Tilstandsrapport

Enebolig

Ålfjordvegen 770, 5555 FØRDE I HORDALAND

SVEIO kommune

gnr. 107, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22507-20336 **Referansenummer:** LV4368

Foretak: 3 TAKST AS **Takstingeniør:** Lars Milje **Vår ref:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst.
Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

BMTF

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

På eiendommen er det oppført enebolig over tre plan, samt flere frittstående bygninger bestående av boder og låve/fjøsbygning. Boligen er av eldre dato og er oppført etter byggeskikk og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at bygningen har gjennomgående lav standard og omfattende vedlikeholdsbehov. Det er registrert betydelige avvik knyttet til blant annet fuktforhold i rom under terreng, krypkjeller, eldre våtrom, skjevheter i konstruksjoner, samt alder og slitasje på flere bygningsdeler. Enkelte konstruksjoner fremstår med behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.

Videre må det påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskifting av bygningsdeler som følge av alder, slitasje og forventet levetid. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger.

Kjøper må være oppmerksom på at kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig. Priser kan variere med bakgrunn i lokale forhold, valg av løsninger og oppdragsmengde. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige for nærmere vurdering av eventuelle tiltak.

Rapporten må leses i sin helhet

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein, asfaltbasert takmembran og pappshingel.
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes til terreng.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak med åser og undertak av over/underliggere.
Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. og enkelte vinduer med enkelt glass.
Bygningen har teak balkongdør, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Altan over innredet rom med konstruksjon i tre og tettesjikt av PVC-duk. Terrasse med konstruksjon og terrassedekke av tre.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggtekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Boligen er oppført med grunnmur mot terreng. Fuktsikring og dreneringsløsning er ikke kjent eller dokumentert.
Grunnmur av betong og sparesteinsmur mot terreng.
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

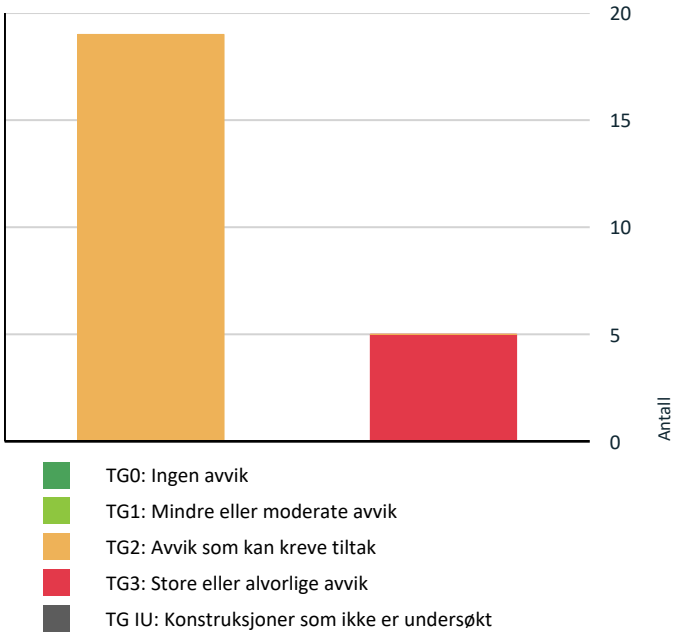
Låve/fjøsbygning

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

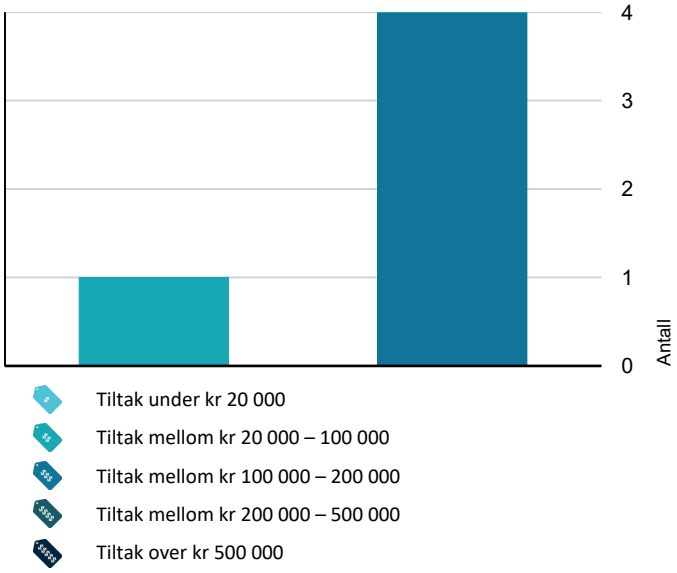
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

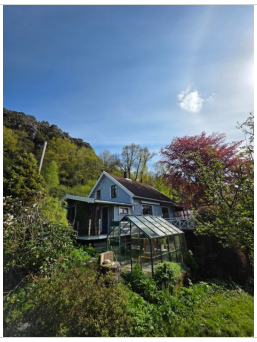
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein, asfaltbasert takmembran og pappshingel Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra bakkenivå.

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

Det er stedvis mosedannelse på takttekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

Mosedannelse kan holde på fukt og bidra til økt fuktbelastning på taktekkingen. Dette gir økt risiko for frostsprengning i kalde perioder, som igjen kan føre til skader og redusert levetid på tekkingen.
Det anbefales fjerning av mose og jevnlig vedlikehold av taktekkingen. Videre bør taket inspiseres jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er påvist at store deler av takvannet ledes til ett nedløp. Løsningen gir begrenset kapasitet for bortledning av takvann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull bortledning kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og fundamenter. Over tid kan dette medføre fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og i verste fall vanninntrenging i kjeller eller underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann, eksempelvis via forlengelse av nedløp, drenering til terreng med fall bort fra bygning eller tilkobling til egnet overvannssystem. Det bør sikres at vann ledes bort fra grunnmuren.

I denne regionen er det normalt begrensede snømengder, og forholdet medfører sjelden praktiske problemer. Ved spesielle værforhold kan det likevel oppstå situasjoner med nedfall av snø og is. Ved fremtidig omlegging av taktekking bør det vurderes montering av snøfangere i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. 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.

Lekkasjer fra takrenner kan medføre økt vannbelastning på fasader og konstruksjoner under renner. Det anbefales å utbedre lekkasjer i takrenner for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Begrenset kapasitet på nedløp kan medføre at takvann ikke ledes bort tilstrekkelig ved kraftig nedbør, med fare for overløp fra takrenner og økt vannbelastning på fasader og konstruksjoner. Det anbefales å vurdere tiltak for å øke kapasiteten på bortledning av takvann, eksempelvis etablering av flere nedløp eller omlegging av takvannssystemet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende lufting reduserer uttørking av kledningen og øker risikoen for fuktbelastning, råteskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av bordkledningen i tråd med SINTEF Byggforsk sin monteringsanvisning for liggende og stående trekledning (Byggdetaljer 542.101)

Råteskader medfører redusert motstand mot fukt og kan over tid føre til videre nedbrytning av trekledningen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det utvikle seg og påvirke tilstøtende konstruksjoner. Skadet bordkledning bør skiftes ut. Det anbefales samtidig kontroll av bakliggende konstruksjon ved utskifting. Vurderingen er basert på visuell befaring, og det er ikke foretatt demontering eller inngrep i konstruksjonen.

For liten avstand mellom kledning og terreng øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 300 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggdetaljer 542.101.

Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av gnagere, som kan medføre skader på isolasjon, konstruksjoner og tekniske installasjoner. Musesperre må etableres.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med åser og undertak av over/underliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra stripet borebiller i tak konstruksjonen. De mest utsatte bygningskonstruksjonene for borebille er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, som for eksempel kjellere eller loft. Oftest tar det mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må må iverksettes. Det kreves en relativ luftfuktighet på over 50-60% for at billene skal kunne leve i tømmeret

Det er registrert tegn til aktivitet fra skadedyr/gnagere i takkonstruksjonen, i form av ekskrementer.

Det er påvist noe forhøyet fuktighet i undertak, med målt fuktverdi på 18,5 %.

Takkonstruksjonen har skjevheter. Forholdet vurderes å ha sammenheng med byggets alder og konstruksjonsmåte.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Utilstrekkelig ventilering kan føre til opphopning av fukt og kondens i takkonstruksjonen, med økt risiko for mugg-, sopp- og råteskader samt redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å forbedre lufting og ventilering av takkonstruksjonen i tråd med gjeldende anbefalinger for å redusere risiko for fuktskader.

Fuktskjolder indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Det anbefales nærmere kontroll av undertaket for å avklare årsak til fuktpåvirkning.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser om det fortsatt er aktivitet av stripet borebille og konstruksjonen bør eventuelt behandles for skadedyr.

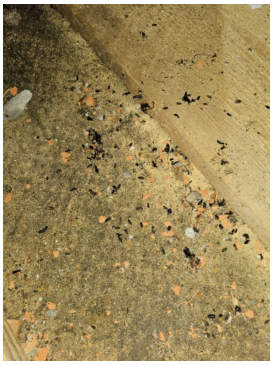
Forekomst av skadedyr som gnagere medfører risiko for skjulte skader på konstruksjon, isolasjon, dampsperre og elektriske installasjoner. Det anbefales å avklare om det foreligger aktiv skadedyraktivitet. Ved påvist aktivitet bør det iverksettes tiltak for bekjempelse og sikring mot ny adgang. Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere, og eventuelle skader utbedres.

Trevirke med fuktinnhold over 15 % er mer utsatt for utvikling av muggsopp og fuktrelaterte skader. Ved vedvarende høye fuktverdier øker risikoen for råteskader i konstruksjonen over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak til forhøyede fuktverdier. Det bør også sikres tilfredsstillende ventilering og lufting av takkonstruksjonen.

Skjevheter i takkonstruksjonen er vanlig forekommende i eldre bygninger, men kan indikere alderstypiske deformasjoner og setninger i konstruksjonene. Forholdet anbefales holdt under jevnlig observasjon. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra videre utvikling og ønsket standard på bygningen.



Forhøyet fuktverdier i konstruksjon


Det er registrert tegn til aktivitet fra skadedyr/gnagere i takkonstruksjonen, i form av ekskrementer.


