



aktiv.

Høievegen 577, 5563 FØRRESFJORDEN

Enebolig på stor tomt med landlig, samtidig sentral beliggenhet. Stor og flott hage med lysthus. Nydelig fjordutsikt!



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sørgeard

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 100,-
Total ink omk.: Kr 4 911 100,-
Selger: Marthe Sjølyst
Mikal Nordtun

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 274/302 kvm
Tomtstr.: 1842.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 43
Oppdragsnr.: 1509250152

Enebolig på stor tomt med landlig, samtidig sentral beliggenhet. Stor og flott hage med lysthus. Nydelig

Velkommen til Høievegen 577 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sørgeard v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Flott og landlig beliggende enebolig med nydelig utsikt til fjord og fjell. Sør/vest-vendt beliggende hage for optimale solforhold.

Boligen er innholdsrik med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad. Stilig kjøkken med øy-løsning i åpen løsning til stue. masse boder og god lagringsplass. Loft med stort potensiale. Meget flott opparbeidet og beplantet hage med lysthus og pergola.

Tinglyst båtfeste ca 200 meter fra boligen.

Det er gjort betydelige oppgraderinger i stue/kjøkken.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Tilstandsrapport	60
Nabolagsprofil	93
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 274 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 302 m²

TBA: 47 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 118 m² Entré, hall, gang, tre soverom, badrom, tre boder og bod/verksted (garasje).

1. etasje

BRA-i: 120 m² Gang, to soverom, garderoberom, vaskerom, badrom og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 m²

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 13 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal på loft: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1842.1 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med flott beplanting, bed, plen og gruslagt gårdsrom. Flott utsikt og god boltreplass.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Tysvær kommune. Eiendommen har uklare grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Før en eventuell søknad om utvidelse av boligen eller byggesøknad om garasje, uthus, boder etc., kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer.

Beliggenhet

Flott og landlig beliggende med nydelig utsikt til fjord og fjell. Sør/vest-vendt beliggende hage for optimale solforhold.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av fritidsbolig- og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Oppført på grunnmur i betongstein, betonggulv. Yttervegger i treverk som er kledd med trepaneler. Etasjesikler i trekonstruksjon. Saltak i tre av A-takstoler som er tekket med betongtakstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Badekaret var innkledd ved bruk av organisk material i fundamenet. Revet gammel innbygging og bygget nye med våtromsplater i april 2025 av nåværende eier.

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

- Tidligere eier oppgraderte badet. Rørøpplaget utført av rørlegger iflg dem, foreligger ingen dokumentasjon. Resterende, som plating og flislegging ble gjort av tidligere eier og ved hjelp av personer som kan det, iflg de.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

- Av tidligere eier/ufaglærte med erfaring, iflg de.

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

- Førre rør innstalert varmekabel i vannrør, fra påkoblingspunktet for vannet og inn i huset. Rørlegger'n 1 har instalert nytt renseannlegg til huset. Førre rør A/S og Rørlegger'n 1 A/S

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

- Saltutslag i garase, spesielt på vegg på sørsiden, men også østsiden. Det er registrert vanddråper på vegger og i tak. Mulig årsak til problemet kan være at dette har vært en tidligere carport, denne ble kledd igjen av tidligere eier, noe som medførte mindre ventilering av rommet. Mulig vanninnsig i skillet mellom vegg og tak. Montert innebygget blomsterkasse på terrasse, ikke påført tetsjiktet under terrasse som er bygget.

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

- mulig at vannet som er observert i garasjen kan komme inn via tak, og eller mellom tak og veggkonstruksjon. Dette er pr. nå ukjent.

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

- iflg tidligere eier var det mindre sprekker av "kosmetisk" karakter i garasjen. De har imidlertid pusset mur med murpuss før salg, ikke reagert eller registrert noe der selv.

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

- Har vært mus i huset på loftet tidligere. Observert veps som har gått inn og ut av en sprekk over døren på vaskerommet 12.05.25.

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

- Foreligger ferdigattest på oppgradert el-annlegg i stue. Hele elektriske annlegget i

stuen (stikker, spotter og brytere) ble byttet i 2023. Vi trakk alt av rør og ledninger, satt opp stikker og lyspunkter. Arbeidet ble inspisert og godkjent før vegger og tak ble lukket. Alt av koblearbeid utført av Helgevold.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
-Installert 2022 av Helgevold elektro.

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)?
- Jobb gjort ifb med terrasse og påbygg over tereasse fremstår ufagmessig utført, bør utbedres. Saltutslag i garasje/vanninnsig bør utbedres.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Tereasse og overbygg oppbygd av tidligere eier. Carport/garasje kledd igjen av tidligere eier.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Påbygg: vaskerommet (av første eier.)
Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Tysvær kommune (iflg tidligere eier.)

Er det foretatt radonmåling?
- Utført i hele huset 2020. Under grenseverdi.

Innhold

Boligen er innredet over to etasjer, i tillegg til uinnredet loft, og inneholder:

Hovedetasje:

Gang, to soverom, garderoberom, vaskerom, badrom, stue/kjøkken m/utgang til terrasse.

(Vaskerom og garderoberom er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Underetasje:

Entré, hall, gang, tre soverom, badrom, tre boder og bod/verksted (garasje).

