NORDVIK

Slettastrandvegen 12

5 soverom | 230 kvm | Enebolig



Velkommen til

Slettastrandvegen 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
38	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
94	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig med landlig beliggenhet på Ådnanes | Stor tomt med utsikt mot landskap, sjø og Siggjo

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**80 840,-**
Totalpris	**3 270 840,-**
BRA-i	**230 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

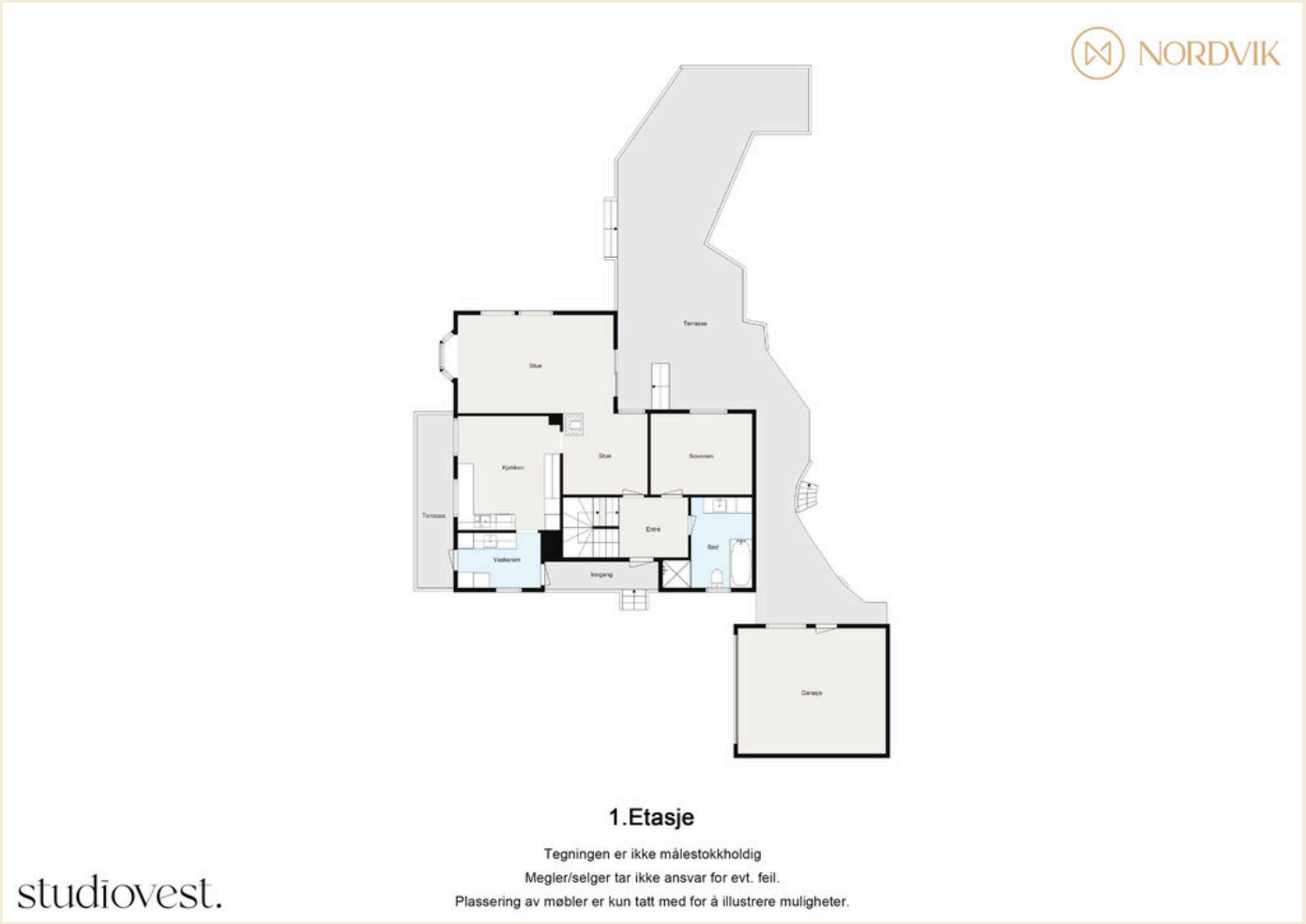
Velkommen til Slettastrandvegen 12, en innholdsrik og fin familiebolig i vakre omgivelser på Ådnanes. Her bor du landlig, men med kort kjøreavstand til Gilje skole og Bremnes sentrum med alle nødvendige fasiliteter. Boligen har gode sol- og utsiktsforhold og er omkranset av vakker natur perfekt for deg som ønsker et familievennlig hjem med nærhet til både hverdagslige behov og fantastiske rekreasjonsmuligheter. Fra eiendommen er det kort avstand til flotte turområder og sjø.

Eiendommen har en innredet hybel i kjelleretasjen. Det er viktig å merke seg at denne ikke er godkjent som egen boenhet, men likevel åpner den for muligheten til å ha ekstra plass til familie, gjester eller lignende

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm



























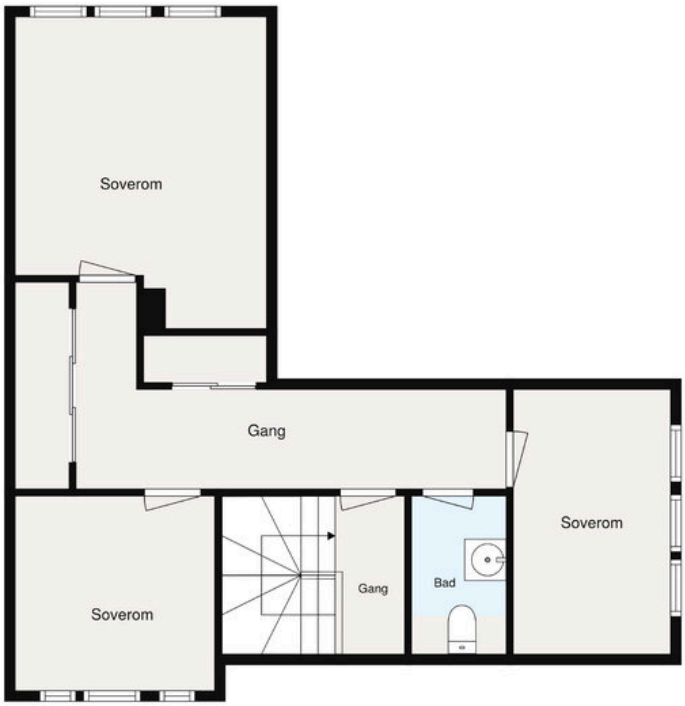




Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

NORDVIK



2.Etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

studiovest.











Planløsning

Kjeller
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

NORDVIK



Kjeller

Tegningen er ikke målestokkholdig
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

studiovest.

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
49-0003/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Slettastrandvegen 12, 5430 BREMNES
Gnr 115, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Bømlo kommune

Selgere
Torbjørn Sakseide Habbestad
Julie Sakseide Habbestad

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
80 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 270 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 290 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 230 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 272 kvm
TBA: 98 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 91 kvm.
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 98 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Ikke målbare arealer:

Bolig 2 etg: 10 m²

Innhold
Loftsetasje: Gang, tre soverom og toalettrom
Hovedetasje: Entre med trapp, bad, soverom, stue, kjøkken, kjølerom og vaskerom
Underetasje: Vindfang, soverom, gang, trapperom, stue/kjøkken og fire boder

Standard
Boligen fremstår med standard og utførelse fra byggeår, men er betydelig oppgradert siden den gang.

Entre | Boligen ønsker deg velkommen til en romslig entre/gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue | Stuen er romslig og et perfekt samlingspunkt for

venner og familie. Stuen kan enkelt innredes med i ulike soner - her er det god plass til både sofagruppe samt spisegruppe. Stuen er et lyst og innbydende rom, med store vinduer som gir rikelig med naturlig lysinnslipp, samt flott utsyn mot landskap, sjø og Siggjo. Det er også montert både vedovn og varmepumpe som skaper en lun atmosfære året rundt. Fra stuen er det utgang til boligens lune terrasse. Terrassen har gode solforhold og flotte utsiktsforhold.

Kjøkken | Videre fra stuen har man direkte tilkomst til kjøkkenet. Kjøkkenet er levert av merket IKEA og er oppgradert i ca. 2010. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkeninnredningen byr på godt med både skap- og benkeplass, så vel som gode arbeidsflater. Fra kjøkkenet er det også flotte utsiktsforhold. Hvitevarer som medfølger i handelen er stekeovn, mikrobølgeovn, steketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Videre fra kjøkkenet kommer man inn til boligens separate vaskerom. Vaskerommet har standard fra byggeår, og må påregnes oppgradert. Rommet har egen bi-inngang, perfekt for det travle småbarnslivet. Rommet er innredet med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

I 2019 ble det montert kjøkken nede i kjelleretasjen. Kjøkkenet er av merket IKEA. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer i forn av oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stuen nede.

Bad | Badet i hovedetasjen er oppgradert i 2025 og holder gjennomgående god standard. Flott og moderne bad med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Moderne detaljer, og godt med oppbevaringsplass på vegghengte skak og skuffer.

Badet i kjelleretasjen holder standard fra byggeår og har behov for oppgradering. Veggene har baderomsplater og flislagt gulv. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

I loftsetasjen finner man et toalettrom, med våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Rommet er innredet med servant og toalett.

Soverom | Boligen har totalt fem soverom, hvorav tre stk. er plassert i loftsetasjen, et i hovedeetasje og et i underetasjen. Alle rommene er av god størrelse, med plass til seng og ønsket møblement.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og skiftes ut ved behov, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen som følge av slitasje og redusert funksjon.

- Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Taktekkingen har noe mose og slitasje som følge av alder.
Konsekvens/tiltak: Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å fjerne mose for å forlenge levetiden på taksteinen. Videre bør det vurderes å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra takfot. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på takkonstruksjonen, spesielt siden taket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

- Vinduer - 2:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket, for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

- Utvendig > Dører:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Skyvedøren er noe treg i bevegelsen. Det er også noe irr på enkelte dørvridere.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og lokal utbedring av sprekker og værslitasje på karmene. Skyvedøren bør justeres for å bedre funksjonen, og irrdannelser på dørvridere bør fjernes eller byttes ut ved behov. Dersom dette ikke utbedres, kan økt fuktpåvirkning føre til råteskader og redusert levetid på dørene.

- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis noe knirk i gulvet, spesielt i området ved vedovnen.
Konsekvens/tiltak: For å redusere knirk i gulvet anbefales det å etterstramme eller feste gulvbordene der dette er mulig. Knirk kan skyldes løse gulvplanker eller undergulv, og dersom dette ikke utbedres kan det føre til økt slitasje og redusert komfort. Videre undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og behovet for utbedring.

- Pipe og ildsted:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på

pipe.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp. Piper av denne alder må påregnes oppgradert, for eksempel med ny puss, sotluke eller plattlodd, da eldre piper kan ha svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer eller brann.

- Rom Under Terreng:
Veggkonstruksjonen er bygget med plast noe som var en anbefalt løsning på 1980-tallet, men som i ettertid har vist seg å være feil utførsel for nedgravde vegger. Denne løsningen er ikke lenger anbefalt. Byggforsk sine fuktkriterier: Fare for råte-20 vektprosent trefuktighet. Fare for muggvekst-17 vektprosent trefuktighet. Målinger viser 12 % noe som tilsier tørr konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på veggkonstruksjonen og være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller skader, da bruk av plast i vegger under terreng kan hindre uttørking og øke risikoen for fremtidige fukt- og råteskader. Selv om dagens målinger viser tørr konstruksjon, bør det vurderes å fjerne plast ved eventuell oppgradering eller renovering for å redusere risikoen for skjulte skader.

- Innvendige trapper:
Det er målt en skjevhet på ca. 14 mm i horisontalplanet på trappetrinn i loftstrappen.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av skjevheten i trappetrinnene for å redusere risikoen for snubling og fallulykker. Skjevhet kan også føre til økt slitasje på trappen over tid.

- Vaskerom > Overflater vegger og himling:
Overflatene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt oppgraderes ved behov, for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader som kan oppstå når materialene nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

- Vaskerom > Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med dagens krav. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader. Knirk bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og forringelse av gulvkonstruksjonen.

- Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning:
Innredning har noe slitasje.
Konsekvens/tiltak: Innredningen bør vurderes for eventuell utskifting eller utbedring for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere slitasje, da økt slitasje kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt.

- Vaskerom > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for soppdannelse og skader på bygningsdeler.

- Underetasje bad > Overflater vegger og himling:
Overflatene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
Konsekvens/tiltak: Overflatene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt oppgraderes ved behov, for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader som kan oppstå når materialene nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

- Underetasje bad > Overflater Gulv:
Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader.

- Underetasje bad > Sanitærutstyr og innredning:
Innredning har noe slitasje.
Konsekvens/tiltak: Innredningen bør vurderes for eventuell utskifting eller utbedring for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere slitasje, da økt slitasje kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt.

- Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert inneklima.

- Kjølerom > Overflater og konstruksjon:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er brukt på kjøleaggregat. Plassbygde kjølerom regnes som risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig forekommer høy skadefrekvens. Skader oppstår ofte på grunn av feil ved oppbygning, noe som kan føre til kondensdannelse inne i konstruksjonen og påfølgende fuktskader. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på korrekt utførelse, og konstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet, noe som gir økt usikkerhet om tilstanden. TG 2 settes på bakgrunn av dette.
Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på korrekt oppbygning av kjølerommet for å redusere usikkerheten om tilstanden. Plassbygde kjølerom uten dokumentasjon og inspeksjonsmulighet har økt risiko for skjulte feil, kondensdannelse og fuktskader, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

- Vannledninger - 2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på omkringliggende konstruksjoner.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

- Ventilasjon - 2:
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service eller utskifting av avtrekksenheten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftgjennomstrømning i boligen. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert komfort for beboerne.

- Varmtvannstank:
Siden berederen trekker over 1500 Watt, krever regelverket at den skal være fast tilkoblet via en koblingsboks eller en topolet arbeidsbryter, og ikke via en vanlig stikkontakt (plugg). Dette gjelder for å unngå brannfare og varmgang over tid.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

- Fuktsikring og drenering:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke montert topplist over knotteplast.
Konskvens/tiltak: Det bør monteres topplist over knotteplasten for å hindre at vann og humus trenger inn bak drensplaten, noe som kan føre til fuktskader i grunnmuren. Manglende topplist øker risikoen for redusert effekt av dreneringen og påfølgende skader på konstruksjonen.
Konsekvens

- Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er stedvis lite fall på terrenget rundt boligen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger mot grunnmuren. Terrengforholdene under terrassen lot seg ikke kontrollere grunnet manglende adkomst.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Snøfanger:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene i byggeforskriften og for å hindre at snø- og isras kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere øker risikoen for personskader og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

- Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er sprekker i sveiset skjøt på belegg.
Konsekvens/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. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er sprekker i sveiset skjøt på belegg. Dette medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Underetasje Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.
Konsekvens/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. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen der dette mangler, for eksempel 1:50 i minst 3 meter ut fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren og påfølgende fuktskader. Terrengforholdene under terrassen lot seg ikke kontrollere på grunn av manglende adkomst, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i dette området. Videre undersøkelser anbefales.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
·Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
· Det er avvik i rømningsveier.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
· Ingen rømningsvei (stige/stigetrinn) montert ved loftsetasje.
· Det er ikke montert rekkverk helt nede på innvendig trapp.

Parkering
Garasje, og ellers god parkering på egen tomt. Elbil lader er installert.

Modernisering og påkostninger
En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen.
- alle vinduer utenom bad i kjeller bytttet + soverom i hovudetesje 2018
- kjøkken i underetasje + utbedring av kurs 2019
- tettet trappehull nede 2019
- nytt innhold i sikringskap + elbillader 2021
- varmepumpe 2019
- varmtvannstank 2019
- nytt eletrisk loft 2026
- totalrenovert bad hovudetsje 2025
- nye vinduer på to av 3 soverom på loft 2020 og 2022
- to stk nye vinduer i stue 2020
- ny terrassedør på vaskerom 2021
- ny terrasse 2025
- ny dør på garasjeloft 2024
- kjøppt tillegsarial til tomta slik att den ble større
- nytt dysjkabinett i kjeller 2022
- ellers pusset opp overflater i hovedetasjen (-vaskerom), loftsetasjen og et soverom i kjelleren.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sag og bygg AS,Bømlo mesterrør, Teca as Total renovert bad i hovedetasje. Mars 2025.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sag og bygg og Bømlo mesterrør. Total renovert. Mars 2025.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Terrassedør på balkong mot vest skiftet i 2021 av egeninnsats. Ny Utedør på garasjeloft og taktekking ved inngang til garasje loft av egeninnsats. 2024 Ny terrasse 2025 og 2026 egeninnsats Fuget og tettet rundt ¨Kanapp¨etter vanninntrenging i kjeller under ¨kanapp¨. 2023 Egeninnsats Vindu bad 2 etasje skiftet i 2025 av Faglært (Sag og bygg) Alle vinduer i 1 etasje utenom vindu på bad skiftet av egeninnsats i 2018. 1 Stk vindu skiftet i 2 etasje hoved soverom av egeninnsats i 2018. 2 stk Vinduer i 2 etasje i stove mot sør og 3 stk vinduer i 3 etasje mot øst skiftet av Faglærte i 2020 (Norgeshus bømlo) 3 stk vinduer i 3 etasje mot sør ble skiftet av faglærte i 2020. (Norgeshus bømlo) Generelt vedlikehold etter Stormer/orkaner osv. Har til tider hatt noen fuglereir i taket. Har laget noen hinder noen plasser for å utbedre dette. Utbedret taktekking på garasje ved inngang til garasje loft. Pga hull i gammel tekking. 2024

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk på bad som ble total renovert i 2025. (teca) Oppgradert sikring og ledninger på ein kurs i kjeller da det ble lagd til kjøkken i kjeller/underetasje. (los elektro i 2019) satt inn ny kurs og ute stikkontakt til varmepumpe (helle elecon i 2019) Installert varmepumpe i 2019 av (Helle elecon) Byttet alle sikringer og utbedret kurs, og lagt opp elbillader (helle elecon 2021) lagt varmefolie i gang under oppussing (egeninsats 2020) lagt opp ekstra utelampe (egeninsats 2025) alt eletrisk i 3 etasje byttet ved oppussing (kanalen invest 2026)

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: lagt opp elbillader (helle elecon 2021).

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etasje: Total renovert og utvidet i 2025 av faglærte. (Sag og bygg) Og (Bømlomesterrør) Bad/Toalett i 3 Etasje: Lagt opp rør-i-rør av faglært (bømlo mesterrør)vi vegg bak bad slik at dette er enkelt å oppgradere ved renovering i fremtiden. Nye Avløpsrør og påkobling av vannrør til kjøkken i kjeller i 2019. (Bømlo mesterrør) Ny Varmtvannstank i 2019 (Bømlo mesterrør) Rør-i-rør system lagt opp i 2025 med fordelerskap i vaskerom i kjeller.(Bømlomesterrør) Nye rør og avløp på bad i 2 etasje 2025 (Bømlo mesterrør) Installert lekkasje sikring på inntaksleding 2019 (Bømlo mesterrør) Ny utvendig varmtvannskran i 2025 (Bømlo mesterrør)

- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller og loft

er inredet etter byggeår. Og er blitt søkt og godkjent september 2026.
Delvis gjort av nåværende eiger og tidligere eiger.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Privat septik

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp kjøkken i kjeller. (2019) Kledd igjen trappehull. Pusset opp loft 2020-2026 Lagt nytt golv i alle rom utenom bad/toalett Nytt tak i gang og soverom mot vest. Nye overflater i alle rom som plater eller tapet. Nye dører og karmer. Nytt kjøkken i ca 2010 Kjennskap til utført reprasjon på kledning i 3 etasje mot sør ut i fra sist egenerklæringsskjema. (Liten vannskade i kledning i øverste etasje, utbedret av faglærte (Kr.steinsbø) i 2015. renoverte overflater i stue, gang, soverom/bod i 1, soverom i 2 etasje, grovkjøkken/vaskerom i 2 etasje, nytt rekkverk på parkeringsplass

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Små sprekker i gulvbelegg på Vaskerom/grovkjøkken i 2 etasje.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Hender det kommer vann/fuktighet inn igjennom mur i garasje.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja
Beskriv: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm i stue i hovedetasje. Og stedvis knirk i gulvet.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Skjeggkre i 2020. Bekjempelse utført av Nokas skadedyr kontroll. Ingen tegn til skjeggkre siden.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Er montert sentralstøvsuger, er ikkje i bruk, bør skiftes.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2017 tilstandsrapport for salg. 2021 Skjeggkre sluttrapport 2023 Skaderapport Vannlekkasje 2026 Tilstandsrapport

- Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Eigedommen er på landbruksområdet, og det er derfor gjerdeplikt rundt egen eigendom.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sunnhordland Taksering AS

Byggemåte
- Saltak av trekonstruksjon.
- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
- Fasaden har liggende bordkledning.
- Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.
- Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Byggemåte er hentet fra tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
oppvaskmaskin
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
vaskemaskin, og tørketrommel

Adgang til utleie
Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler på bad i hovedetasje, og bad, vindfang og gang i kjelleretasje. Entre i hovedetasje har varmefolie.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk (kWh og/eller kr inkl. nettleie)?
25000kwh

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 899,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og tømming av septiktank.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift
Kr 2 000,- pr. år
Er veilag som sender ut krav for brøyting og lys fra snuplassen og til innkjørsel.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 746 144,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 984 575,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige hus +, nr: 89338831, og koster 13535 årlig
Polisenr: 89338831

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra finnås kraftlag. 10728 kr i året

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 407 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, med god plass til parkering både i garasje og ellers i tunet. Ellers er tomten opparbeidet med hage og beplanting, og en lun og romslig terrasse med gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagt kart i salgsoppgaven.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Slettastrandvegen 12 har en fin og idyllisk beliggenhet på Ådnanes, Bremnes. Her bor du i et rolig og trygt boligområde med gode sol- og utsiktsforhold. Nærområdet er barnevennlig med en kort kjøretur til Gilje barneskole. Det tar ca. 11 minutter i bil til sentrum på Bremnes med dagligvarebutikker, apotek, post, legesenter og kafeer mm.

Med flotte turmuligheter like utenfor døren, ligger alt til rette for både små og store naturopplevelser. Krokavatnet er et populært badested på sommerhalvåret og ligger i gangavstand til eiendommen.

Bebyggelse
Området består primært av boligbebyggelse.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage ligger på Svortland.
Gilje barneskole og Bremnes ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligen datert 21.04.1987 og for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjellar- og loftetasje den 02.10.26.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik på byggemeldte tegninger:
- Terrasse er bygd uten byggemelding til kommunen.
- Noen ekstra vindu i forhold til det som er byggemeldt.
Fasadeendring er søknadspliktig, og kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligen og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Vei:
Det er ca. 180m med privat vei fra kommunal vei og fram til innkjørsel for eiendommen.

Vann:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Avløp:
Eiendommen har privat avløp via septiktank. Tanken blir tømt annet hvert år i følge opplysninger fra SIM.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område men omfattes av kommuneplan og ligger i område avsatt til LNF.
I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen.

Eiendommen ligger i et område der spredt boligbygging kan tillates, men der det blant annet er satt et tak/tall på hvor mange boenheter som kan bygges i planperioden. Forskriften §7.1.1. i planperioden kan det bygges det tall boenheter plankartet åpner for.

Konsesjon
Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med kjøpet da eiendommen er over 2 mål.

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

4613/115/31:
21.07.1986 - Dokumentnr: 7757
- Ved første eierskifte av gnr/bnr 115/2 ha forkjøpsrett.
- Parsellen har gjerdeplikt i grensene mot 115/2
- Parsellen har rett til å bygge kjørevei over 115/2. 115/2 har rett til å bruke den nye veien som parsellen lager.

22.08.2022 - Dokumentnr: 919832 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4613 Gnr:115 Bnr:2
Vederlag: NOK 70 000
Omsetningstype: Fritt salg

21.07.1986 - Dokumentnr: 7758 - Bestemmelse om veg
- Alfred Sætre, eier av 115/3 og 4 Ådnanes i Bømlo, gir med dette eier av 115/31 rett til å bygge vei over sin eiendom slik som påvist under kartforretningen vedk. gnr/bnr 115/31.

29.09.1995 - Dokumentnr: 8665 - Bestemmelse om bebyggelse
- Underskrevne eier av 115/2 gir med dette eier av 115/31 rett til å føre opp garasjebygg 0 meter fra mi grense.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Fra selger: "Det er ett forslag om aktivitetsanlegg ved krokavatnet, men er ikkje noko som er vedtatt enda og om det blir det er det bare bra."

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling/betalingsutsettelse kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk, kr 1.900,- første visning er inkl.

Utlegg:
Utlegg foto - Inkl. dronefoto og planskisse kr. 4 200,-

Samlet skal selger betale kr. 112 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marie Aakre Aarland, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93614767

Meglerforetaket
Nordvik Sunnhordland
5411 STORD
Juridisk navn: Sunnhordland Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 937722869

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Enebolig
Slettastrandvegen 12, 5430 BREMNES
BØMLO kommune
gnr. 115, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18821-1802 **Eiendomsverdi ref nr:** HK8657

Autorisert foretak: Sunnhordland Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sunnhordland Taksering AS

Sunnhordland Taksering AS ble startet i 2007 av Tore Vespestad som har over 30 års erfaring i takst/bygge-bransjen.
Vi betjener hele Sunnhordland og utfører et bredt spekter ulike takseringsoppdrag:
Verdi- og lånetakst, tilstandsrapport, verdivurdering tomter og byggelånskontroll.

Rapportansvarlig

Tore Vespestad

post@sunnhordlandtaksering.no

905 24 227

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Saltak av trekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp i aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Noen vinduer er aluminiums kledd utvendig. 2018-2022: Skiftet ca 2/3 av vinduene.
Bygningen har teak ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra vaskerom. Dør er aluminiums kledd utvendig.
Balkong i trematerialer mot øst.
Balkong/terrasse i trematerialer mot sør.
Platting i trematerialer ved inngang.
Flere trapper i trematerialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betongpuss.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Trebjelkelag mellom etasjene. Ukjent oppbygning av gulv mot grunn.
Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.
Åpne tretrapper mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Bad er oppgradert i 2025.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom hovedetasje:
Vaskerom er fra byggeår. Vaskerom må påregnes oppgradert.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:
Bad er fra byggeår. Bad må påregnes oppgradert.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

To kjøkkeninnredninger av merke Ikea.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Toalettrom har våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Servant og toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Kjølerom:
Kjølerom har tregulv, panel på vegger og i tak. Kjøleaggregat er montert. Skiftet noen deler i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Noe av innvendig vannledninger er av plast, type rør i rør.
Noe av innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast,
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer og klaffeventiler i vegger.
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og toalettrom. Avtrekk er styrt fra kjøkkenventilator i hovedetasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår og noe nyere. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1986.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Eneboligen ligger i svakt skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er ikke utarbeidet plantegninger over loft. Kontroll vedrørende lovlighet er dermed ikke mulig å gjennomføre.
Bad i hovedetasje er utvidet.
Deler av underetasje er innredet i ettertid etter byggeår.

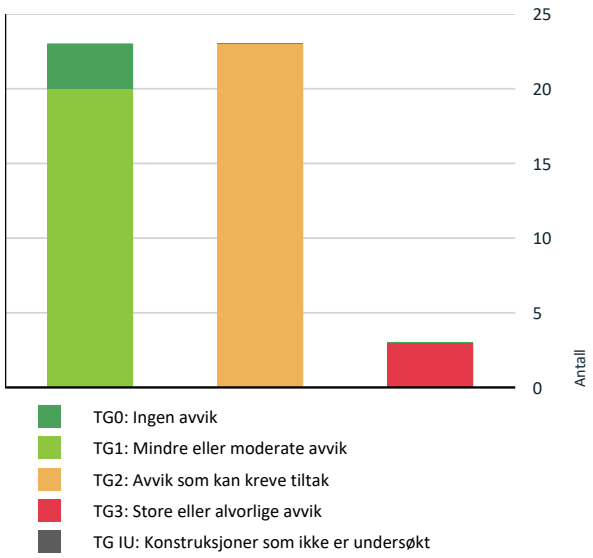
Garasje

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

På tegninger er det ikke tegnet inn loftsetasje og loftsetasjen er ikke registrert i matrikkelen. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen vedrørende nevnte forhold.

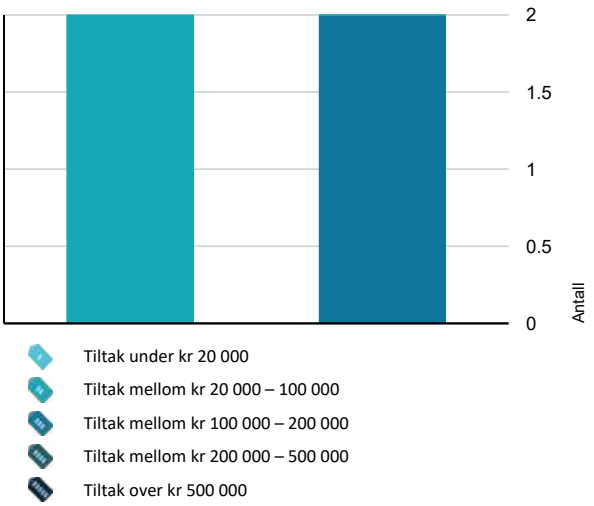
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler (med noen få tillegg) eller rom som ikke fremgår her.
Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Ingen kontroll utført på garasje her er det kun målt opp areal.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - Snøfanger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Boligen fremstår med standard og utførelse fra byggeår. De fleste rom pusset opp de siste 10 årene.
Se forøvrig egenerklæring for detaljer vedrørende oppussing/oppgraderinger og mindre feil/skader, samt tidligere skader.
Påkostninger/oppgraderinger utført:
2010: Ny kjøkkeninnredning i hovedetasje.
2018-2022: Skiftet ca 2/3 av vinduene.
2019: Montert kjøkken i underetasje. Ny bereder. Ny varmepumpe.
2020: Skiftet balkongdør fra vaskerom.
2021: Byttet alle sikringer og utbedret kurs, og lagt opp elbillader (Helle Elecon 2021).
2025: Bad i hovedetasje oppgradert. Nytt røropplegg til bad, samt lagt frem nytt røropplegg til toalettrom på loft.

Det henvises forøvrig til vedlagt egenerklæring for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Ufaglært arbeid:
Arbeid med skifte av en stor del av vinduer er utført som egeninnsats.