Det er registrert symptom på aktivitet fra stripet borebiller i tak konstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. og enkelte vinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet brukstid er passert på vinduer. Normal leve/brukstid på vinduer i tre er i følge Sintef byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje og skader på vinduer kan medføre redusert funksjon, økt varmetap og økt fuktbelastning på trevirke over tid. Vinduer med enkle glass har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard. Det må påregnes en del vedlikehold og utskifting av vinduer. Det anbefales justering av vinduer, samt utskifting av skadde glassruter og vinduer med omfattende slitasje eller skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak balkongdør, malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Forventet brukstid er passert på utvendige dører. Normal leve/brukstid på dører i tre er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slitasje og utettheter i dører kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og økt fuktbelastning på trevirke over tid. Det må påregnes utskifting av utvendige dører. Midlertidige vedlikeholds- og justeringstiltak kan utføres for å bedre funksjon og tetthet inntil utskifting foretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan over innredet rom med konstruksjon i tre og tettesjikt av PVC-duk. Terrasse med konstruksjon og terrassedekke av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran på altan over innredet rom. Kontaktperson opplyser om tidligere lekkasje fra balkong over innredet rom. Videre er det påvist enkelte terrassebord med sprekker og begynnende råteskader på terrasse med konstruksjon og terrassedekke av tre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Altaner over innredede rom er å regne som risikokonstruksjoner med hensyn til lekkasjer og fuktpåvirkning. Eldre tettesjikt har økt risiko for redusert tetthet og lekkasjer til underliggende konstruksjoner over tid. På bakgrunn av tidligere opplyst lekkasje kan det ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i underliggende konstruksjoner. Skader og slitasje på terrassebord kan medføre videre nedbrytning ved fortsatt vær- og fuktbelastning.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av tettesjikt og konstruksjoner. Skadde terrassebord bør skiftes ut. Videre anbefales nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjoner dersom det observeres tegn til fukt, lekkasjer eller videre skadeutvikling.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

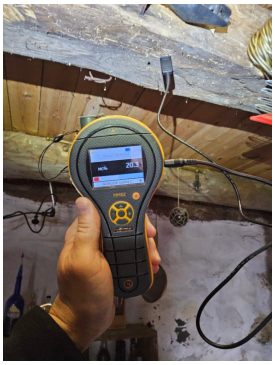
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist noe høy fuktighet i bjelkelag med målt fuktverdi på 20,3 %. Det er videre registrert symptomer på aktivitet fra stripet borebille på deler av etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Trevirke med fuktinnhold over 15 % er mer utsatt for utvikling av muggsopp og råteskader. Ved fuktverdier over 20 % er det økt risiko for biologiske skader over tid. De mest utsatte konstruksjonene for borebilleangrep er kjølige og fuktige konstruksjoner, eksempelvis kjellere og loft. Skadeutvikling fra stripet borebille skjer ofte over lang tid, og angrep kan i enkelte tilfeller dø ut dersom fuktforholdene bedres. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare omfang og aktivitet i konstruksjonene. Årsak til forhøyede fuktverdier bør kartlegges og tiltak for reduksjon av fuktbelastning vurderes. Konstruksjonen bør eventuelt behandles for skadedyr ved påvist aktivt angrep.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Noe høy fuktighet i bjelkelag.



Det er registrert symptom på aktivitet fra stripet borebiller på deler av etasjeskille.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales ytterliggere undersøkelser av feier

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

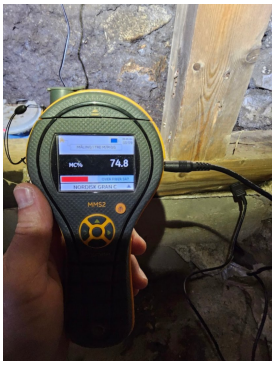
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er også registrert synlige fukt- og råteskader i treverk i underetasje/kjeller. Hulltaking er derfor ikke vurdert som nødvendig. Det er målt høy fuktverdi i treverk, med måleverdi over fibermetningspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktgjennomtrenging og høye fuktverdier i konstruksjoner gir økt risiko for utvikling av råteskader, muggsopp og videre nedbrytning av trevirke. Fuktbelastning mot kjellerkonstruksjoner er vanlig i eldre bygninger uten moderne fuktsikring, men forholdet kan over tid medføre skader på konstruksjoner og innemiljø. Forholdet må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering rundt bygningen.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til fuktgjennomtrenging og skader i konstruksjonene. Skadet treverk må påregnes skiftet ut. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner, herunder kontroll av utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er også målt noe forhøyede fuktverdier i bjelkelag, med målt verdi på 19,2 %.

Det er påvist hull/sprekker i stubbeloft med synlig isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Krypkjellere regnes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Manglende fuktsperre og begrenset ventilering kan bidra til økt fuktbelastning i konstruksjonene. Trevirke med fuktverdier over 15 % er mer utsatt for utvikling av muggsopp og fuktrelaterte skader over tid. Provisoriske understøttelser kan indikere tidligere eller pågående bevegelser/svekkelser i konstruksjonene.
Det anbefales nærmere undersøkelser av utilgjengelige deler av krypkjelleren dersom dette blir mulig. Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilering og redusere fuktbelastning, herunder etablering av fuktsperre mot grunn. Videre anbefales kontroll og eventuell utbedring av provisoriske understøttelser.
Åpninger i stubbeloft kan gi økt risiko for inntrengning av gnagere og skadedyr i konstruksjonen. Dette kan medføre skader på isolasjon og tilstøtende bygningsdeler over tid. Det anbefales å tette hull og åpninger i stubbeloftet for å redusere risiko for inntrengning av gnagere og skadedyr.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er nokså bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bratte trapper gir redusert brukskomfort og økt risiko for fallulykker sammenlignet med dagens anbefalte løsninger. Forholdet må vurderes ut fra byggets alder og konstruksjonsløsning. Eventuell utbedring eller ombygging må vurderes ved oppgradering av boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggtekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende konstruksjoner består av tømmervegger og yttervegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gis tilstandsgrad 2 (TG2) på kjøkkenventilator med bakgrunn i alder. Videre mangler ventilator ett filter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder tilsier at komponenter kan ha redusert effekt og økt slitasje. Dette kan medføre svakere avtrekk og redusert funksjon over tid. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Utskifting må påregnes på sikt som følge av normal aldring og forventet levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes.
Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge SINTEF Byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Normalt forventet brukstid på varmepumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Manglende avrenning kan føre til at lekkasje eller vann fra sikkerhetsventilen ikke ledes bort på en kontrollert måte. Dette kan gi risiko for vannskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere forskriftsmessig avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel via lekkasjesikring eller rørføring til sluk.

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

Sikringsskap med 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.
   0 UKJENT

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Ukjent

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?
Ukjent

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 anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur mot terreng. Fuktsikring og dreneringsløsning er ikke kjent eller dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På bakgrunn av boligens alder vurderes det som sannsynlig at bygningen mangler moderne fuktsikring og drenering rundt grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende eller eldre fuktsikring og drenering kan medføre betydelig fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med risiko for videre utvikling av fukt-, råte- og muggsoppskader i konstruksjonene.
Drenering og utvendig fuktsikring rundt grunnmur bør etableres/fornyes. Tiltak må sees i sammenheng med registrerte fuktforhold og skader i rom under terreng/kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og sparesteinsmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist stedvise riss, skjevheter og alderstypisk slitasje på grunnmurskonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre grunnmurskonstruksjoner må påregnes å ha noe slitasje og ujevnheter som følge av alder og belastning over tid. Forholdet anbefales holdt under jevnlig observasjon. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra videre utvikling og ønsket standard på bygningen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen, noe som medfører risiko for at overflatevann ledes mot grunnmur. Dette kan øke belastningen på dreneringssystemet og bidra til fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drensgrøft eller justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset.

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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/lager

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittstående bod med enkel stein- og trekonstruksjon delvis inn mot terreng. Tak er tekket med torv. Bygningen er av eldre dato og fremstår med vegetasjon tett inntil konstruksjonene, samt behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.

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



Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittstående bod med enkel trekonstruksjon, utvendig trekledning og tak tekket med pappshingel. Bygningen er av eldre dato og har behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.

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



Låve/fjøsbygning



Anvendelse
Lager/bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Låve/fjøsbygning med grunnmur og fundamenter av stein og betong. Yttervegger med trekonstruksjoner og utvendig trekledning. Taket er tekket med profilerte takplater og teglstein. Bygningen er av eldre dato og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

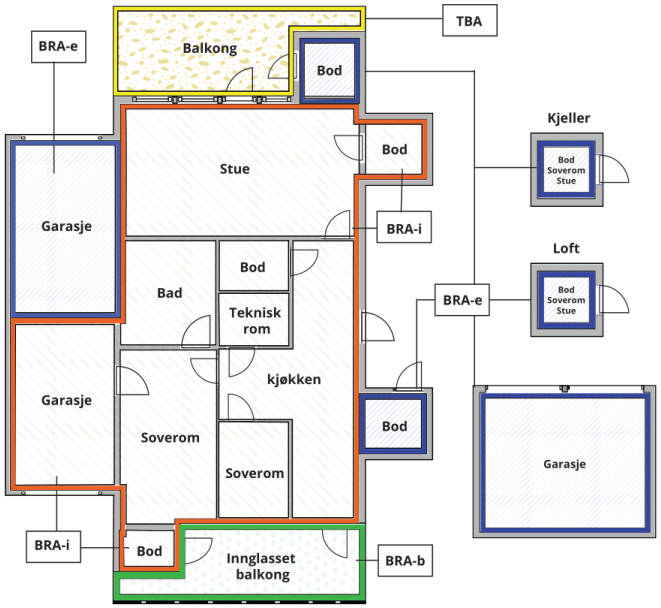
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	42			42	12	14	56
Etasje	85			85	34		85
Kjeller	32			32			32
SUM	**159**				**46**	**14**	**173**
SUM BRA	**159**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Allrom, soverom, soverom 2		
Etasje	Vindfang, bad, gang, stue, stue 2, kjøkken, spisestue	Bod	
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Låve/fjøsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		83		83	
Kjeller		33		33	
SUM		**116**			
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verktøybod, løe, vaskerom, kontor/lesestue	
Kjeller		Lagerrom, bod, bod/pumpehus, utedo, lgerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Joakim Aasland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	107	6		0	45785.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ålfjordvegen 770

Hjemmelshaver

Aasland Carl Magnus, Aasland Joakim, Aasland Kristoffer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Førde i Sveio kommune. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og natur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	20.05.2026	Mottatt egenerklæring

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0213/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristoffer Aasland	Joakim Aasland

Gateadresse
Ålfjordvegen 770

Poststed	Postnr
FØRDE I HORDALAND	5555

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i fliser

Document reference: 1-0213/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort av tidligere eier (vår far)for mange år siden.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier (vår far) har fikset på forskjellig som har dukket opp i løpet av årene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var observert en lekkasje i fra terrasse inn i tilbygg for ca 4 år siden. Usikker hva som var årsak. Har ikke sett noe siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammelt hus,så det er skjeve gulv og sikkert sprekker i mur.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus er observert. Råte finnes sikkert i og med at huset er så gammelt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er gjort mindre elektrikker arbeid av tidligere eier (vår far)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedlikehold og mindre byggearbeider av forrige eier (vår far)

Document reference: 1-0213/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tak på hus og låve er skiftet for flere år siden av tidligere eier (vår far) samt at det har vært utført jevnlig vedlikehold.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke om det finnes ferdigattest.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det står ett gammelt hønsehus som har rast ned. Dette blir ikke ryddet hverken inni eller på utsiden av nåværende eiere.