(Ett av soverommene er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Eiendommen har rett til båtfeste og opplagsplass for båt iht. tinglyst servitutt (avsatt område iht. kart - 68/7).

Standard

Hovedetasje:

Stue og kjøkken i åpen løsning med vedfyringsovn. Store vindusflater med nydelig utsikt til fjord og holmer. Utgang til terrasse og hage. Sort og stilig kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen). Øy-løsning. Kjøkkenet er fra 2020. Frontene ble byttet i 2023 samt bygget på. Ny varmepumpe i 2023. Ny balkongdør og stor vindu (3 lags) hvor TV-en er i dag. Stuen ble ribbet ned, etterisolert innvendig med 5 cm, ny dampsperre, hele EL-anlegget ble trekt nytt fra sikringsskapet samt alle nye lys og stikkpunkter. Alt dette ble gjort i 2023.

2 soverom med garderobeløsning. Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og luftbalkong.

Romslig vaskerom med stor walk-in garderobe og bi-inngang.

Baderom med badekar/dusj, baderomsseksjon, wc og garderobe. Fliser på gulv og baderomspanel på vegger.

Gang/ trapperom.

Underetasje:

Stor hall med garderobe. Fliser på gulv og malt trepanel på vegger.

Helfliset bad med dusjnische, wc og servant.

2 soverom av god størrelse med garderobeskap.

Romslig kjellerstue.

Flere gode og store boder. Den største boden er opprinnelig garasje, men tidligere eier bygget den inn. Dette kan enkelt tilbakeføres.

Boligen er hovedsakelig innredet med fliser og laminat på gulv, samt malte overflater på vegger og plater i tak. Stue/kjøkken har oppgraderte overflater med slette og listefrie vegger og tak samt nyere stilig laminat.

Utebelysning som er plassert rundt i hagen medfølger ikke i handelen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Nedløp og beslag: 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.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er noe utvendig slitasje som vil utløse normalt vedlikehold. Ellers ok stand. Nye terrassedør i god stand. Det er installert katteluke i vaskeromsdør. Denne er i strid med isolerende effekt.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Overflater vegger og himling badерom hovedetasje: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Overflater gulv badерom hovedetasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt badерom hovedetasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Sanitærutstyr og innredning badерom hovedetasje: Noe mindre riss i fliser ved innmuret badekar.
- Ventilasjon badерom hovedetasje: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er konservert. Den er heller ikke fjernet.

Forhold som har fått TG3:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Vaskerom hovedetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badetrom underetasje: 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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er konserveret. Den er heller ikke fjernet. Dette utgjør en risiko for forurensning til grunnen, og slik fyring forbudt i 2020. Tanken må saneres eller fjernes, i tråd med lokale regler. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg

relatert til dette.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i hovedetasje.

Varmepumpe i underetasje.

Varmekabler i gulv på badetrom i hovedetasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 15 732

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Feiing: Kr. 635,-

Slam: Kr. 289,-

Vann: Kr. 7 630,-

Renovasjonsavgift og gebyr for minirensesanlegg - tømmes hver år (HIM): Kr. 3 667,- og 3 511,-

Tysvær kommune har i tillegg bekreftet følgende til megler: "Det gjøres oppmerksom på at det er feil i de automatisk genererte opplysningene vedrørende vann og avløp, og

kommunale avgifter (flere beløp er lagt inn dobbelt). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløp. Eiendommen faktureres p.t. kr. 882,- pr. mnd i kommunale avgifter."

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 43 i Tysvær kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1146/68/43:

07.10.1977 - Dokumentnr: 8088 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:68 Bnr:7

07.03.2006 - Dokumentnr: 2228 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1146 Gnr:68 Bnr:48

RETTIGHETER I ANNEN EIENDOM:

07.10.1977 - Dokumentnr: 8088 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:68 Bnr:7
Bestemmelse om båt/bryggeplass
MEGLERS KOMMENTAR: Skyldskifte. Eiendommen har veirett over 68/7, dersom dette skulle være nødvendig.

17.04.2023 - Dokumentnr: 386032 - Bestemmelse om båt plass/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:68 Bnr:7
MEGLERS KOMMENTAR: Eiendommen har rett til båtfeste og opplagsplass for båt (avsatt område - 68/7).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolighus, datert 31.01.1978.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 1987, hvor opprinnelig vaskerom og bad er slått sammen til ett baderom, samt carport omgjort/byggemeldt som garasje. Videre er det byggemeldt et tilbygg (uinnredet). Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det uinnredede rommet er i dag gjort om til to separate rom (vaskerom og garderoberom), men tiltakene er ikke byggemeldt hos kommunen, og dermed ikke godkjent til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er også registrert andre endringer: Ett av soverommene i underetasjen er opprinnelig byggemeldt som to separate soverom, og verkstedet er byggemeldt som garasje.

Ett av soverommene i underetasjen er byggemeldt som hobbyrom, og er ikke bruksendret hos kommunen. Rommet er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av bod, datert 18.06.1987.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av "bygningssendring", datert 09.03.2000. For megler ser disse tegningene identiske ut med de opprinnelige bygningstegningene fra 1977, foruten ny stempel-godkjenning - 2000.

Det foreligger byggemelding om oppføring av lysthus (hagestue), datert 12.05.2006, samt tegningssett.

