

• Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

- Førde sentrum

Linje VY190, NW400, 631, 633, 700

2 min

0.1 km
- Stord Lufthamn Sørstokken

31 min

SKOLER

- Førde skule (1-7 kl.)

68 elever, 5 klasser

4 min

0.3 km
- Sveio skule (1-10 kl.)

520 elever, 24 klasser

10 min

11 km
- Stord vgs avd. Vabakkjen

300 elever

23 min

26.2 km
- Stord vgs avd. Saghaugen

900 elever

24 min

26.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

- Kople Førde E39

2 min

»

«Greit miljø, rolig, sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

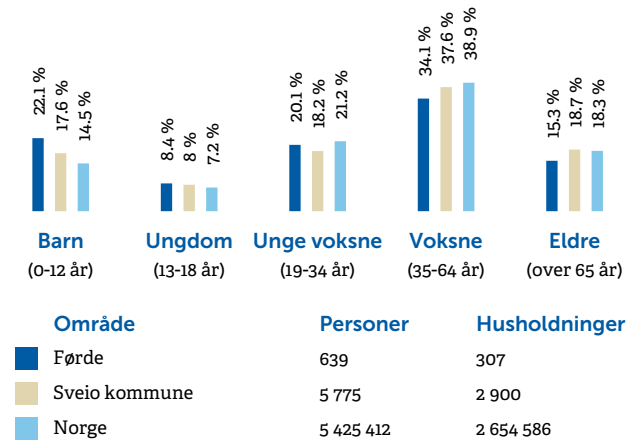
- OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100
- NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100
- KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

- Førde barnehage (1-5 år)

44 barn

3 min

0.3 km

DAGLIGVARE

- Joker Førde

PostNord

4 min

0.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Buss
-  2. Egen bil



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 95/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100