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

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

Taktekkingen har noe mose og slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen bør følges opp jevnlig, og det anbefales å fjerne mose for å forlenge levetiden på taksteinen.
Videre bør det vurderes å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra takfot.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på takkonstruksjonen, spesielt siden taket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Renner og nedløp bør følges opp jevnlig og skiftes ut ved behov, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen som følge av slitasje og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag - Snøfanger

Beskrivelse

Ingen snøfanger montert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Byggeforskrift 1985: Der det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket være utstyrt med snøfangere eller lignende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene i byggeforskriften og for å hindre at snø- og isras kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere øker risikoen for personskader og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning. Kledningen er inspisert fra bakkenivå. Nærmere inspeksjon fra stige eller stillas anbefales.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjon. Oppbygning/ventilering av takkonstruksjonen er ikke mulig å inspisere pga at denne er inne kledd.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Noen vinduer er aluminiums kledd utvendig.
2018-2022: Skiftet ca 2/3 av vinduene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ca 1/3 av vinduene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer og sprekker i treverket, for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak ytterdører og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skyvedøren er noe treg i bevegelsen. Det er også noe irr på enkelte dørvridere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og lokal utbedring av sprekker og værslitasje på karmene. Skyvedøren bør justeres for å bedre funksjonen, og irrdannelser på dørvridere bør fjernes eller byttes ut ved behov.

Dersom dette ikke utbedres, kan økt fuktpåvirkning føre til råteskader og redusert levetid på dørene.





TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra vaskerom. Dør er aluminiums kledd utvendig.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trematerialer mot øst.
Balkong/terrasse i trematerialer mot sør.
Platting i trematerialer ved inngang.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flere trapper i trematerialer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betongpuss.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Normal slitasje/bruksmerker i forhold til alder. Kjøkkengulv er noe slitt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene. Støpt plate mot grunn.
Målt høydeforskjell loft: Soverom 10 mm, soverom 4 mm.
Målt høydeforskjell hovedetasje: Entre 9 mm, stue 19 mm.
Målt høydeforskjell underetasje: Gang 9 mm, stue/kjøkken 14 mm.
Høydeforskjell er målt på tilfeldig valgte rom, det kan dermed være større høydeforskjeller i andre rom.
Stedvis mye møbler på noen rom, alle hjørner er dermed ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe knirk i gulvet, spesielt i området ved vedovnen.

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 redusere knirk i gulvet anbefales det å etterstramme eller feste gulvbordene der dette er mulig.
Knirk kan skyldes løse gulvplanker eller undergulv, og dersom dette ikke utbedres kan det føre til økt slitasje og redusert komfort.
Videre undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og behovet for utbedring.

Tilstandsrapport





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller askeutslipp.
Piper av denne alder må påregnes oppgradert, for eksempel med ny puss, sotluke eller plattlodd, da eldre piper kan ha svekket funksjon og økt risiko for lekkasjer eller brann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i vegg under kjellertrapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avvik: Veggkonstruksjonen er bygget med plast noe som var en anbefalt løsning på 1980-tallet, men som i ettertid har vist seg å være feil utførsel for nedgravde vegger. Denne løsningen er ikke lenger anbefalt.
Byggforsk sine fuktkriterier: Fare for råte-20 vektprosent trefuktighet. Fare for muggvekst-17 vektprosent trefuktighet. Målinger viser 12 % noe som tilsier tørr konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på veggkonstruksjonen og være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller skader, da bruk av plast i vegger under terreng kan hindre uttørking og øke risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.
Selv om dagens målinger viser tørr konstruksjon, bør det vurderes å fjerne plast ved eventuell oppgradering eller renovering for å redusere risikoen for skjulte skader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpne tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt en skjevhet på ca. 14 mm i horisontalplanet på trappetrinn i loftstrappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheten i trappetrinnene for å redusere risikoen for snubling og fallulykker. Skjevhet kan også føre til økt slitasje på trappen over tid.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er oppgradert i 2025. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 1:50 i dusjsone.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Dusjsone



Under badekar

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt fra entre bak dusjsone. Fuktmåling er kun utført i området ved/under hull, tilstand inni vegger på øvrige områder er dermed ikke undersøkt.



Protimeter MMS2 måler ned til 7,8% fuktinnhold i tre. Verdier under dette vil ikke vise på displayet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår. Vaskerom må påregnes oppgradert.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt oppgraderes ved behov, for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader som kan oppstå når materialene nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 15 mm ved ytterdør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i gulvet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.

Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader.
Knirk bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og forringelse av gulvkonstruksjonen.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er sprekker i sveiset skjøt på belegg.

Konsekvens/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.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er sprekker i sveiset skjøt på belegg. Dette medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å vurdere utskifting av både sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen bør vurderes for eventuell utskifting eller utbedring for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere slitasje, da økt slitasje kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• 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 eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for soppdannelse og skader på bygningsdeler.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenvegg bak opplegg for vaskemaskin/skyllekar. Fuktmåling er kun utført i området ved/under hull, tilstand inni vegger på øvrige områder er dermed ikke undersøkt.



Protimeter MMS2 måler ned til 7,8% fuktinnhold i tre. Verdier under dette vil ikke vise på displayet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår. Bad må påregnes oppgradert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt oppgraderes ved behov, for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader som kan oppstå når materialene nærmer seg slutten av sin forventede levetid.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 4 mm ved dør.

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 avvik:

Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/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.
• Andre tiltak:
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å oppgradere badet med nytt tettesjikt og sluk, da både membran og sluk har passert forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader på skjulte bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredning har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innredningen bør vurderes for eventuell utskifting eller utbedring for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere slitasje, da økt slitasje kan føre til redusert levetid og funksjonssvikt.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4. Hulltaking er foretatt fra vindfang. Hulltaking er ikke foretatt der det er erfaringsmessig størst sannsynlighet for fuktskader (ved våtsoner vegger). Det er ikke fysisk mulighet for hulltaking i dette området pga at vegger er yttervegger. Det er tatt fuktmåling mot våtsone på gulv. Fuktmåling er kun utført i området ved/under hull, tilstand inni vegger på øvrige områder er dermed ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av merke Ikea. Normal slitasje/bruksmerker i forhold til alder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av merke Ikea.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Servant og toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til fuktproblemer og redusert inneklima.



HOVEDETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom har tregulv, panel på vegger og i tak. Kjøleaggregat er montert. Skiftet noen deler i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er brukt på kjøleaggregat. Plassbygde kjølerom regnes som risikokonstruksjon, da det erfaringsmessig forekommer høy skadefrekvens. Skader oppstår ofte på grunn av feil ved oppbygning, noe som kan føre til kondensdannelse inne i konstruksjonen og påfølgende fuktskader. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på korrekt utførelse, og konstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet, noe som gir økt usikkerhet om tilstanden. TG 2 settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på korrekt oppbygning av kjølerommet for å redusere usikkerheten om tilstanden.

Plassbygde kjølerom uten dokumentasjon og inspeksjonsmulighet har økt risiko for skjulte feil, kondensdannelse og fuktskader, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av kjøleaggregatets tilstand, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Påkobling av vannrør til kjøkken i kjeller i 2019. (Bømlo Mesterrør)
Rør-i-rør system lagt opp til bad i hovedetasje i 2025 med fordelerskap i bod i kjeller. (Bømlo Mesterrør)
Nye rør på lagt frem til toalett på loft i 2025 (Bømlo Mesterrør)

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Noe av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, en del av avløpsrør er fra byggeår.
Nye avløpsrør til kjøkken i kjeller i 2019. (Bømlo Mesterrør).
Nytt avløpsrør frem til bad på loft og bad i hovedetasje som ble renovert i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer og klaffeventiler i vegger.

TG 2 Ventilasjon - 2

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra våtrom og toalettrom. Avtrekk er styrt fra kjøkkenventilator i hovedetasje. Det er utført rens av ventilasjonskanaler i juni 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avtrekksenheten.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør gjennomføres service eller utskifting av avtrekksenheten for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftgjennomstrømning i boligen. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert komfort for beboerne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ny varmtvannstank i 2019 (Bømlo Mesterrør)

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Siden berederen trekker over 1500 Watt, krever regelverket at den skal være fast tilkoblet via en koblingsboks eller en topolet arbeidsbryter, og ikke via en vanlig stikkontakt (plugg). Dette gjelder for å unngå brannfare og varmgang over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår og noe nyere. Automatsikringer.

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.
   1986

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Noen samsvarserklæringer er fremvist, noen samsvarserklæringer mangler.
Oppgradert sikring og ledninger på ein kurs i kjeller da det ble lagd til kjøkken i kjeller/underetasje. (los elektro i 2019).

Satt inn ny kurs og ute stikkontakt til varmepumpe (helle elecon i 2019). Samsvarserklæring for installasjon av kursopplegg til varmepumpe er fremvist.
Installert varmepumpe i 2019 av (Helle elecon).

Byttet alle sikringer og utbedret kurs, og lagt opp elbillader (helle elecon 2021). Samsvarserklæring for dette arbeid er fremvist.

Samsvarserklæring for el installasjon på nytt bad er fremvist.

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

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
Ja Det er svart nei på følgende spørsmål: Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ved arbeid utført av ufaglærte er det en større sannsynlighet for at det er feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare.

Generell kommentar

Med bakgrunn i at deler av anlegget er fra byggeår, det ikke foreligger samsvarserklæring på alt arbeid som er utført, noe arbeid er utført av ufaglært og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, så anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av el-fagmann. Ved manglende samsvarserklæring kan arbeid være utført av ufaglærte, og det er derfor er en større sannsynlighet for at det er feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke montert topplist over knotteplast.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres topplist over knotteplasten for å hindre at vann og humus trenger inn bak drensplaten, noe som kan føre til fuktskader i grunnmuren. Manglende topplist øker risikoen for redusert effekt av dreneringen og påfølgende skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eneboligen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis lite fall på terrenget rundt boligen, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger mot grunnmuren.

Terrengforholdene under terrassen lot seg ikke kontrollere grunnet manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen der dette mangler, for eksempel 1:50 i minst 3 meter ut fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren og påfølgende fuktskader.