Det foreligger ferdigattest for felles mini-renseanlegg for tre boliger, datert 04.09.2024.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg/overbygg på terrasse, og tiltaket er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat vei (tinglyst veirett over 68/7 - gjelder fra østlig avkjørsel på eiendommen til kommunal vei). Det foreligger ingen tinglyst veirett til eiendommens nordlige avkjørsel - over 68/26). Det praktiseres ingen krav til sistnevnte veirett på byggefeltet.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via private stikkledninger.

Avløp: Privat septikanlegg. Det foreligger ferdigattest for felles mini-renseanlegg for tre boliger, datert 04.09.2024. Dersom det er/blir avvik på anlegget kan kommunen, som er forurensningsmyndighet, pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanen avsatt til følgende:

"LNFR" (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdsens ressursgrunnlag, Nåværende).

LNFR område: (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er

det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

121 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 927 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 929 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 10 000,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 455,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

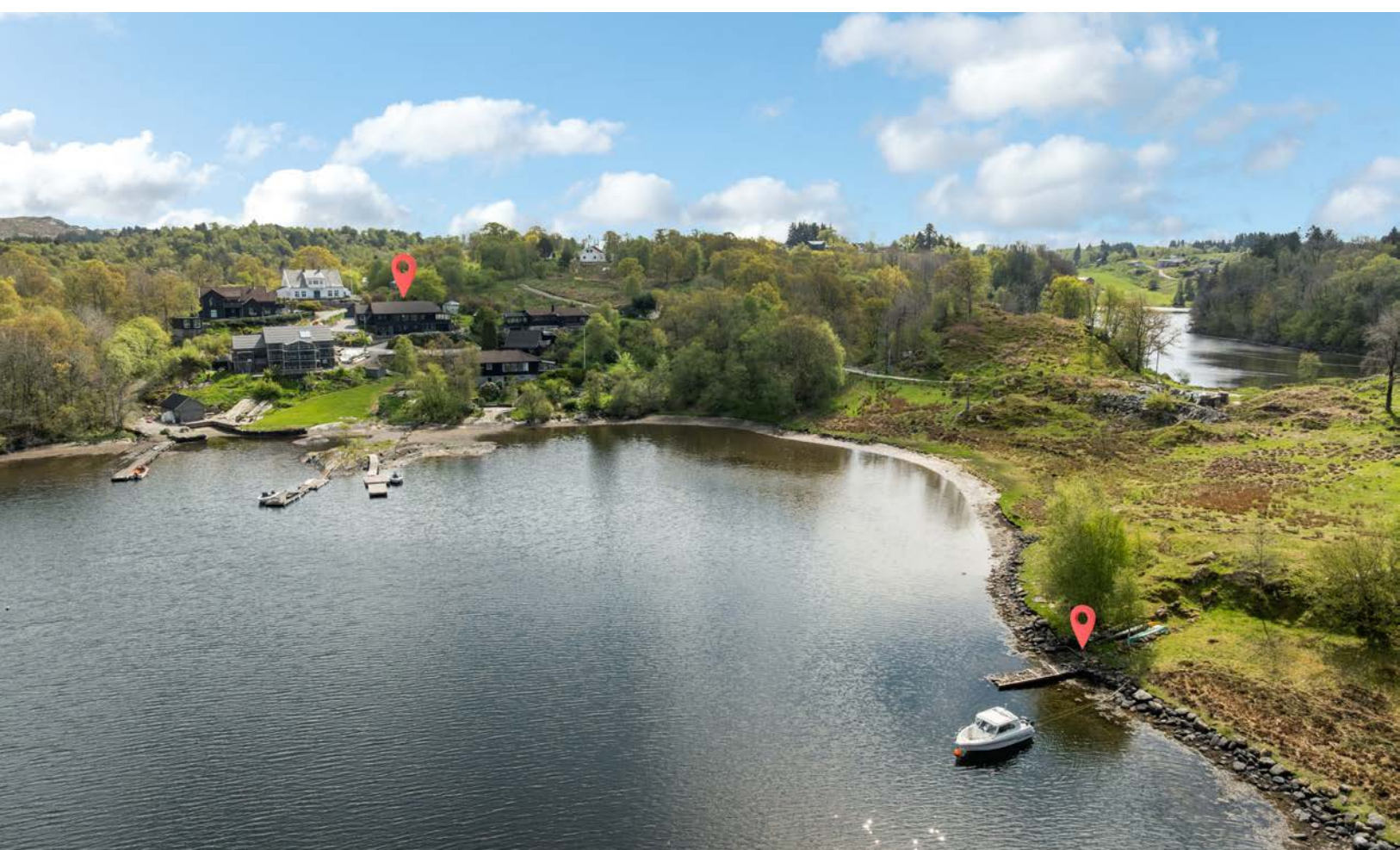
Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117
5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