Document reference: 1-0213/26

Tilleggskommentar

Hus og diverse på eiendommen er langt over 100 år,så eventuel kjøper må være klar over at det må undersøkes nøye.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0213/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Aasland	8d4885ed7fd56b8cad2d8e76ca96e25d93907b0d	19.05.2026 21:23:11 UTC	Signer authenticated by One time code

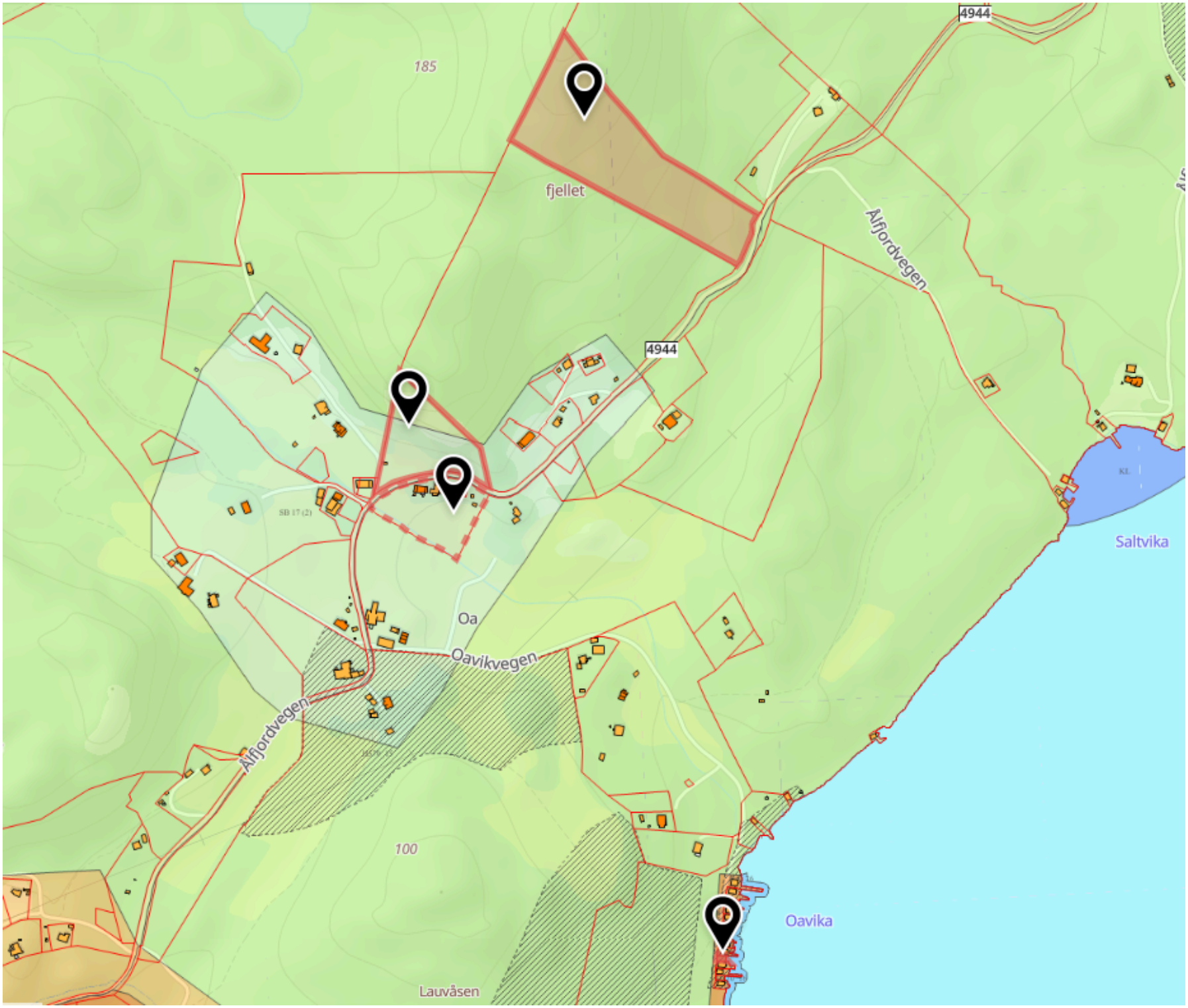
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Aasland	fc48439683139887a0c3edc31a916195d21f6f3f	19.05.2026 17:21:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0213/26

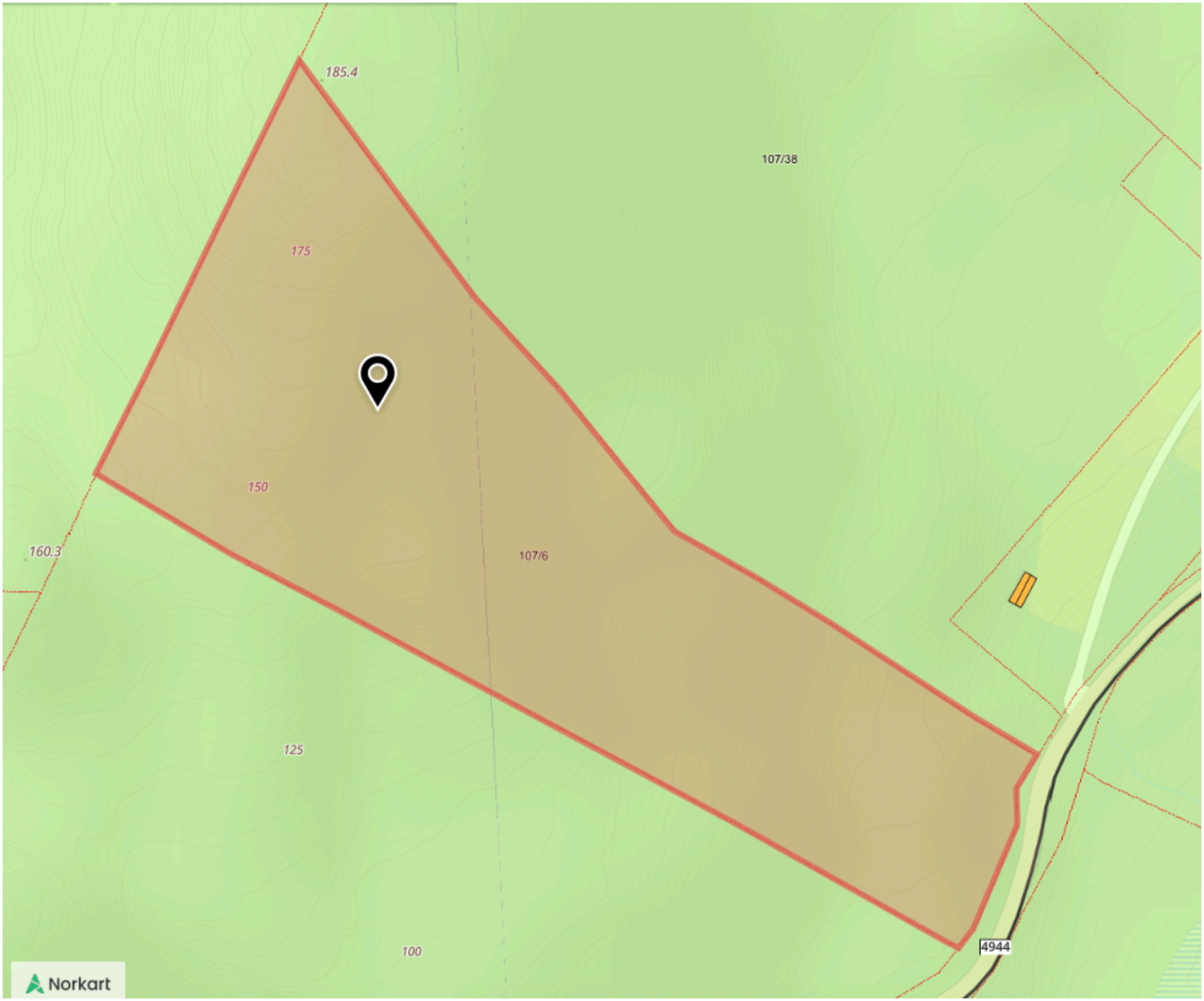
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

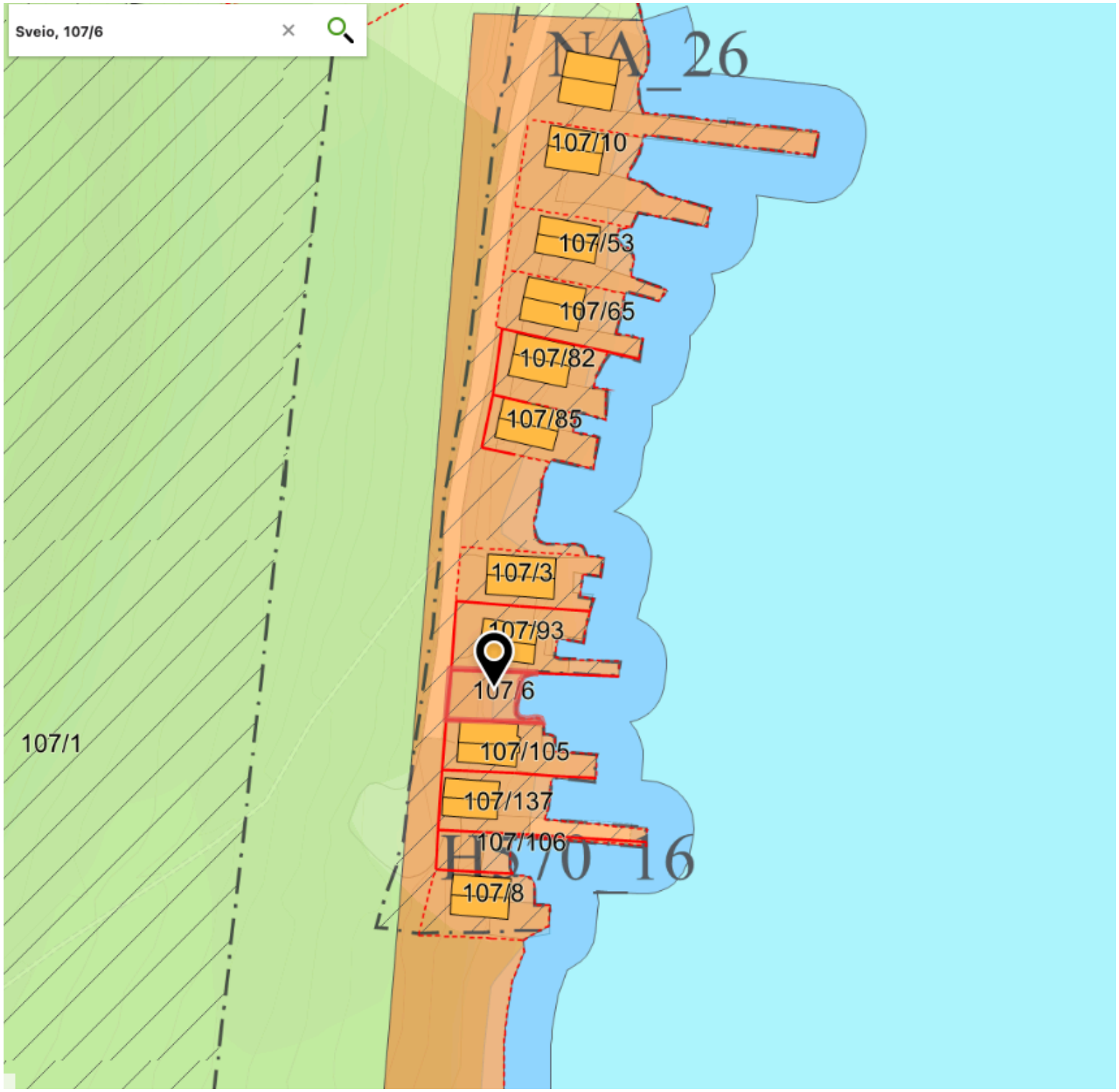
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