Terrengforholdene under terrassen lot seg ikke kontrollere på grunn av manglende adkomst, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i dette området. Videre undersøkelser anbefales.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Ingen rømningsvei (stige/stigetrinn) montert ved loftsetasje.
Det er ikke montert rekkverk helt nede på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk bør ettermonteres og eksisterende rekkverk bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Det bør etableres godkjent rømningsvei (stige/stigetrinn) for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller annen nødsituasjon. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Garasje av enkel bygningsmessig standard. Ytterdør er slitt/dårlig.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	41			41		10	51
Hovedetasje	98			98	98		98
Underetasje	91			91			91
SUM	**230**				**98**	**10**	**240**
SUM BRA	**230**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Hovedetasje	Entré med trapp, bad, soverom, stue, kjøkken, kjølerom, vaskerom		
Underetasje	Vindfang, soverom, gang, trapperom, bad, stue/kjøkken, bod, bod 2, bod 3, bod med sluk		

Kommentar

Oppmåling er kontrollert opp mot fremlagte tegninger, tegninger er vedlagt rapport.
Bod med sluk i kjeller er ikke vurdert som et vaskerom, dette rommet må oppgraderes skal det tilfredsstille krav til våtrom. Det er vaskerom i hovedetasjen.
TBA er ca arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke utarbeidet plantegninger over loft. Kontroll vedrørende lovlighet er dermed ikke mulig å gjennomføre.
Bad i hovedetasje er utvidet.
Deler av underetasje er innredet i ettertid etter byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad i hovedetasje oppgradert, se egenerklæring for detaljer.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mange av rommene i underetasje er ifølge byggemeldte tegninger benevnt som boder, disp og sport. Ved innredning av tilleggsdel til hoveddel skal det søkes om bruksendring. Ingen dokumentasjon fremvist på at dette forhold er søkt/meldt til kommunen. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen vedrørende nevnte forhold, samt at det bør søkes om bruksendring før boligen blir solgt. Bøter og pålegg: Kommunen kan kreve at ulovlige rom tilbakeføres eller stenges, noe som kan bety at du må rive det du har bygget.

Ingen dokumentasjon fremvist på at terrasse/balkong som er bygget mot sør er søkt.
Å bygge en terrasse uten nødvendig tillatelse kan føre til alvorlige konsekvenser. De vanligste straffereaksjonene er kommunale pålegg om retting eller riving, samt gebyrer.
De konkrete konsekvensene du risikerer, inkluderer følgende:
Riving eller pålegg: Kommunen kan kreve at du river hele eller deler av terrassen, eller at du endrer den slik at den følger lovverket.
Bøter og tvangsmulkter: Du risikerer å måtte betale store gebyrer for ulovlig bygging. Dersom du ikke retter opp i forholdet, kan kommunen kreve løpende tvangsmulkt (dagbøter) frem til terrassen er revet eller godkjent.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		33		33	
Hovedetasje		9		9	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
Hovedetasje		Garasje	

Kommentar

Oppmåling er kontrollert opp mot fremlagte tegninger, tegninger er vedlagt rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegninger er det ikke tegnet inn loftsetasje og loftsetasjen er ikke registrert i matrikkelen. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen vedrørende nevnte forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Tore Vespestad	Takstingeniør
	Torbjørn Sakseide Habbestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	115	31		0	2407.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Slettastrandvegen 12

Hjemmelshaver
Habbestad Julie Sakseide, Habbestad Torbjørn Sakseide

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Slettastrandvegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Muntlige opplysninger fra eier	04.06.2026	Opplysninger gitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.06.2026	Utskrift fra Norkart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.10.1985		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HK8657

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Sakseide Habbestad	9578-5998-4-3311148	2026-10-05 12:01:05
Torbjørn Sakseide Habbestad	9578-5993-4-2962126	2026-10-05 11:57:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
5. okt. 2026

Oppdragsnummer
49-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slettastrandvegen 12, 5430 BREMNES

Meglerfirma
Nordvik Sunnhordland

Selgere
Torbjørn Sakseide Habbestad, Julie Sakseide Habbestad

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 89338831
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sag og bygg AS,Bømlo mesterrør, Teca as Total renovert bad i hovedetasje. Mars 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sag og bygg og Bømlo mesterrør. Total renovert. Mars 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sag og bygg, Bømlo mesterrør og Teca AS Total renovert. Mars 2025.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny Terrassedør på balkong mot vest skiftet i 2021 av egeninnsats. Ny Utedør på garasjeloft og taktekking ved inngang til garasje loft av egeninnsats. 2024 Ny terrasse 2025 og 2026 egeninnsats Fuget og tettet rundt ¨Kanapp¨etter vanninntrenging i kjeller under ¨kanapp¨. 2023 Egeninnsats Vindu bad 2 etasje skiftet i 2025 av Faglært (Sag og bygg) Alle vinduer i 1 etasje utenom vindu på bad skiftet av egeninnsats i 2018. 1 Stk vindu skiftet i 2 etasje hoved soverom av egeninnsats i 2018. 2 stk Vinduer i 2 etasje i stove mot sør og 3 stk vinduer i 3 etasje mot øst skiftet av Faglærte i 2020 (Norgeshus bømlo) 3 stk vinduer i 3 etasje mot sør ble skiftet av faglærte i 2020. (Norgeshus bømlo) Generelt vedlikehold etter Stormer /orkaner osv. Har til tider hatt noen fuglereir i taket. Har laget noen hinder noen plasser for å utbedre dette. Utbedret taktekking på garasje ved inngang til garasje loft. Pga hull i gammel tekking. 2024

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk på bad som ble total renovert i 2025. (teca) Oppgradert sikring og ledninger på ein kurs i kjeller da det ble lagd til kjøkken i kjeller/underetasje. (los elektro i 2019) satt inn ny kurs og ute stikkontakt til varmepumpe (helle elecon i 2019) Installert varmepumpe i 2019 av (Helle elecon) Byttet alle sikringer og utbedret kurs, og lagt opp elbillader (helle elecon 2021) lagt varmefolie i gang under oppussing (egeninsats 2020) lagt opp ekstra utelampe (egeninsats 2025) alt eletrisk i 3 etasje byttet ved oppussing (kanalen invest 2026)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: lagt opp elbillader (helle elecon 2021)

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etasje: Total renovert og utvidet i 2025 av faglærte. (Sag og bygg) Og (Bømlo mesterrør) Bad/Toalett i 3 Etasje: Lagt opp rør-i-rør av faglært (bømlo mesterrør)vi vegg bak bad slik at dette er enkelt å oppgradere ved renovering i fremtiden. Nye Avløpsrør og påkobling av vannrør til kjøkken i kjeller i 2019. (Bømlo mesterrør) Ny Varmtvannstank i 2019 (Bømlo mesterrør) Rør-i-rør system lagt opp i 2025 med fordelerskap i vaskerom i kjeller.(Bømlo mesterrør) Nye rør og avløp på bad i 2 etasje 2025 (Bømlo mesterrør) Installert lekkasje sikring på inntaksleding 2019 (Bømlo mesterrør) Ny utvendig varmtvannskran i 2025 (Bømlo mesterrør)

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller og loft er inredet etter byggeår. Og er blitt søkt og godkjent september 2026. Delvis gjort av nåværende eiger og tidligere eiger.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat septik

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp kjøkken i kjeller. (2019) Kledd igjen trappehull. Pusset opp loft 2020-2026 Lagt nytt golv i alle rom utenom bad/toalett Nytt tak i gang og soverom mot vest. Nye overflater i alle rom som plater eller tapet. Nye dører og karmer. Nytt kjøkken i ca 2010 Kjennskap til utført reprasjon på kledning i 3 etasje mot sør ut i fra sist egenerklæringsskjema. (Liten vannskade i kledning i øverste etasje, utbedret av faglærte (Kr.steinsbø) i 2015. renoverte overflater i stue, gang, soverom/bod i 1, soverom i 2 etasje, grovkjøkken/vaskerom i 2 etasje, nytt rekkverk på parkeringsplass,

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Små sprekker i gulvbelegg på Vaskerom/grovkjøkken i 2 etasje.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Hender det kommer vann/fuktighet inn igjennom mur i garasje.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm i stue i hovedetasje. Og stedvis knirk i gulvet.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Skjeggkre i 2020. Bekjempelse utført av Nokas skadedyr kontroll. Ingen tegn til skjeggkre siden.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Er montert sentralstøvsuger, er ikkje i bruk, bør skiftes.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2017 tilstandsrapport for salg. 2021 Skjeggkre sluttrapport 2023 Skaderapport Vannlekkasje 2026 Tilstandsrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2017 tilstandsrapport 2026 Tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Eigedommen er på landbruksområdet, og det er derfor gjerdeplikt rundt egen eigendom.

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

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 49-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torbjørn Sakseide Habbestad	**2026-10-05**	**Julie Sakseide Habbestad**	**2026-10-05**

Identifikasjon

Torbjørn Sakseide Habbestad

Identifikasjon

Julie Sakseide Habbestad

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Slettastrandvegen 12, 5430 BREMNES**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332646**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9619615**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 133 kWh**



Slettastrandvegen 12, 5430 BREMNES

Detaljering

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



Slettastrandvegen 12, 5430 BREMNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bømlo kommune

Vår saksbehandlar:	Direkte telefonnr.:	Vår dato:	Saksnummer:
Linnea Martinsen Øvrehus		02.10.2026	2026/3508
		Din dato:	

TORBJØRN SAKSEIDE HABBESTAD
Slettastrandvegen 12
5430 BREMNES

Ferdigattest - Innredning av loft - 115/31 - Slettastrandvegen 12

_
Me viser til din søknad om ferdigattest for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellar- og loftetasje mottatt 02.10.2026 på gnr./bnr. 115/31.

I samsvar med delegeringsreglementet har kommunedirektøren treft følgjande vedtak D-393/26:

Bygningsmynde gjev med dette ferdigattest for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellar- og loftetasje, jamfør plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattest vert gjeve etter søknad når det ligg føre naudsynt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jamfør byggjesaksforskrifta §8-1.
Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutting av saka. Me gjer for ordens skuld merksam på at kommunen, om det viser seg naudsynt, kan gje pålegg om utbetring av manglar som skuldast forhold i prosjektering eller utføring i inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve, jamfør plan- og bygningslova §23-3. sjuande ledd.

Bygget eller deler av bygget må ikkje takast i bruk til anna formål enn det bygget er godkjent for. Ei bruksendring krev særskild godkjenning.

Tiltakshavar:	JULIE SAKSEIDE HABBESTAD
Ansvarleg søkjar:	
Byggjeløyve:	Vedtak D- 374/26, datert 01.10.2026
Tiltakets art:	bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel
Type bygg:	Einebustad
Bygningsnr:	9619615

Anna:

Klagerett:
Søknaden din er avgjort etter fullmakt. Du kan klaga på Bømlo kommune sitt vedtak. Klagen må vera sendt innan tre veker etter at du fekk dette brevet. Du skriv klagen din til Statsforvaltaren i Vestland, men du må senda brevet til oss.