15.05.2025











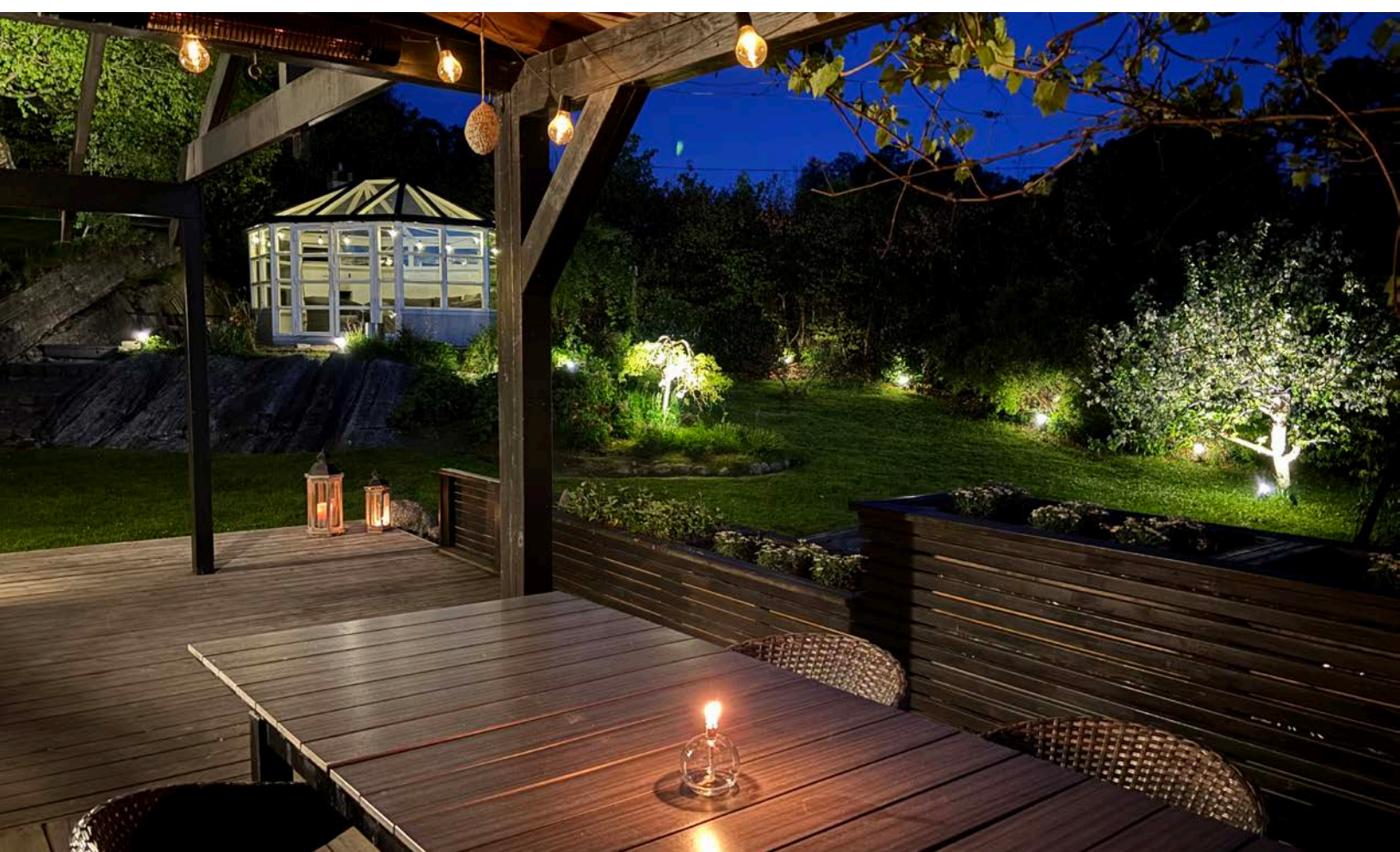


















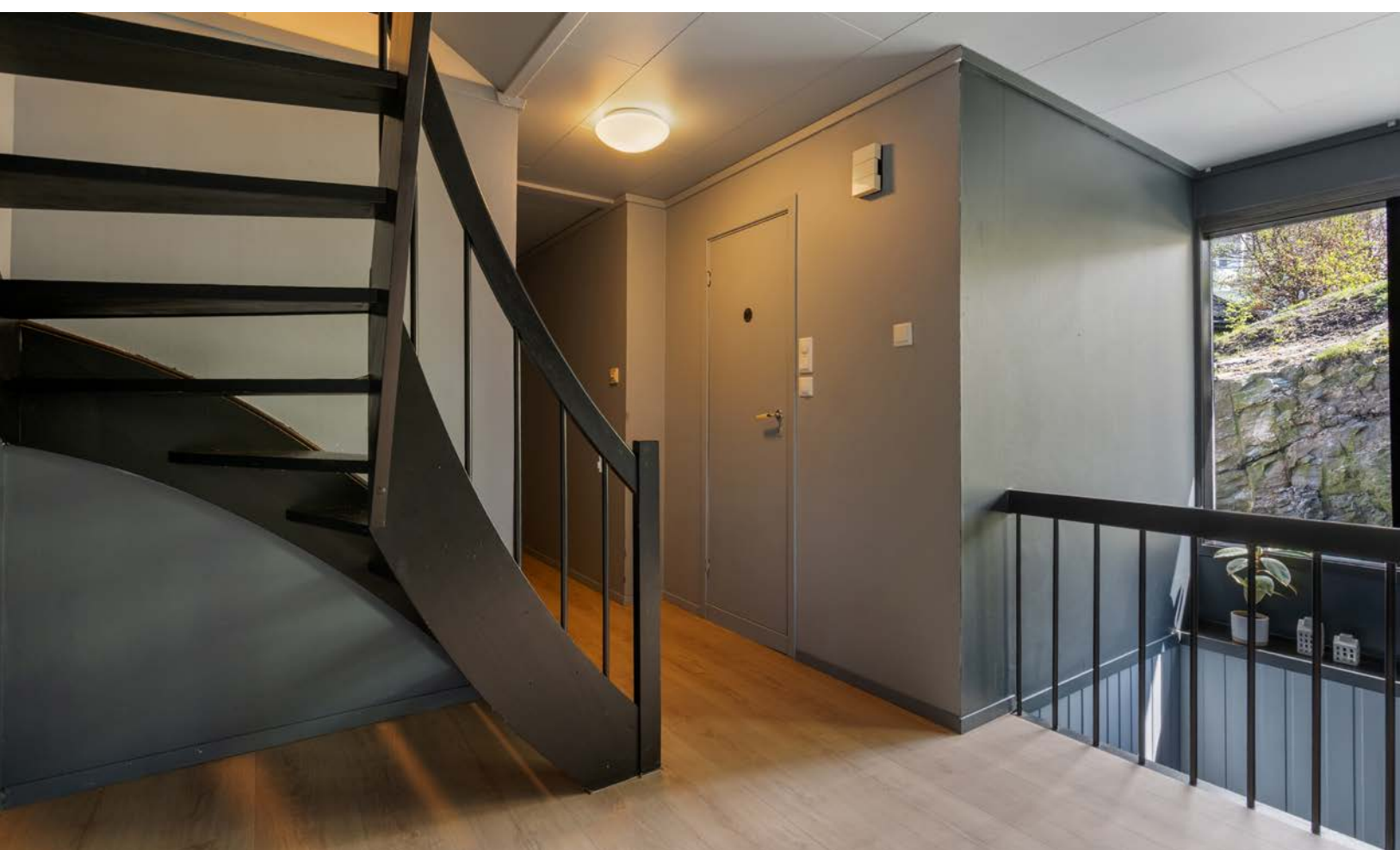












