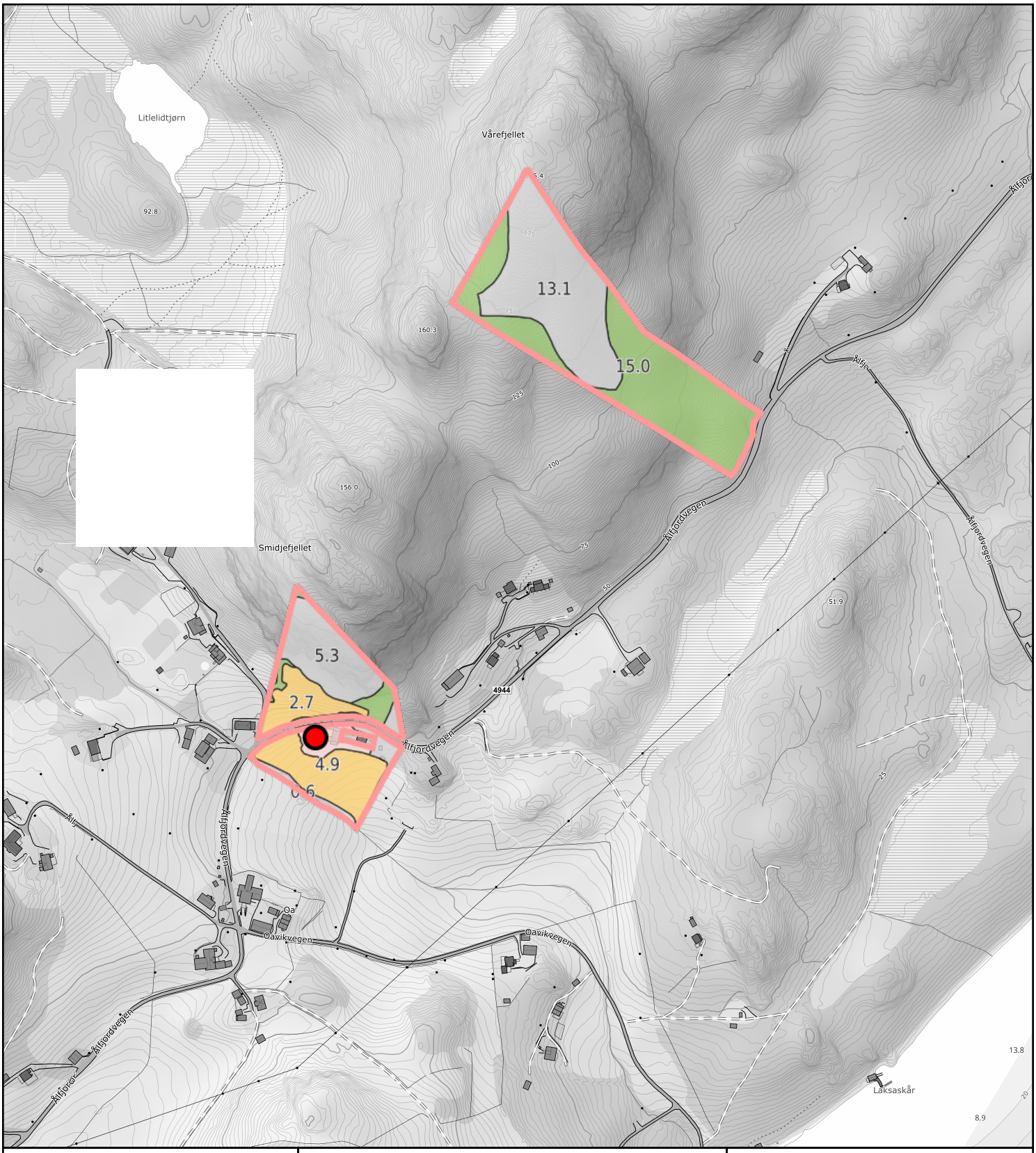
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


4944
185
fjellet
Ålfjordvegen
4944
Saltvika
Oa
Oavikvegen
Ålfjordvegen
100
Oavika
Lauvåsen


107/5
107/67
783
107/6
751
107/61
753
Ålfjordvegen
107/19
781
107/18
107/1
4944
770
107/16
107/20
768
107/57
787
107/24
Ålfjordvegen
Ålfjordvegen


185.4
107/38
175
150
160.3
107/6
125
100
4944
Norkart


Sveio, 107/6
NA_26
107/10
107/53
107/65
107/82
107/85
107/3
107/93
107/6
107/1
107/105
107/137
107/106
107/8
H370_16



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.05.2026 10:15
Eiendomsdata verifisert: 19.05.2026 10:13

GÅRDSKART 4612-107/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
107/6/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	7.7	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	7.7
Produktiv skog *	16.5	16.5
Annet markslag	20.1	
Bebygd, samf., vann, bre	1.6	21.7
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	45.9	45.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4612 - SVEIO
Gårdsnummer: 107
Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.05.2026 kl. 14:39
Produsert av: Arne Erik Berg - Sveio kommune

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	PARADIS
Etableringsdato:	02.09.1902
Skyld:	0,24
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 107 / 6	45 785,8 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040481	AASLAND CARL MAGNUS		Jens Risøens gate 170 5527 HAUGESUND	1 / 3
Hjemmelshaver		280671	AASLAND JOAKIM		ØKLANDSVEGEN 268 5551 AUKLANDSHAMN	1 / 3
Hjemmelshaver		180378	AASLAND KRISTOFFER		ARNLJOT GELLINES VEG 20 5518 HAUGESUND	1 / 3

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		040481	AASLAND CARL MAGNUS		Jens Risøens gate 170 5527 HAUGESUND	
Eier registrert hos Skatteetaten		280671	AASLAND JOAKIM		ØKLANDSVEGEN 268 5551 AUKLANDSHAMN	
Eier registrert hos Skatteetaten		180378	AASLAND KRISTOFFER		ARNLJOT GELLINES VEG 20 5518 HAUGESUND	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6607757	302705		7 708,8 m2	Hjelpelinje vegkant
2	Teig	Nei	6608136	302967		28 128,5 m2	
3	Teig	Nei	6607807	302727		9 867,2 m2	Hjelpelinje vegkant
4	Teig	Nei	6607176	303035		81,3 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	4612 - 107/6 1216 - 107/6		
Skylddeling	04.01.1972				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1216 - 107/6	0	
		Mottaker	1216 - 107/57	0	
Skylddeling	12.09.1956				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1216 - 107/6	0	
		Mottaker	1216 - 107/56	0	
Skylddeling	17.11.1955				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1216 - 107/6	0	
		Mottaker	1216 - 107/55	0	
Skylddeling	01.11.1949				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1216 - 107/6	0	
		Mottaker	1216 - 107/53	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	06.09.1933				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1216 - 107/6	0
Mottaker	1216 - 107/20	0

Skylddeling	01.05.1912				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1216 - 107/6	0
Mottaker	1216 - 107/7	0

Skylddeling	02.09.1902				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1216 - 107/3	0
Mottaker	1216 - 107/6	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Retting av forretning	27.03.2018			lovann	11.06.2018
Feilretting	jnr 17/425	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Omgjort etter klage		Avgiver	1216 - 107/5	0	
		Mottaker	1216 - 107/106	0	
		Berørt	1216 - 106/3	0	
		Berørt	1216 - 107/1	0	
		Berørt	1216 - 107/2	0	
		Berørt	1216 - 107/6	0	
		Berørt	1216 - 107/8	0	
		Berørt	1216 - 107/14	0	
		Berørt	1216 - 107/18	0	
		Berørt	1216 - 107/19	0	
		Berørt	1216 - 107/62	0	
		Berørt	1216 - 107/87	0	
		Berørt	1216 - 107/105	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	22.02.1980			lovann	18.06.2015
Jordskifte		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1216 - 107/77	0	
	jsv 9/1972	Berørt	1216 - 107/1	0	
		Berørt	1216 - 107/3	0	
		Berørt	1216 - 107/5	0	
		Berørt	1216 - 107/6	0	
		Berørt	1216 - 107/8	0	
		Berørt	1216 - 107/93	0	
		Berørt	1216 - 107/105	0	
		Berørt	1216 - 107/106	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.06.1933			lovann	17.06.2015

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1216 - 107/6	0
Berørt	1216 - 107/20	0
Berørt	1216 - 107/57	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.01.1933			lovann	18.06.2015

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1216 - 107/77	0
Berørt	1216 - 107/2	0
Berørt	1216 - 107/5	0
Berørt	1216 - 107/6	0
Berørt	1216 - 107/14	0
Berørt	1216 - 107/18	0
Berørt	1216 - 107/19	0
Berørt	1216 - 107/60	0
Berørt	1216 - 107/62	0
Berørt	1216 - 107/87	0
Berørt	1216 - 107/108	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Ålfjordvegen	1046	770 EUREF89 UTM Sone 32 6607761	 302703	Grunnkrets 0201 Oa Stemmekrets: 2 Førde Kirkesokn: 07050704 Valestrand og Førde Postnr.område: 5555 FØRDE I HORDALAND Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 173 754 043
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6607757 Øst: 302705
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 87
Bruksareal bolig: 148
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 148
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
Ant. etasjer: 3
Vannforsyning:
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1046 Ålfjordvegen 770	H0101	Bolig	148	0	Kjøkken	0	0	107/6

Bygningsnr: 173 754 043
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6607757 Øst: 302705
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal: 0
Bruksareal bolig: 37
Bruksareal annet: 0
Bruksareal totalt: 37
Bruttoareal bolig: 0
Bruttoareal annet:
Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk
Avløp:
Har heis: Nei

Datoer
Rammetillatelse: 13.11.1997
Igangsettingstillatelse: 15.12.1997
Tatt i bruk: 01.10.1998
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	20	0	20	0	0	0
U01	0	17	0	17	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	107/6

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		AASLAND HANS		

Bygningsnr: 173 754 051
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6607756 Øst: 302722
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	107/6

Bygningsnr: 173 754 078
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6607753 Øst: 302732
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Bruksenheter