Eventuell klage vert å senda på e-post til postmottak@bomlo.kommune.no eller pr. brev til Bømlo kommune, Arealbruk, Leirdalen 1, 5430 Bremnes.
Sjå meir informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

Med helsing
Bømlo kommune

Vedtaket er gjennomgått av:

Lise Notland	Linnea Martinsen Øvrehus
avdelingsleiar arealbruk	saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:
Brann og Redning
Ove Halleraker Rådhuset, Leirdalen 1
Lena Aakre Aarland

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
ÅDNANES		115/2		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	bustadhus	28.12.85	24.04.86	87/86

Byggherre	Adresse	Tlf.
Erling Karlsen Ådnanes	5430 BREMNES	
Anmelder	**Adresse**	**Tlf.**
Kr. Steinsbø A/S	5427 URANGSVÅG	
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf.**
Ola Steinsbø	5427 URANGSVÅG	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99. Bygn.nr. 9619615.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Pipa må førast over tak.

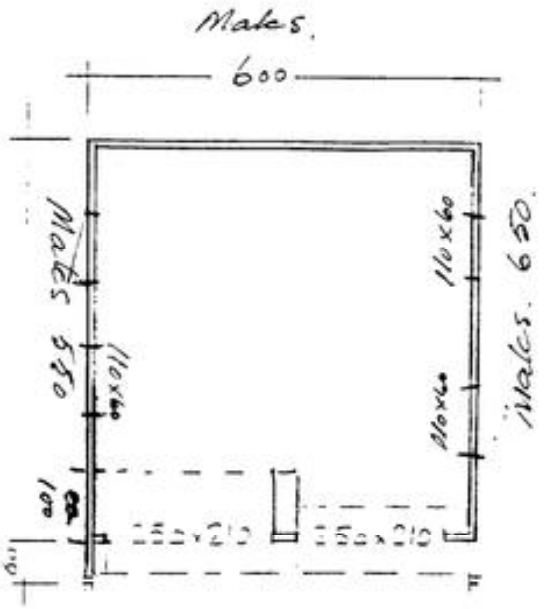
Sted og dato		Stempel
Bremnes	21.04.1987	for BYGNINGSSJEFEN I BØMLO Kjell S. Knutsen Underskrift

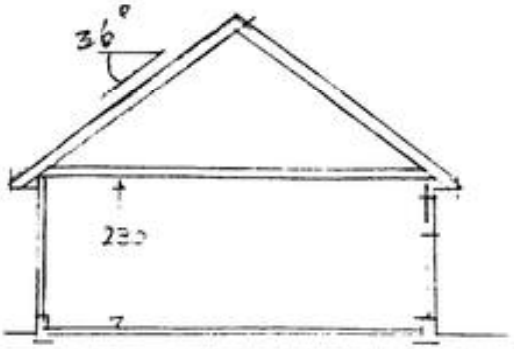
Sendes til

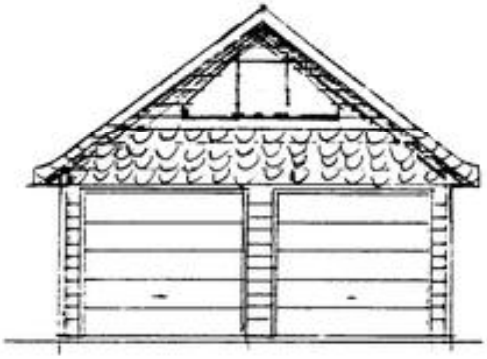
[X] Byggherre [X] Anmelder [X] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [X] Likn.ktr.

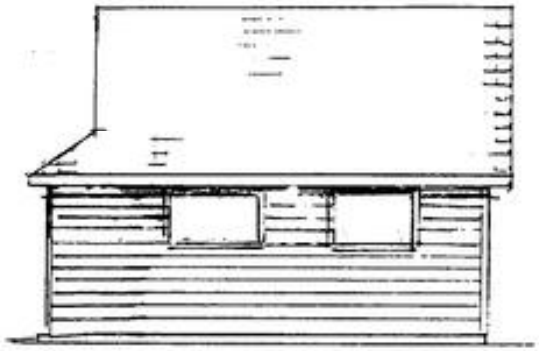
Trykt på selvkopierende papir

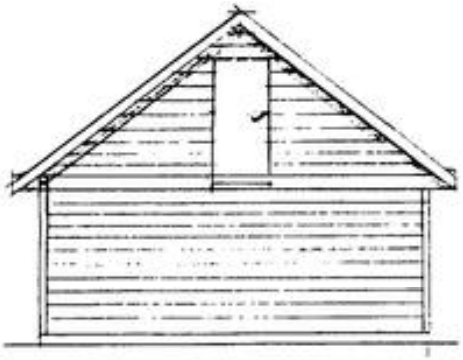
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