Plantegning



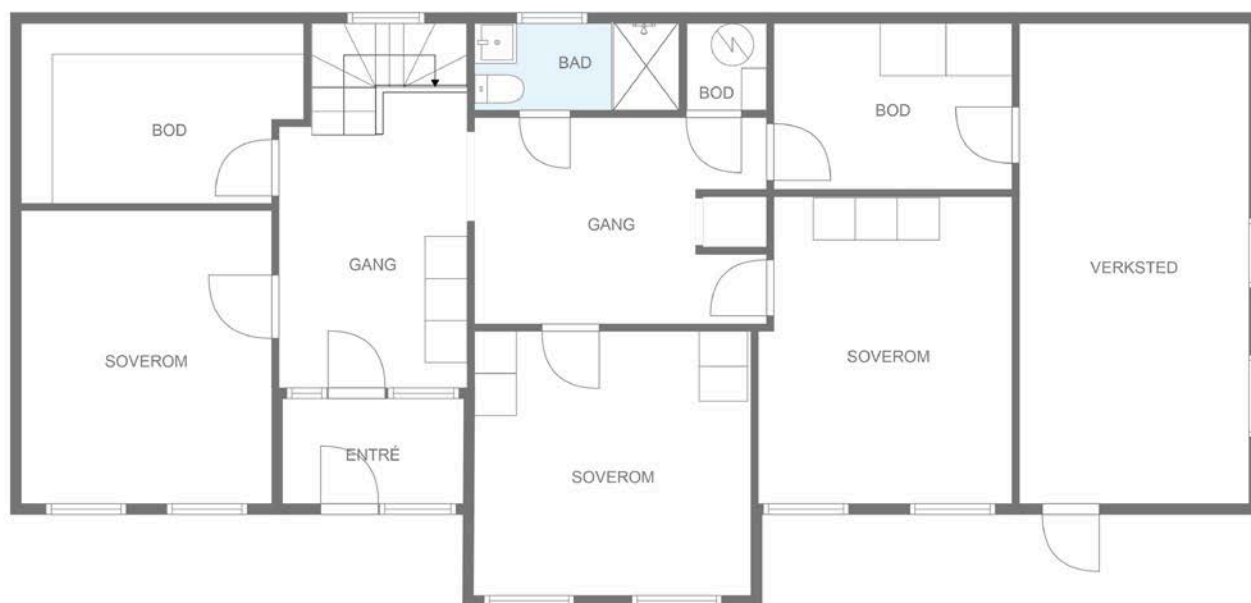
VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