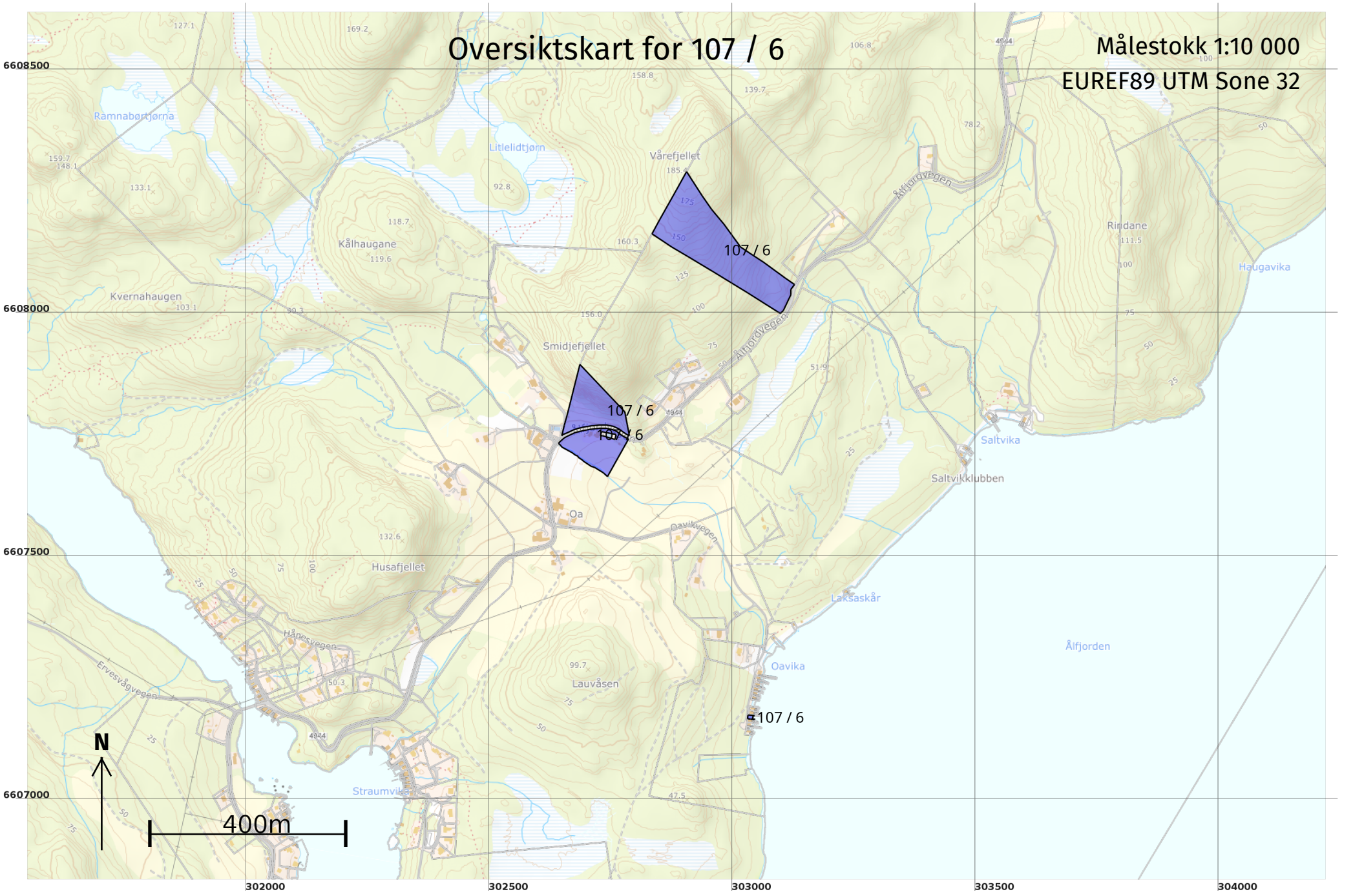
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	107/6

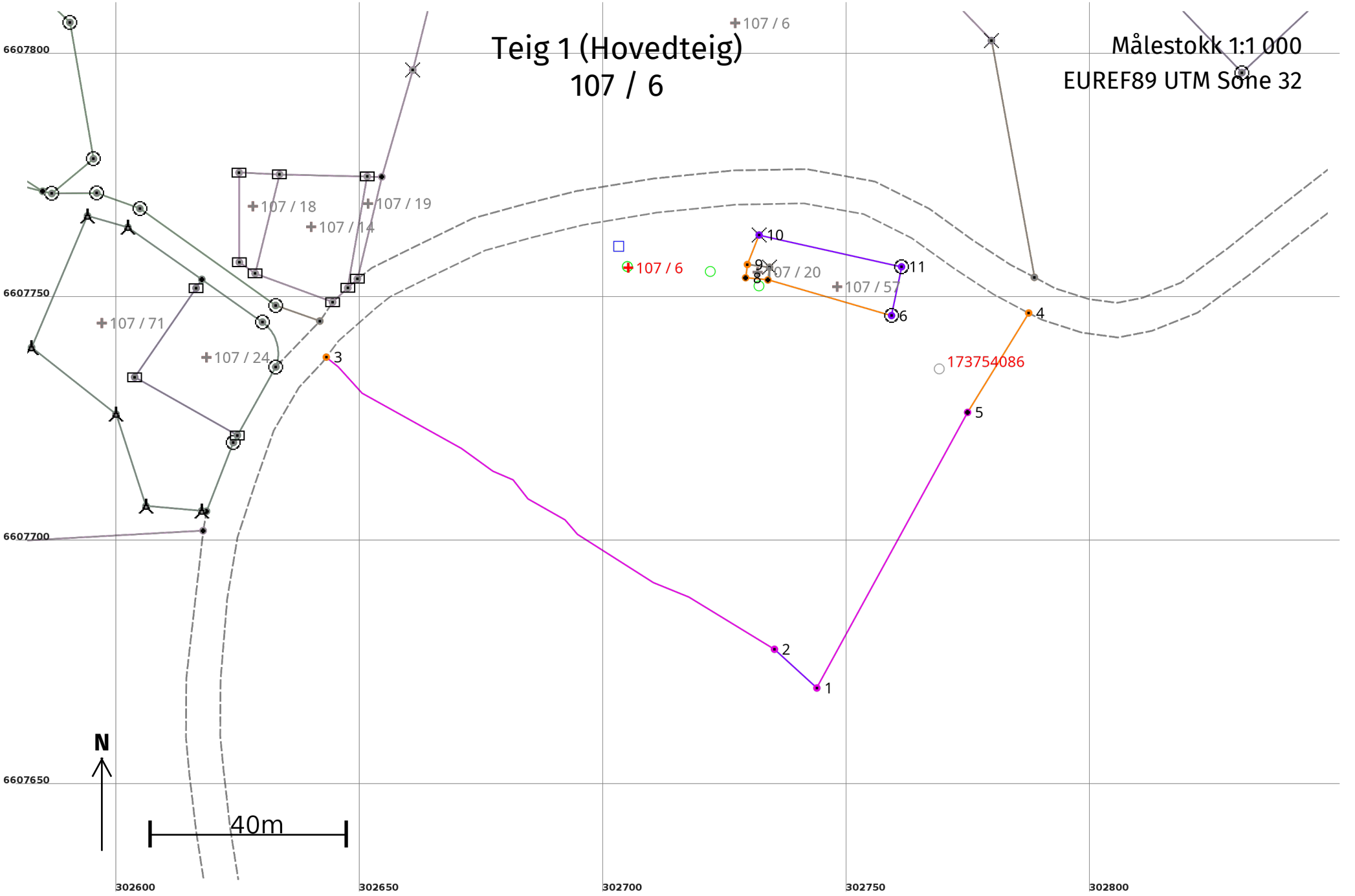
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	173 754 086	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6607736 Øst: 302769	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	24.03.2011
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	107/6


Oversiktskart for 107 / 6
Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32
107 / 6
107 / 6
107 / 6
107 / 6
Ramnabørtjørna
Litlelidtjørn
Vårefjellet
Kålhaugane
Kvernahaugen
Smidjefjellet
Husafjellet
Lauvåsen
Rindane
Haugavika
Saltvika
Saltvikklubben
Laksaskår
Oavika
Ålfjorden
Straumvika
Ålfjordvegen
Oavikvegen
Hånesvegen
Ervesvågvegen
N
400m
6608500
6608000
6607500
6607000
302000
302500
303000
303500
304000


Teig 1 (Hovedteig)
107 / 6
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
107 / 6
107 / 18
107 / 19
107 / 14
107 / 71
107 / 24
107 / 6
107 / 20
107 / 57
173754086
1
2
3
4
5
6
8
9
10
11
N
40m
6607800
6607750
6607700
6607650
302600
302650
302700
302750
302800

Areal og koordinater

Areal: 7 708,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

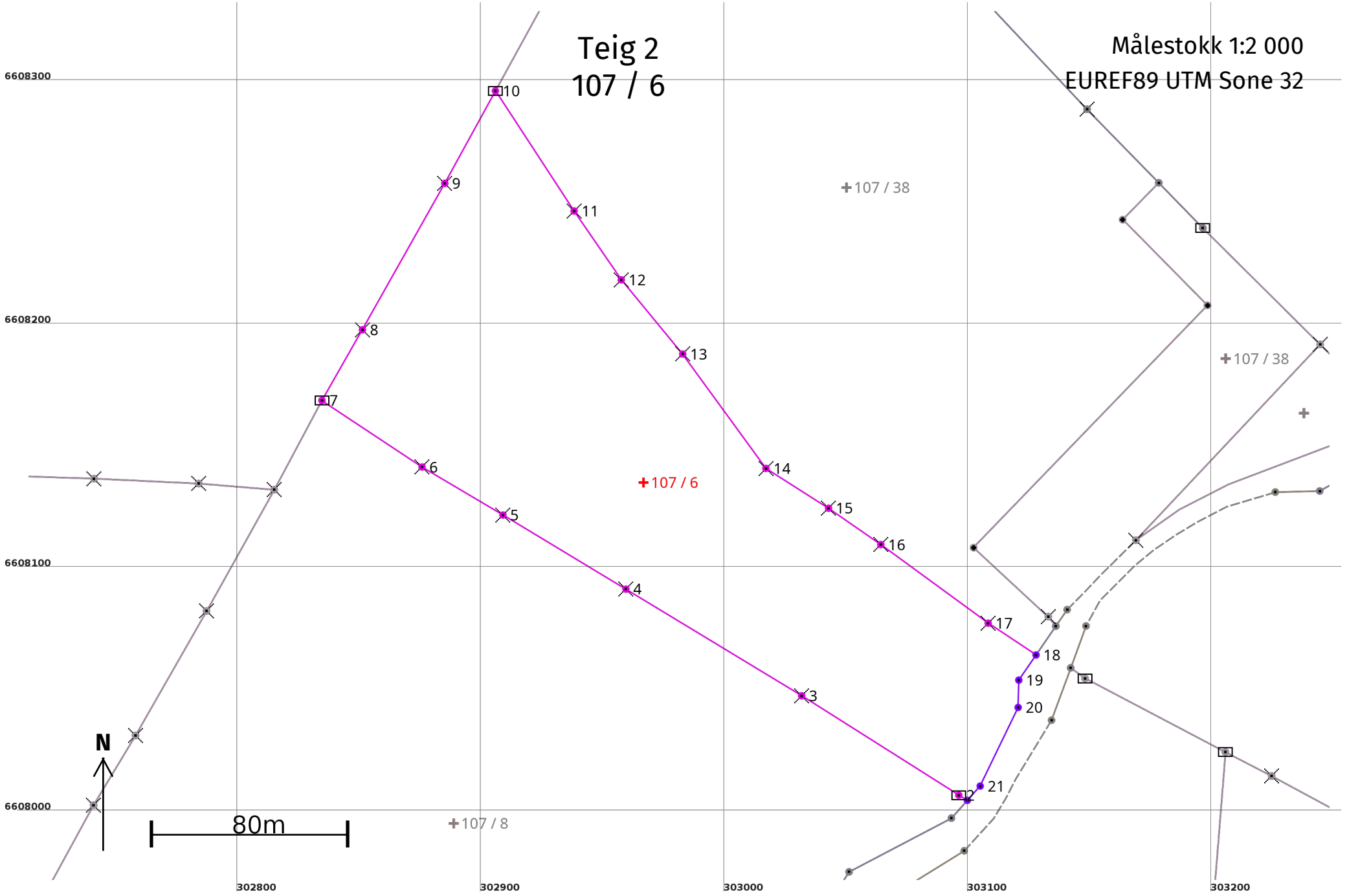
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6607757 **Øst:** 302705