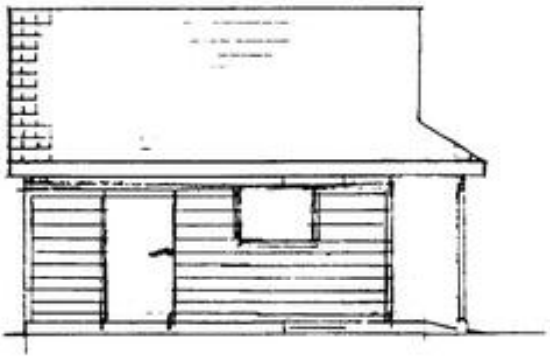








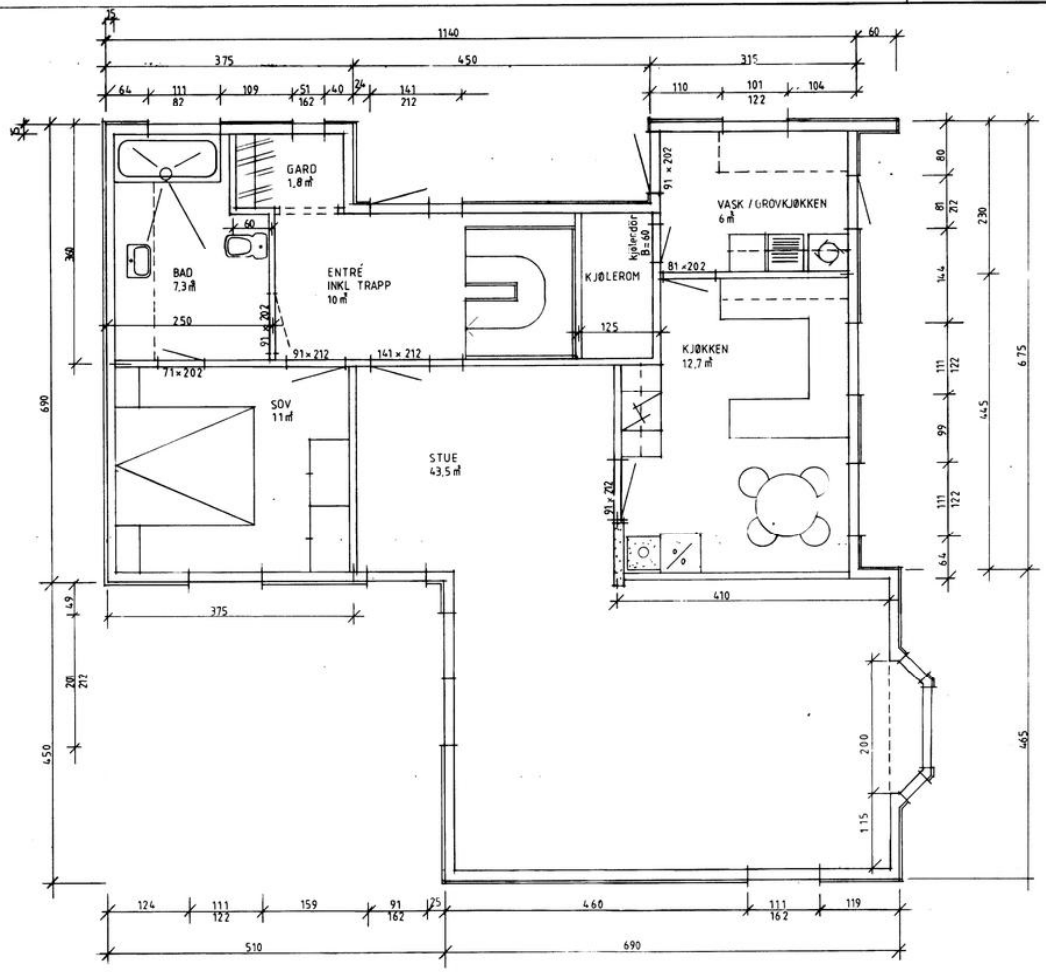




Godkjent
31.8. 1993
For Byggingsråd

BØMLO KOMMUNE
TEKNISK ETAT
05 AUG. 1993
9300765-1
511
KSK

Garasje
Erling Karlsen Ådnanes











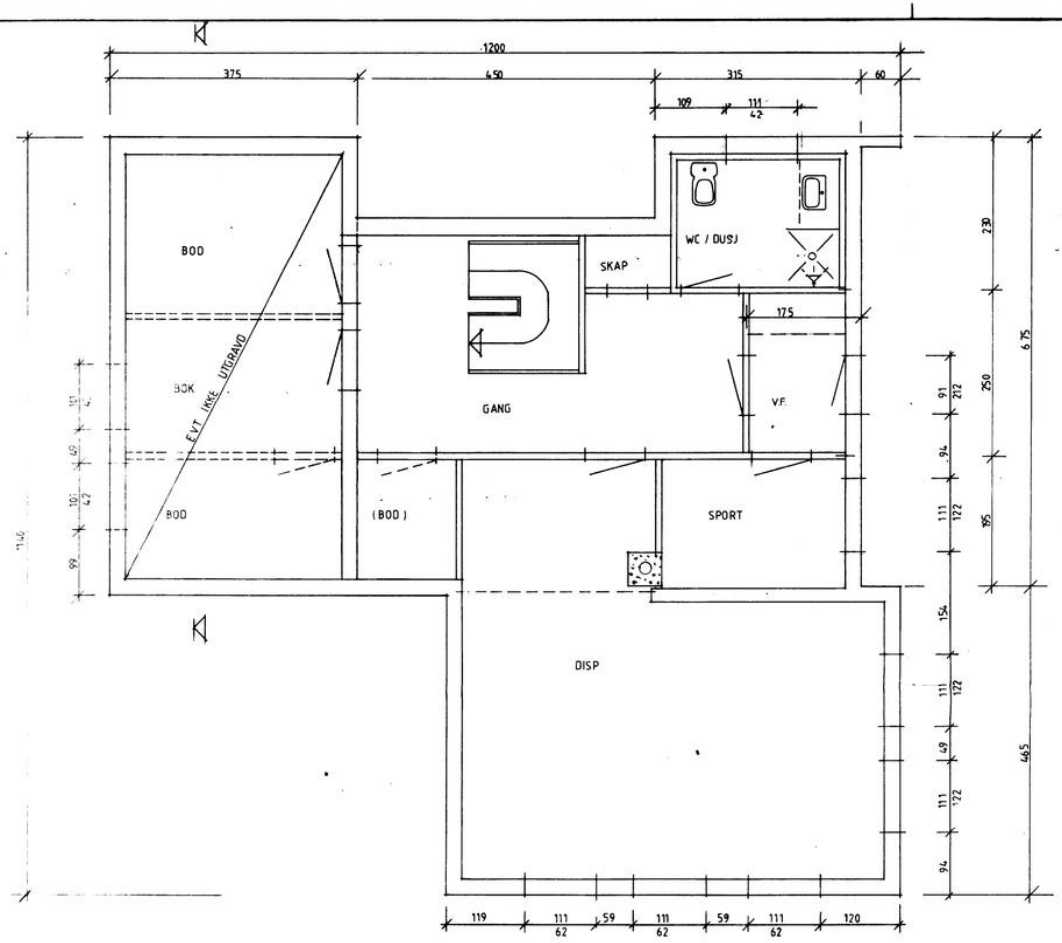
Godkj.
24/04 86
Lensto bygdir.
V.G.

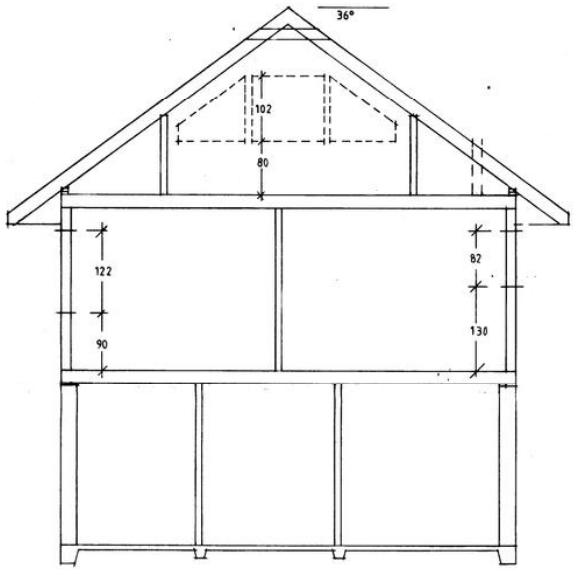
KR. STEINSDØ A/S
TRELAST-BYGGEFORRETNING

REV. DIVERSE	D. 0.12.85	S. E.U.	
FASADER + DIV	12.2.85	E.U.	

FJORDPLAN
ARKITEKT- OG INGENIØRFIRMA
5520 SVEIO TLF. 047 71766

BYGGHERRE: Erling Ådnanes
BYGGESTED:
TEGNING: Plan hovedetasje
Fasader
MÅL 1:50
1:100
DATO 02.10.85.
SIGN. YB
TEGN. NR. 85.119.02.





Godkjend
24/10 '86
Dato by
V.G.

KR. STEINSBØ A/S
TRELAST-BYGGEFORRETNING

REV.	D. 10.12.86	S. 6.4.
BYGGHERRE	Erling Ådnanes	
BYGGESTED		
TEGNING	Plan underetasje Snitt	
MÅL	1:50	
DATO	02.10.85.	
SIGN.		
TEGN. NR.	85.119.01.	

A/S FJORDPLAN
ARKITEKT- OG INGENIØRFIRMA
5520 SVEIO TLF. 047 71766

Bygningsnr : 16825425

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig (181)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 13.01.1994	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	32.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	32.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	115/31	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	32.0	32.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	32,0	32,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	13.11.1993	16.11.1993	
Rammetillatelse (RA)	13.08.1993	26.10.1993	
Tatt i bruk (TB)	13.01.1994	01.02.1994	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status

Referanser

Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	D160/93

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6630579.0	286874.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 9619615

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 21.04.1987	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	214.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	214.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk (2)	Antall bruksenheter	1
Avløp	Privat kloakk (2)	Antall boenheter	1
Energikilder	Biobrensel (B), Elektrisitet (E)	Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming (A), Elektrisk (E)		

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1261 Slettastrandvegen 12	H0101	115/31	214.0	4	2	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
L01			47.0	0.0	47.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	97.0	0.0	97.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			70.0	0.0	70.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	214,0	0,0	214,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	12.04.1987	12.04.1987	
Rammetillatelse (RA)	01.04.1987	01.04.1987	
Tatt i bruk (TB)	21.04.1987	21.04.1987	

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	Grunnmur (1)
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	Sandfiltrert grøft (3)
Renovasjon	Offentlig renovasjon (1)
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	1
Antall røykløp	1
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	Tre (1), Lettbetong (2)
Horisontale bærekonstruksjoner	Tre (1)
Vertikale bærekonstruksjoner	Tre (1), Lettbetong (2)

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status

Referanser

Type	Referanse
Bygningsrådsvedtak (B)	D87/86

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6630572.0	286884.0	0.0	Nei

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 115 Bnr.: 31 Fnr.: Snr.:**

9 Bygningsopplysningar

(Me føreset at rekvirent hentar ut data som er registrert om bygning(ar) på eigedomen frå matrikkeldelen i EDR. For bygg som er bygd før 1983 er opplysningane i matrikkelen generelt mindre sikre og mindre omfattande enn for bygg bygd etter den tid.)

Ligg det føre godkjende byggjemelding(ar) for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i matrikkelen)?

Nei ☐ Ja ☒ Delvis ☐

Ved ja og delvis gis opplysning om årstal og kva som er byggemeld:

1986: Bustadhus

1993: Garasje

Merknader: (Spesielle opplysningar)

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 115 Bnr.: 31 Fnr.: Snr.:**

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

☒ **Kommuneplan** Vedteken i kommunestyret: 18.03.2013
☒ Utsnitt av planen med føresegner og retningsliner følgjer vedlagt

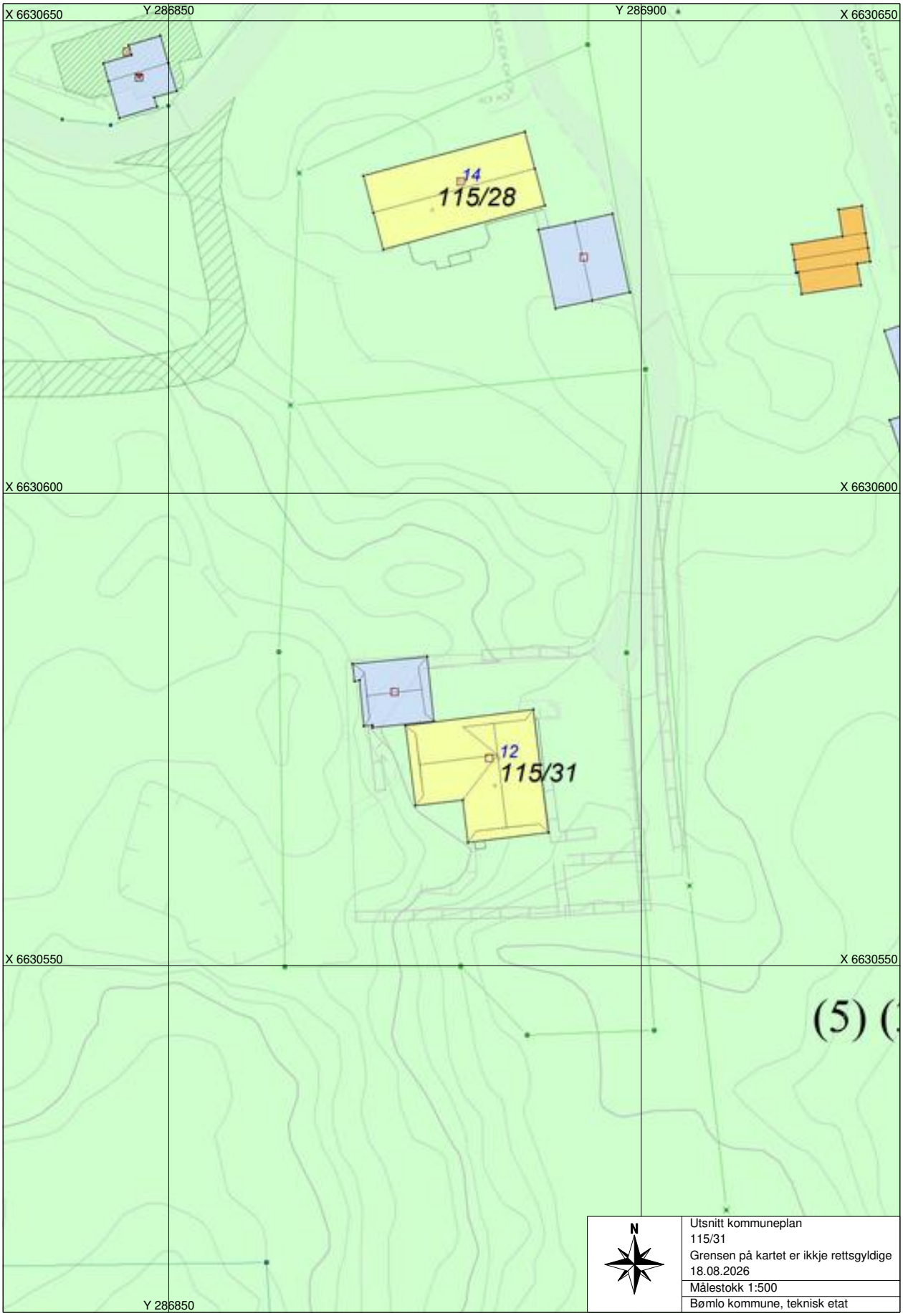
☐ **Kommunedelplan** Vedteken:
☐ Utsnitt av planen følgjer vedlagt

☐ **Reguleringsplan** Planid.: Vedteken: (ikrafttredelsesdato)
☐ Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følgjer vedlagt

☐ **Mindre vesentleg reguleringsendring** som ikkje er oppdatert i plankartet
☐ Vedtak følgjer vedlagt

☐ Det er **starta reguleringsplanarbeid** for området eller for tilliggjande område som vedkjem eigedomen.
Nærare opplysningar om planarbeidet som er starta opp:

Merknad: Eigedomen ligg i LNF-område der spreidd bustadbygging kan tillatast, men der det blant anna er sett eit tak/tal på kor mange bueiningar som kan byggjast i planperioden. Føresegner: §7.1.1 I planperioden kan det byggjast det tal bueiningar plankartet opnar for.