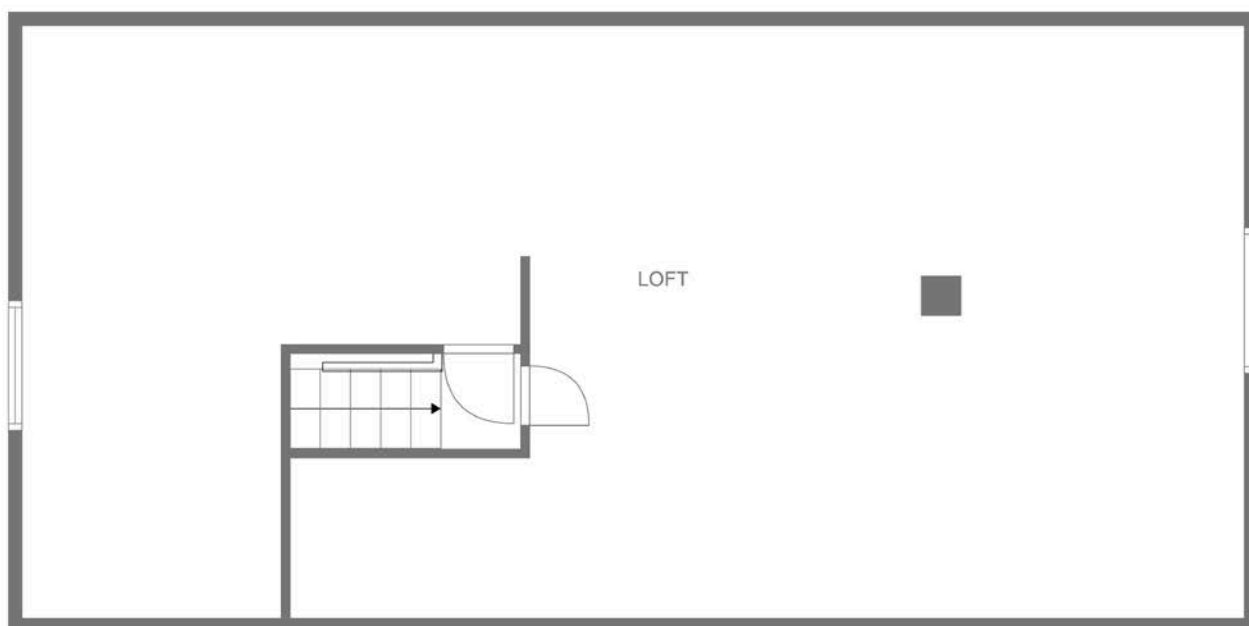


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Høievegen 577, 5563 FØRRESFJORDEN



TYSVÆR kommune



gnr. 68, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

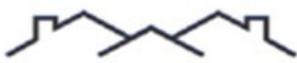
Oppdragsnr.: 20474-2891

Referansenummer: ZL6311

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:



TM Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



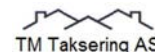
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1978.

Oppført på grunnmur i betongstein, betonggulv.

Yttervegger i treverk som er kledd med trepaneler.

Etasjesikler i trekonstruksjon.

Saltak i tre av A-takstoler som er tekket med betongtakstein.

Det er nåværende eier som har utført de fleste oppgraderinger i boligen i deres tid, i samråd med bygningskyndig.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger som er normalt på en eldre bolig.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Det er skade/forskyvning på et par panner i hjørnet mot øst.

Noe stedvis mose.

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. De er for øvrig tegn på at det ved nedbør er enkelte lekkasjer. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i ok stand, men det er noe råte i nedre del. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

Saltak i trekonstruksjon. A-takstoler. Takkonstruksjoner er åpne på loft - uisolert.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere vinduer i stue mot sør/vest(lite vindu) og også i påbygg mot nord/øst. Det er to nyere vinduer i dette påbygget. Vinduer er ellers fra byggeåret. Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Nyere terrassedør.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i betong, tekket med spaltdekke. Betong på balkong mot nord/vest. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper i betong. Normal slitasje. Noe halvferdig trapp ned mot gårdsrom(over fjell)

Det var på befaringsdagen synlig at det var i ferd med og bli etablert er vepsebol like ved vannbord for vaskeromsdøren. Dette er opplyst av eier at skal utbedres før salg.

Dette for info.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. store deler av hovedetasje er blitt nye i 2023/24 og fremstår i god stand. Noe eldre overflater i underetasje, men i generelt god stand. Normal slitasje. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

En eventuell oppgradering må vurderes utfra egne behov.

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjesiklere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Noe generell skjevheter, men samtlige er innenfor lovlige avvikskrav.

Det er opplyst i forrige salgsdokumentasjon at det er utført radonmålinger i 2020 og at grenseverdier ligger under anbefalinger. Det er anbefalt og innhente denne dokumentasjon.

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er synlig mur i kjeller på utsatte steder. Hulltaking er derfor ikke utført.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard finert utførelse som er overmalt i nyere tid. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje

Dette våtrommet er innredet før 1997. Det kan derfor påregne sog skifte vinylbelegg på gulv slik at tettesjiktet blir nytt og øket levetid. Avløpet under vask er også tapet. Dette må utbedres.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad hovedetasje

Aktuell teknisk forskrift for dette baderommet er TEK97, men også delvis TEK10. Det fremkommer av forrige salgs dokumentasjon at baderommet IKKE er renoveret. Men oppgradert i 2012. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Det er baderomsplater på vegger og malte bygningsplater i tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler(fra byggeåret). Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet.

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

Det er synlig slukmansjett i sluk. Dette er de beste indikasjoner på

Beskrivelse av eiendommen

at rommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for byggeåret. Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

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

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette badet.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er noe fuktskjolder i tre-panel under badet, men disse områder er tørre på befaringsdagen.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad underetasje

Det er opplyst på befaringsdagen at dette våtrommet er oppgradert i 2005. Det er allikevel etablert på eldre overflater. Det er også tilført TG3 på dette badet i forrige salgs dokumentasjon.