TRAFIKK
Lite trafikk 85/100

SPORT

- 

Førde skule
Aktivitetshall, ballspill

3 min 

0.2 km
- 

Prestabryggjo, sandvolleyballbane
Sandvolleyball

9 min 

0.8 km
- 

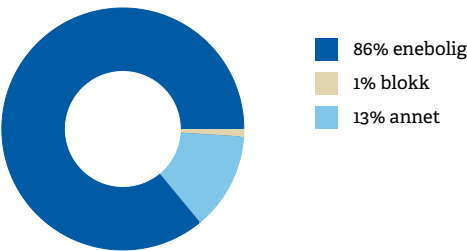
Fitnesspoint Stord

21 min 
- 

MOVA Stord

21 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

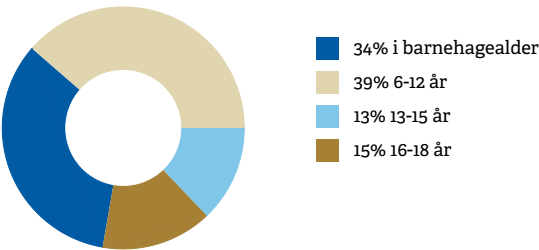
Heiane Storsenter

21 min 
- 

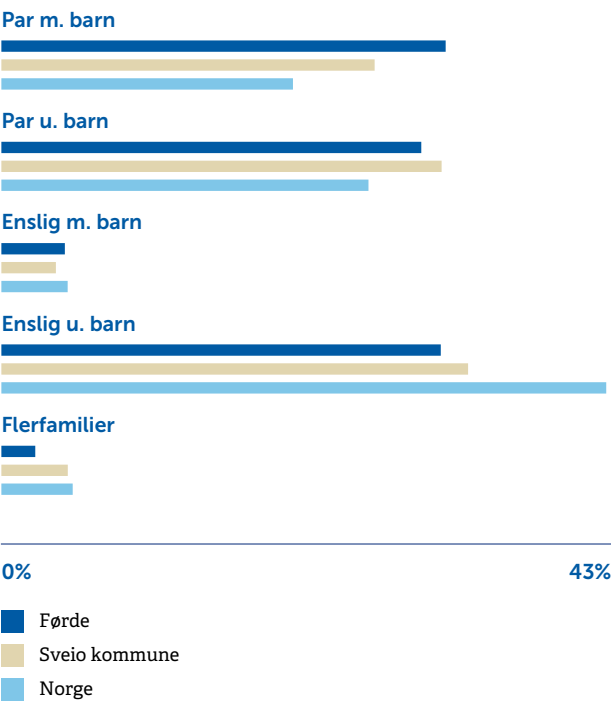
Apotek 1 Sveio

10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

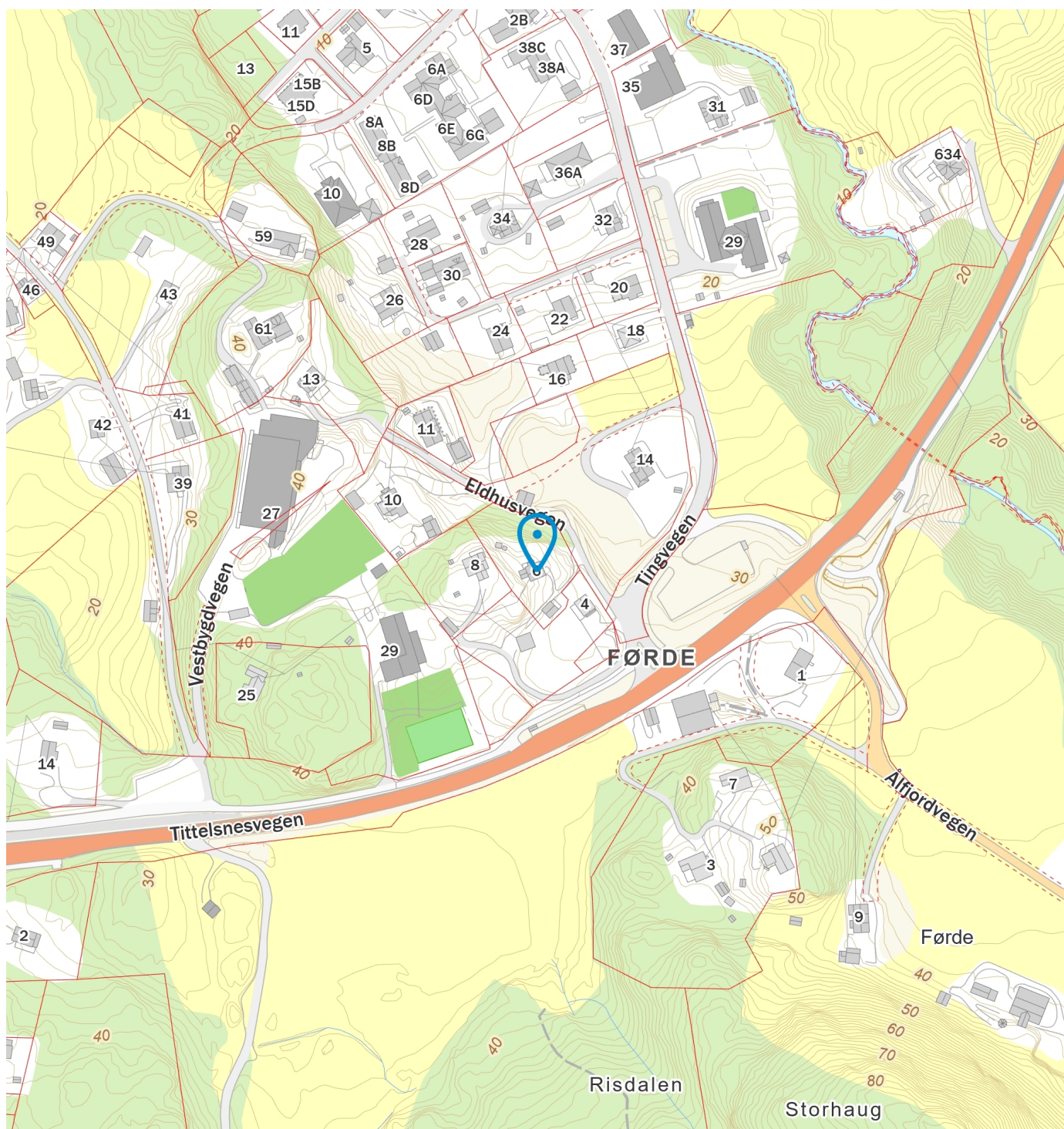


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

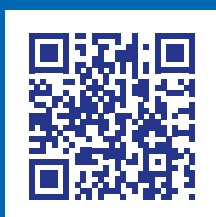
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLENER 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 hengellås, 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.

Oppdragsnr: 2501260119 / Caroline Høyvik Holmstrøm, tlf. 99 10 40

50

Eldhusvegen 6, 5555 Førde I Hordaland

Gnr. 121, bnr. 45 i Sveio kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