X 6630650
Y 286850
Y 286900
X 6630650
14
115/28
X 6630600
X 6630600
12
115/31
X 6630550
X 6630550
(5) (
Y 286850
N
Utsnitt kommuneplan
115/31
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
18.08.2026
Målestokk 1:500
Bømlo kommune, teknisk etat

Bømlo kommune

Komuneplanens arealdel 2013 - 2025

Teiknforklaring	Nåværende	Framtidig
Kommuneplanar PBL 2008		
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Bustader		
Fritidsbusetnad		
Forretningar		
Offentleg eller privat tenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typar bygningar og anlegg		
Grav- og urnelund		
Kombinert byggje- og anleggsformål		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Hamn		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Grøntstruktur		
Naturområde -grønnstruktur		
Turdrag		
Friområde		
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden		
LNFR areal for spreidde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.		
Spreidde bustader		
Spreidde næringsbygningar		
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone		
Ferdsel		
Småbåthamn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhøyrande strandsone		
§12-6 - Omsynssoner		
Nedslagsfelt drikkevatn	H110	
Raud sone etter rundskriv T-1442	H210	
Gul sone etter rundskriv T-1442	H220	
Ras- og skredfare	H310	
Sone for militær verksemd	H380	
Omsyn friluftsliv	H530	
Bevaring naturmiljø	H560	
Bevaring kulturmiljø	H570	
Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova	H710	
Bandlegging etter lov om naturvern	H720	
Bandlegging etter lov om kulturminne	H730	
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde	Planid (eks. R50)	
Linjesymbol		
KpGrense		
KpArealGrense		
KpSikringGrense		
KpStøyGrense		
KpFareGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetaljeringGrense		
Byggegrense		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelveg		
Skipsled		

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 115** **Bnr.: 31** **Fnr.:** **Snr.:**

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

Europaveg/ riksveg	☐
Fylkesveg	☐
Kommunal veg	☐
Privat veg	☒
Usikkert	☐

Merknad: Det er om lag 180m med privat veg frå kommunal veg og fram til innkjørsel for eigedomen.

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 115 Bnr: 31 Fnr: Snr:

5 Eigedomskart

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

Målestokk-linjal på kartet.



Bustadhus
Andre bygg
Fritidsbygg
Godkjente tiltak
Eigedomsgrenser (oppmålt/koordinatfesta)
Eigedomsgrenser (usikker)
Eigedomsgrenser ukjent
Aktuell eigedom

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS

BØMLO KOMMUNE **tlf.: 53423000**

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 115 Bnr.: 31 Fnr.: Snr.:**

4 Oppmålingsstatus

1. Er eigedomen oppmålt (måle-/matrikkelbrev med koordinatfesta grenser?) Nei ☐ Ja ☒
2. Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling? Nei ☐ Ja ☐
3. Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli oppmålt Ca år:

4. For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal? Nei ☐ Ja ☐

Eigedomen sitt samla areal[1]: 2407,1 m²

Arealoppgåva er basert på:

Nøyaktige målingar: ☒
Måling i kart: ☐
Data frå anna kjelde: ☐

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Merknad: Areal henta frå matrikkel.

[1]Kommunen har ikkje arealoppgåver over dei einskilde seksjonane sine eksklusive uteareal.

DAGBOKFØRT

29. SEP 1995
DAGBOKNR: 8665
SORENSKRIVEREN I
SUNNHORDLAND

AVTALE

Underskrevne eigar av gnr. 115 bnr. 2 gjev med dette eigar av gnr. 115 bnr. 31 rett til å føra opp enebustjebygg 0 m frå mi grense.

Denne avtalen kan tinglysast.

Bremnes, 22/7-93

Karl Ådnanes

Eigar av gnr. 115 bnr. 2

Doknr: 8665 Tinglyst: 29.09.1995 Emb. 049
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
21.07.86 007758
SORENSKRIVAREN I
SUNNHORDLAND

AVTALE OM VEGRETT

Undertegnede Alfred Søtre, eigar av gnr. 115, bnr. 3 og 4 Ådnanes i Bømlo, gjev med dette eigaren av gnr. 115, bnr. 31 Erling Ådnanes rett til å byggja veg over min eigedom slik som påvist under kartforretningen vedk. gnr. 115, bnr. 31.

Denne retten vert gjeven utan vederlag.

Ådnanes, den 17. juli 1986.

Alfred Søtre
eigar av gnr. 115, bnr. 3 og 4

Til vitne :

Berit Ådnanes

Laila E. Ådnanes

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
21.07.86 007757
SORENSKRIVAREN I
SUNNHORDLAND
Dok avgift kr. 100,-

Undertegnede: Karl Ådnanes

født: 27.09.51 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til Erling Karlsen Ådnanes

født: 26.10.28 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom: Austli
g.nr. 115 b.nr.[1] 31
matr. nr. til gate/vei[1]
i: Bømlo kommune.
Kjøpesummen kr. 1000.- - eitt tusen kroner-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Ved første eigarskifte skal eigaren av gnr. 115, bnr. 2 ha forkjøpsrett.
Parsellen har gjerdeplikt i grensene mot gnr. 115, bnr. 2.
Parsellen har rett til å byggja kjøreveg over gnr. 115, bnr. 2..Gnr. 115, bnr. 2 har rett til å bruka den nye vegen som parsellen lagar.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Bremnes den 17. juli 1986.

Karl Ådnanes
Utstederens underskrift
personnr. 270451 [redacted]

Vi/jeg bekrefter at: Karl Ådnanes
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bremnes den 17. juli 1986.

Berit Ådnanes	Laila K. Ådnanes
Navn	Navn
Født: 10.08.55	Født: 15.04 54
Kongsteinsgt. 38 4000 Stavanger	5150 Lindås
Adresse	Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Arna Ådnanes

120551-[redacted]

personnr.

Vi/jeg bekrefter at: Arna Ådnanes
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Bremnes den 17.07 19 86.

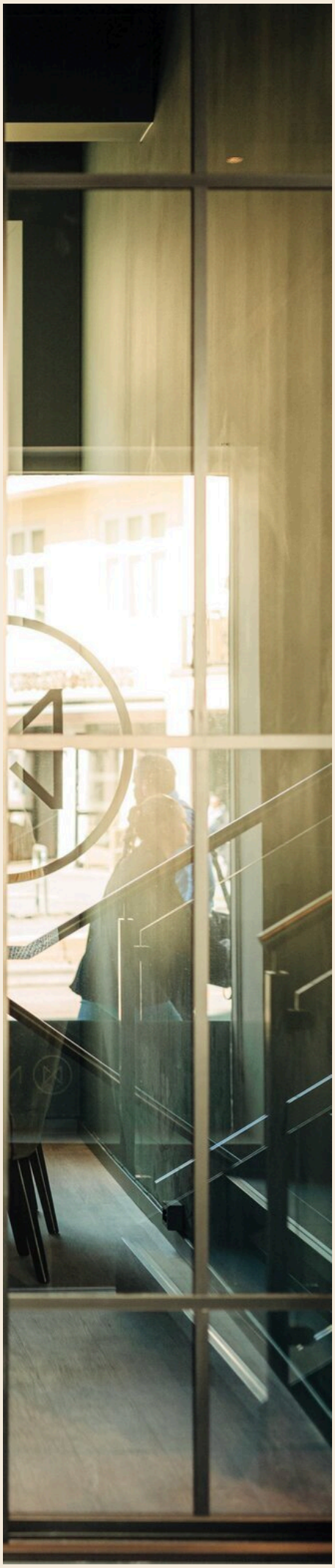
Brit Ådnanes	Laila G. Ådnanes
Navn	Navn
Født: 10.08.55	Født: 15.04.54
Kongsteinsgt. 38 4000 Stavanger	5150 Lindås
Adresse	Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Velkommen til

Nordvik Sunnhordland

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

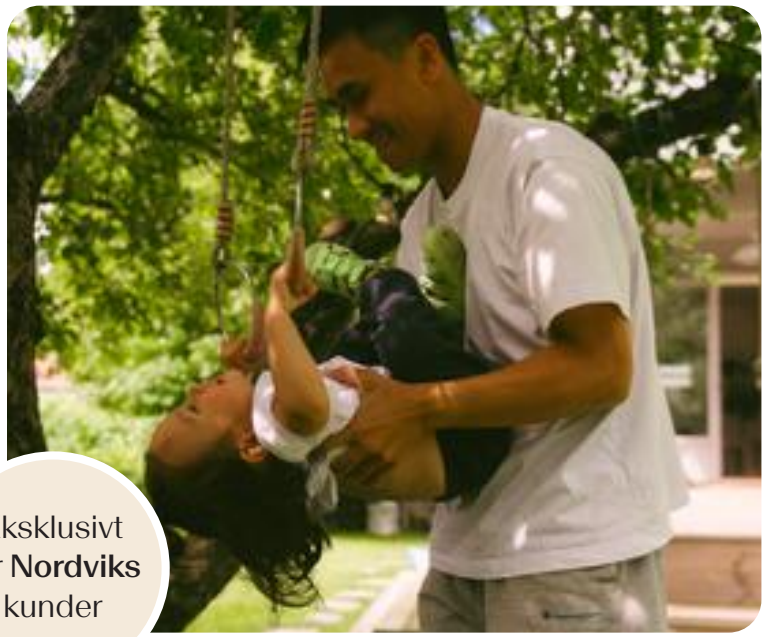


Borggata 19A, 5411 STORD
[!*!**department.email**!*!]

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 49-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slettastrandvegen 12 5430 BREMNES
Matrikkel: Gnr 115, bnr 31 (ideell andel 1/1) i Bømlo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Aakre Aarland

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Sunnhordland
m.aarland@nordvikbolig.no
936 14 767