Sluket i gulv er ikke godkjent i dusj, men beregnet som en badstrukt. Ikke korrekt overgang med membran /mansjett/klemring i trakt. Avløpet er også ukorrekt anordnet mot sluk i naborom. Det er ikke fall på gulvet, og i tillegg er det fast oppkant i dusj som er til hinder for avrenning fra hele rommet til sluk.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøll/frys, platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

Det er installert sentralstøvsuger i boligen. Anlegget er ikke funksjonsprøvd. Har også ukjent alder.

Det er installert luft/luft varmepumper i denne boligen. Det er opplyst at varmepumper er installert i 2022 og 2023, men produksjonsår på pumper er 2019 og 2020.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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

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

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

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

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Brannvarsler og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved

tekniske anlegg

eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Det er ikke registrert særlige avvik i mur, så grunn vurderes til å være stabil.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og saltutslag.

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Sviket i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i betongstein, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser. Ingen særlige avvik, men påregn normalt vedlikehold.

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

Bakkenettet i denne boligen er utbedret i 2023 og det er opplyst at det er lagt varmekabel i vannledning. Det er også i følge eier lagt nytt avløpsrør ned til felles renseanlegg.

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

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

Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik forhold til at enkelte vegger er tatt ned i hovedetasje i stue/kjøkken. Garasje(i tilknytning til boligen) er også fjernet og omgjort til bod

Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

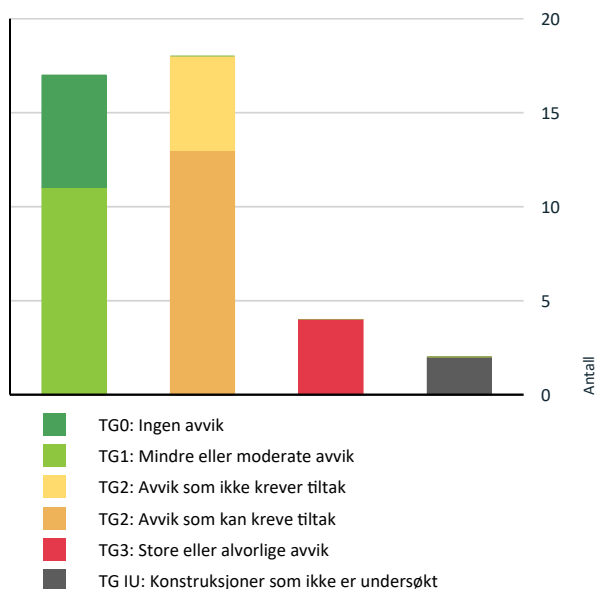
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegning.

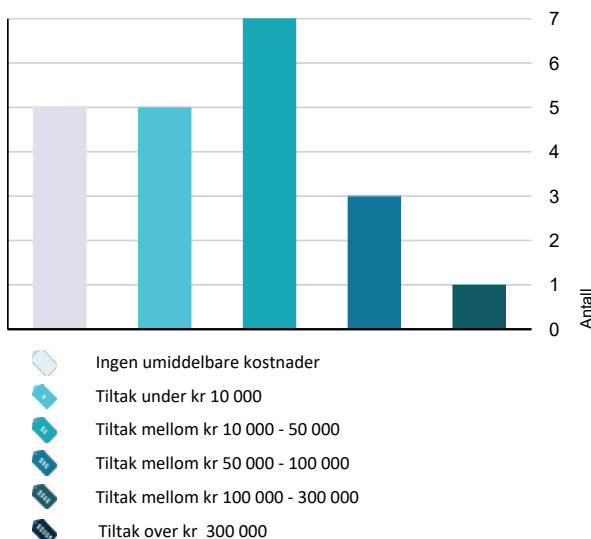
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1978

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Det er skade/forskyvning på et par panner i hjørnet mot øst. Noe stedvis mose.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år. Det er mose på teking som er anbefalt fjernet. I tillegg er det et par panner som ligger noe skjevt og det er også noe skade på panner her.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Tekking har oppnådd alder hvor utskifting vil være naturlig. Men for øvrig ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 2 Nedløp og beslag