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6607670,53	302743,85		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			11,79	Følger midten av elv eller bekk		50	
2	6607678,48	302735,15		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			110,78	Følger midten av elv eller bekk		200	
3	6607738,42	302643,17		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			158,22	Hjelpelinje vegkant		500	
4	6607747,48	302787,33		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			23,94				
5	6607727,09	302774,79		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			64,47				

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
6	6607746,95	302759,18		Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	50	
			26,40				
7	6607754,26	302733,81		Umerket	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	500	
			4,60				
8	6607754,71	302729,23		Umerket	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	500	
			2,74				
9	6607757,43	302729,59		Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	500	
			6,51				
10	6607763,48	302732,00		Kors	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	50	
			29,96				
11	6607756,96	302761,24		Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	50	
			10,22				


Teig 2
107 / 6
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6608300
6608200
6608100
6608000
302800
302900
303000
303100
303200
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
107 / 38
107 / 38
107 / 6
107 / 8
N
80m

Areal og koordinater

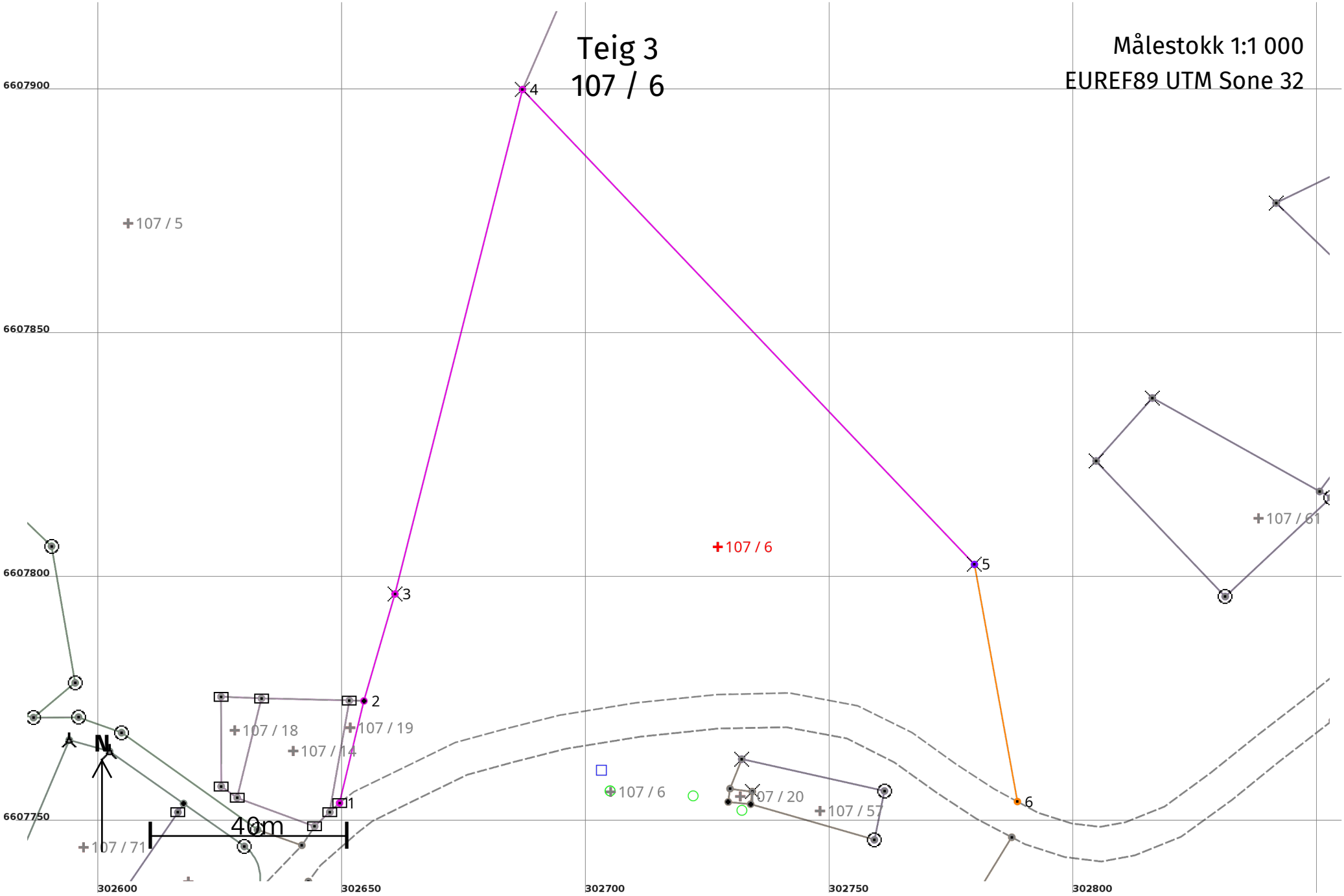
Areal: 28 128,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6608136 **Øst:** 302967

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6608005,77	303099,77	4,10	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	58	
2	6608007,89	303096,26	76,31	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6608048,68	303031,77	84,35	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6608092,44	302959,66	58,92	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6608122,84	302909,19	38,59	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6608142,56	302876,02	49,34	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6608169,88	302834,93	33,41	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6608198,87	302851,53	Jordfast stein 68,94	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
9	6608258,96	302885,33	43,27	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6608296,91	302906,12	58,91	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6608247,63	302938,40	34,24	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
12	6608219,37	302957,74	39,52	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
13	6608188,94	302982,96	58,06	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6608141,99	303017,12	Jordfast stein 30,46	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	6608125,64	303042,82	 26,11	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	6608110,73	303064,26	Jordfast stein 54,60	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	6608078,47	303108,31	Jordfast stein 23,58	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	6608065,43	303127,96	 12,52	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	58	
19	6608055,11	303120,88	 11,22	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	58	
20	6608043,89	303120,62	 35,83	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	58	
21	6608011,63	303105,04	 7,88	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	58	


Teig 3
107 / 6
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6607900
6607850
6607800
6607750
302600
302650
302700
302750
302800
107 / 5
107 / 6
107 / 61
107 / 18
107 / 19
107 / 14
107 / 71
107 / 20
107 / 57
1
2
3
4
5
6
N
40m

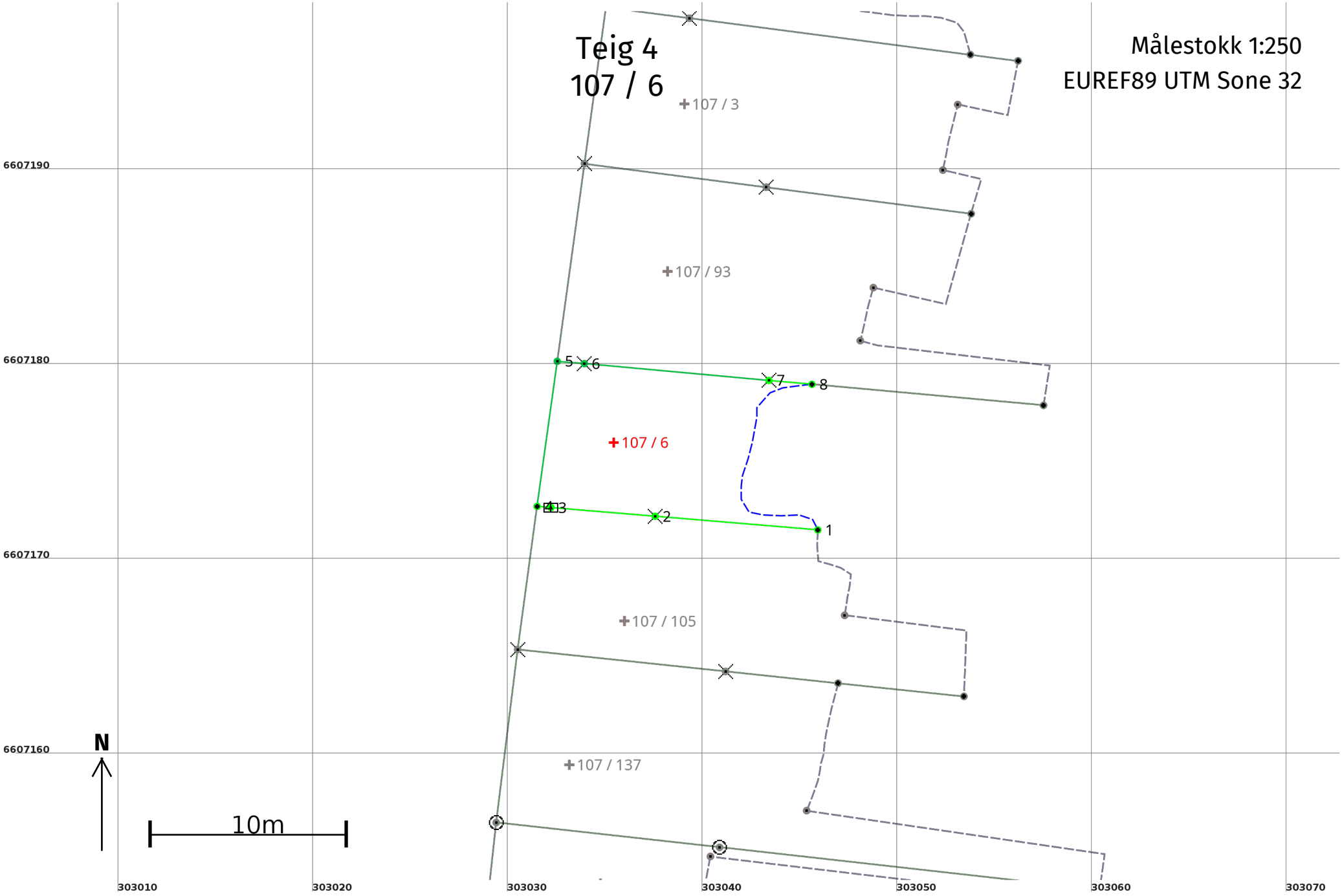
Areal og koordinater

Areal: 9 867,2 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6607807 **Øst:** 302727

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6607754,50	302649,57		Stein med kors og vitner	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	200	
			21,50				
2	6607775,41	302654,57		Umerket	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	200	
			22,81				
3	6607797,32	302660,92	Jordfast stein	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			106,61				
4	6607900,68	302687,06	Jordfast stein	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			134,34				
5	6607803,38	302779,69	Fjell	Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			49,38				
6	6607754,79	302788,49		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			148,81	Hjelpelinje vegkant		500	


Teig 4
107 / 6
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
107 / 3
107 / 93
107 / 6
107 / 105
107 / 137
1
2
3
4
5
6
7
8
6607190
6607180
6607170
6607160
303010
303020
303030
303040
303050
303060
303070
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 81,3 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6607176 **Øst:** 303035

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6607171,67	303045,92	8,38	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
2	6607172,37	303037,57	Jordfast stein 5,36	Kors	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
3	6607172,82	303032,23	0,71	Stein med kors og vitner	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
4	6607172,88	303031,52	7,51	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
5	6607180,32	303032,55	1,40	Vegkant	10 Terrengmålt	13	
6	6607180,20	303033,94	Jordfast stein 9,51	Kors	10 Terrengmålt	13	
7	6607179,34	303043,41	Jordfast stein 2,22	Kors	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10	
8	6607179,14	303045,62	12,71	Umerket Hjelpelinje vannkant	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10 Ingen nøyaktighet	

EKSISTERENDE
LØEBYGGNING

Ø
N S
V

TUN

EKSISTERENDE
ELDHUS

10.5 m

PÅBYGG

EKSISTERENDE
BYGG

8,5 m.

INNGANG

FYLKESVEG I

STEIN-STØTTEMUR

HEKK

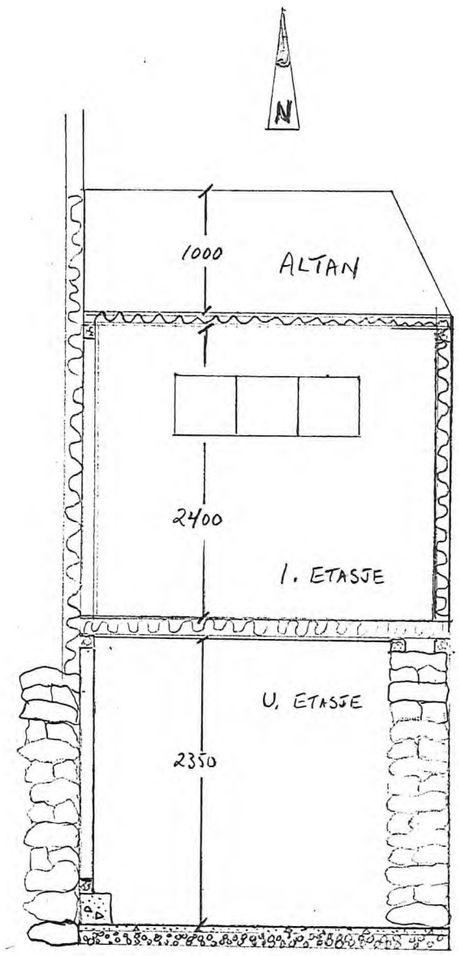
STEINGARD — STØTTEMUR

OPPKJØRSEL

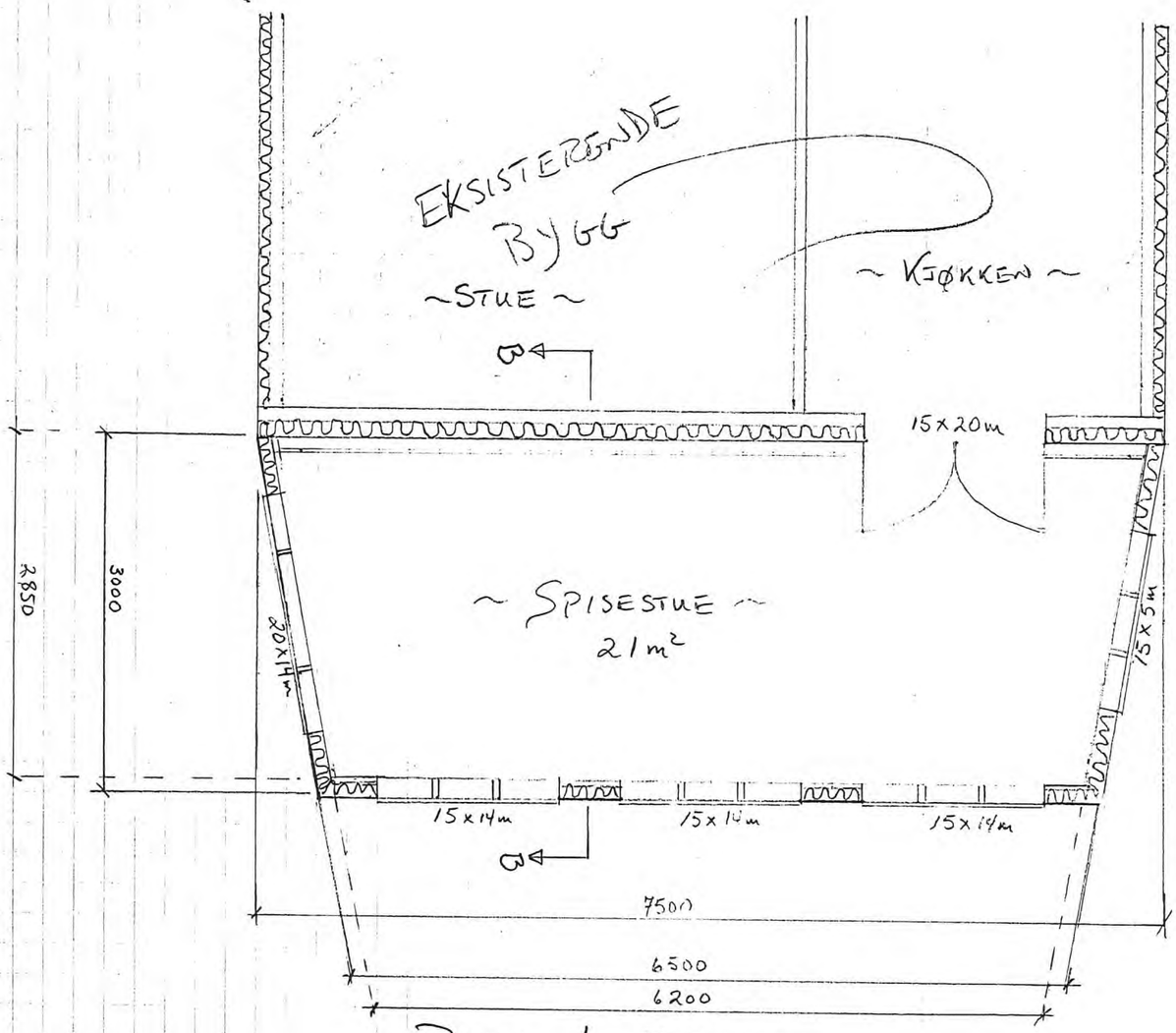
MARK

— PÅBYGG —
AASLAND
OA, 5530 FØRDE

MÅLESTOKK 1:100
1 mm. = 10 cm.



SNITT B-B



PLAN 1. ETASJE

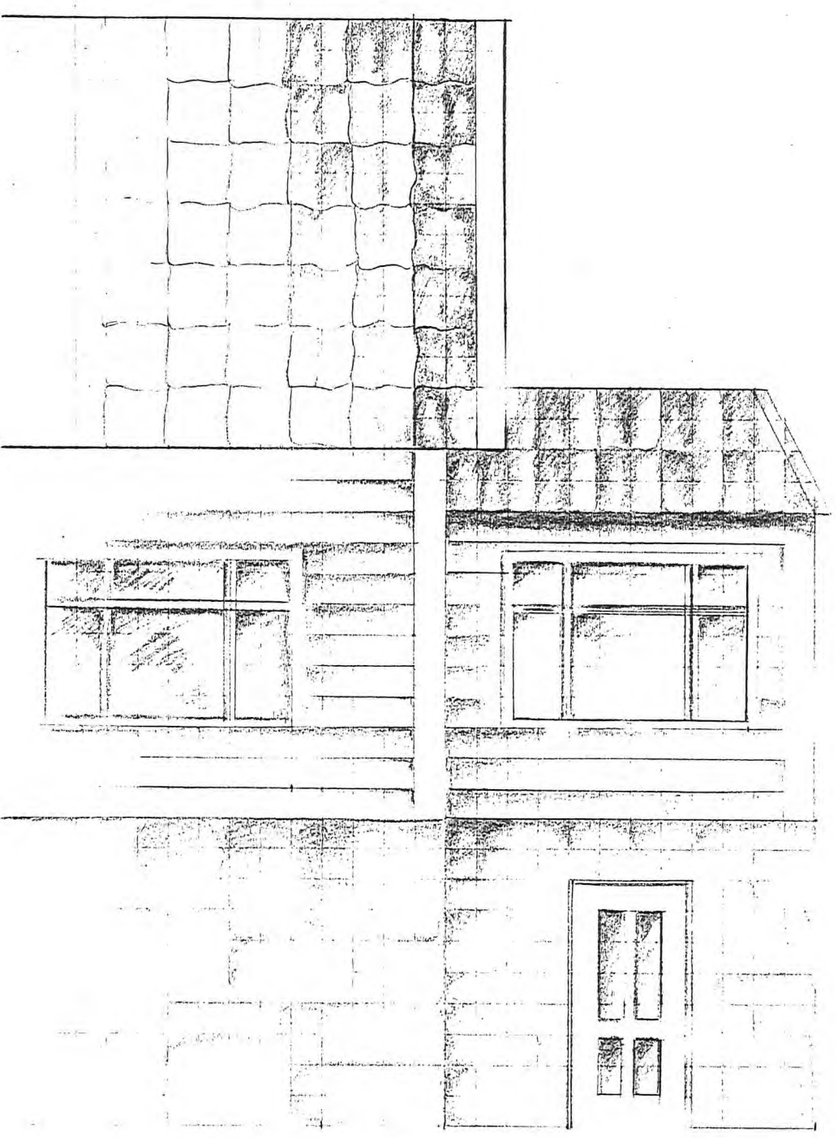
TILBYGG:

AASLAND
OA, 5530 FØRDE

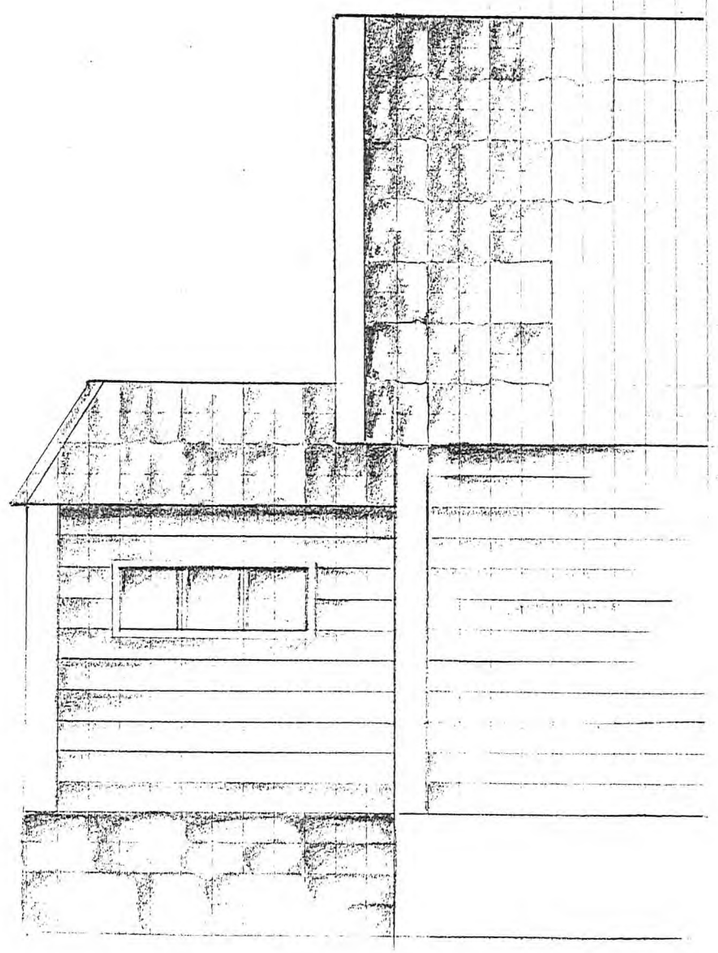
MÅLESTOKK: 1:50

9-97

FASADE SØR

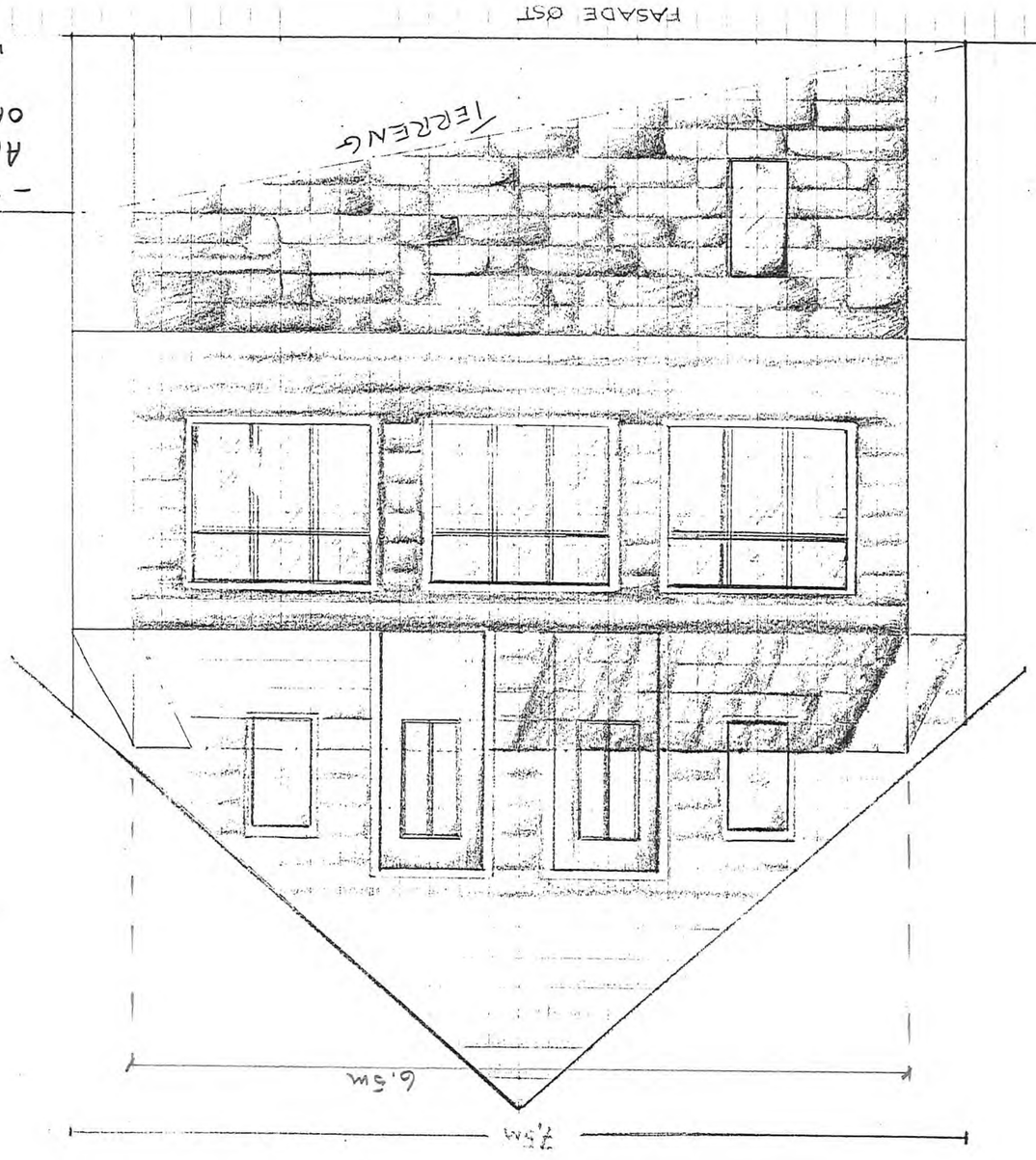


FASADE NORD



MÅLESTOKK 1:50
1 mm. = 5 cm.

FASADE ØST



9M

7,5M

6,5M

NEDKJØRSEL
VEI

— TILBYGG —

ARSLAND
OA, 5530 FØRDE

MÅLESTOKK 1:50

1 mm. = 5 cm.

Nabolagsprofil

Ålfjordvegen 770

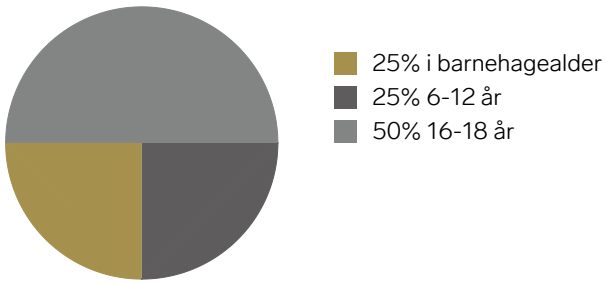
Offentlig transport

Oa Linje 633	1 min 0.1 km
Haukås terminal Linje 157, NW400, 700	10 min 9.9 km
Buavåg ferjekai Linje 1030	22 min 23 km
Stord Lufthamn Sørstokken	36 min

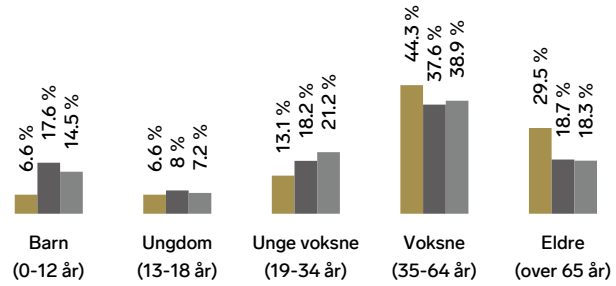
Skoler

Førde skule (1-7 kl.) 68 elever, 5 klasser	6 min 7.9 km
Sveio skule (1-10 kl.) 520 elever, 24 klasser	13 min 13.6 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	29 min 33.8 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	29 min 34.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oa	62	63
Kommune: Sveio	5 775	2 900
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Førde barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 8 km
Sveio barnehage (1-5 år) 48 barn	13 min 13.9 km
Gjermundshaugen Fus barnehage (1-5 ... 69 barn	14 min 15.5 km

Dagligvare

Joker Førde PostNord	7 min 8.1 km
Kiwi Sveio PostNord	13 min 13.8 km

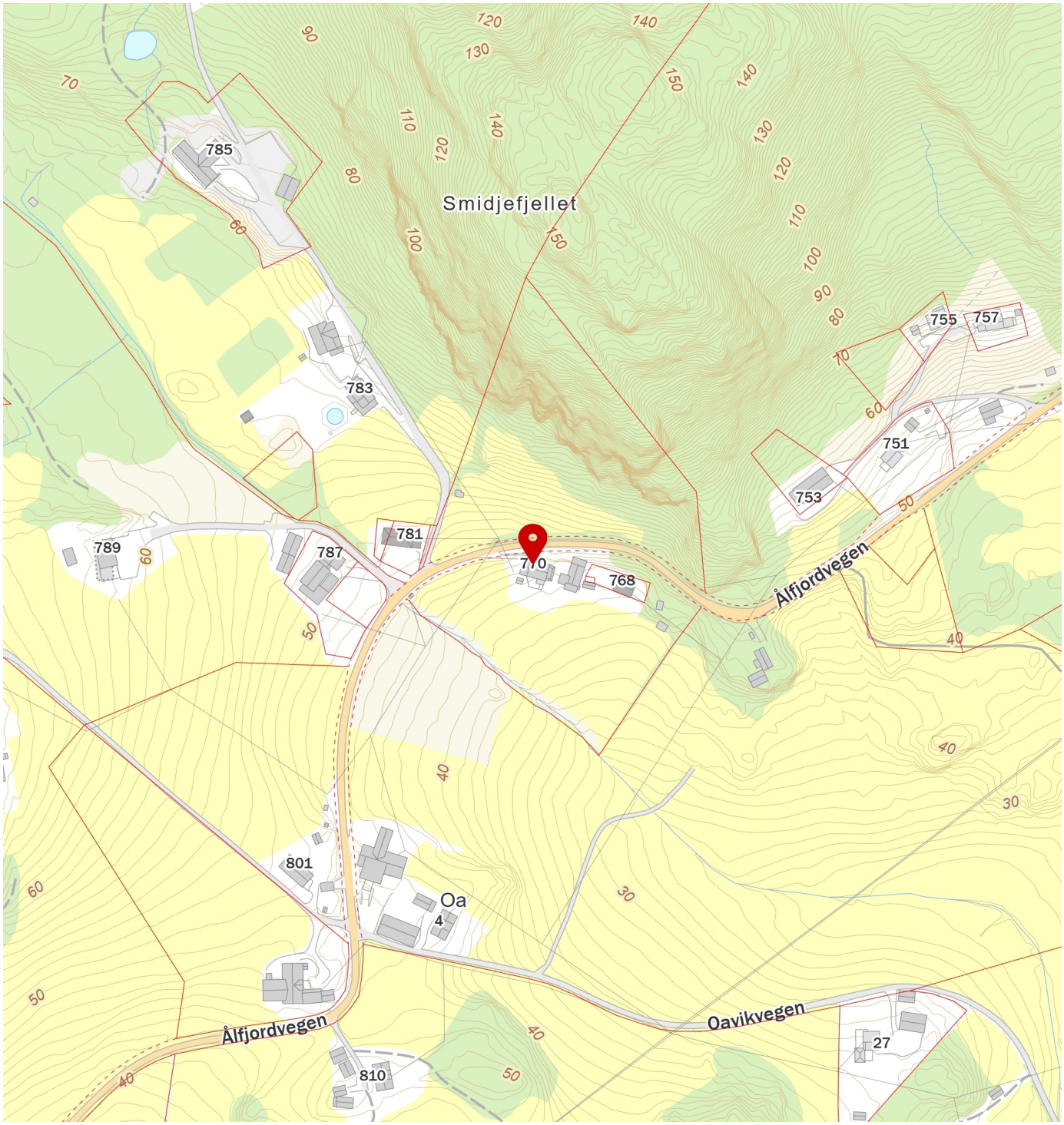
Sport

Førde skule Aktivitetshall, ballspill	6 min 7.9 km
Prestabryggjo, sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min 8.4 km
Heron Treningssenter	23 min
Trimmeriet Skjold	23 min

FINN

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





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