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. De er for øvrig tegn på at det ved nedbør er enkelte lekkasjer. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i ok stand, men det er noe råde i nedre del. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- 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.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes. Alder på renner og nedløp er utløpt. Dette tilsier at det vil måtte påregnes noe utskifting. Det er normalt og skifte renner ved omlegging av tak. Noe råde på vindskier i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, men det er krav om snøfanger når taket tekkes om. Det er også da påregnelig og skifte takrenner. Det er anbefalt og skifte vindskier med råde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er påvist spredte råteskader på kledning på denne boligen. Avvik er ikke betydelig, men det er allikevel anbefalt og skifte kledning med råte. Generelt underventilert under kledning som er normalt for denne type bolig fra denne tid. Det er også oppsprukket kledning som står utsatt til.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det kan påregnes lokale utbedringer. Musesperre er også anbefalt etablert. Omfang av utbedring og utskifting må vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon. A-takstoler. Takkonstruksjoner er åpne på loft - uisolert.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder ved gjennomføring pipe, men områder er tørre på befaringdagen. Takkonstruksjoner er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og holde konstruksjon under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind. Det er også anbefalt og isolere takkonstruksjoner. Dette vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er nyere vinduer i stue mot sør/vest(lite vindu) og også i påbygg mot nord/øst. Det er to nyere vinduer i dette påbygget. Vinduer er ellers fra byggeåret.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er utvendig slitasje på eldre vinduer i denne boligen. Det er også sprekker/mindre skader i treverk. I tillegg er det tegn på innvendig kondensering som kan være tegn på at boligen er noe underventilert. Samtlige eldre vinduer i denne boligen er nært mot sin levetid og det er derfor ingen garanti for nå skader kan forekomme, som punktering og lekkasjer. Det er også målt høy fuktighet i treverk stedvis som i trapp og i vinduer generelt i vegg mot nord/vest. Det er også punktert glass i vindu på loft.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det kan påregnes normalt vedlikehold. Det kan også påregnes at flere av vinduene i denne boligen vil måtte trenge utskifting i årene fremover.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe utvendig slitasje som vil utløse normalt vedlikehold. Ellers ok stand. Nye terrassedør i god stand. Det er installert katteluke i vaskeromsdør. Denne er i strid med isolerende effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes normalt vedlikehold. Utsifting av enkelte dører i årene fremover kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong, tekket med spaltdekke. Betong på balkong mot nord/vest. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er påvist at det ikke er tett i dekke under terrasse. Spaltdekke ligger direkte ovenpå betong som ikke er tett. Rekkverk måles til under 1 meter som er kravet i dag.

Det er ikke bordbeslag mot yttervegg på hele terrassen. Blomsterkasser fremstår u-fagmessig montert og fremstår og ha provisoriske støtter. U-fagmessig beslag/tetting mot yttervegg på overbygg.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Ny tekking må legges.

Det er anbefalt og legge vanntett sjiktet under spaltdekke slik at dette holder tett. Det var på befaringsdagen fuktig miljø i rom under terrasse som er varsle om at det må påregnes avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong. Normal slitasje. Noe halvferdig trapp ned mot gårdsrom(over fjell)

Andre utvendige forhold

Det var på befaringsdagen synlig at det var i ferd med og bli etablert er vepsebol like ved vannbord for vaskeromsdøren. Dette er opplyst av eier at skal utbedres før salg.
Dette for info.

INNENDIG

Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. store deler av hovedetasje er blitt nye i 2023/24 og fremstår i god stand. Noe eldre overflater i underetasje, men i generelt god stand. Normal slitasje. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som settes for daglig slitasje.
En eventuell oppgradering må vurderes utfra egne behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Noe generell skjevheter, men samtlige er innenfor lovlige avvikskrav.

TG 0 Radon

Det er opplyst i forrige salgsdokumentasjon at det er utført radonmålinger i 2020 og at grenseverdier ligger under anbefalinger. Det er anbefalt og innhente denne dokumentasjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.
Vedovn installert i stuen.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generell kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er nyere utvendig beslag på pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er sprekk i ildfast stein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes noe utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er synlig mur i kjeller på utsatte steder. Hulltaking er derfor ikke utført.

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 synlig fukt på gulv i tidligere garasje. Dette kommer fra grunn, men også delvis fra utett dekke. Synlig saltutslag på åpne murvegger i tidligere garasje men også o motsatt ende av boligen i bod nedre del av mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Det kan også vurderes avfukter under terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

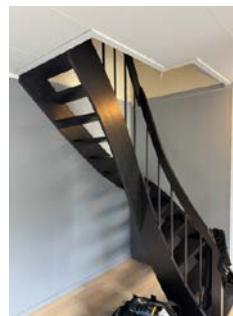
Trapper i denne boligen er oppført etter datiden krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det kan påregnes og installere håndrekke på vegg da dette var et krav når denne boligen ble oppført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Dette våtrommet er innredet før 1997. Det kan derfor påregne seg skifte vinylbelegg på gulv slik at tettesjiktet blir nytt og øket levetid. Avløpet under vask er også tapet. Dette må utbedres.

Vurdering av avvik:

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

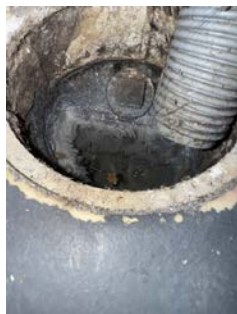
Det er anbefalt og skifte vinylbelegg på dette gulvet. Da det som ligger der i dag er over 25 år og levetiden er derfor overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er anbefalt og skifte vinylbelegg på dette våtrommet slik at det skal tåle normal bruk etter dagens anbefalinger og krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell teknisk forskrift for dette baderommet er TEK97, men også delvis TEK10. Det fremkommer av forrige salgs dokumentasjon at baderommet IKKE er renoveret. Men oppgradert i 2012. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte bygningsplater i tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er stedvis u-fagmessig installasjon av baderoms-plater. Det mangler også noe elastisk fug mellom plater og veggvinkel. Denne er også noe u-fagmessig montert ved badekar som kan ses i luke under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med registrerte avvik. Eventuell utbedring vurderes utfra egne behov. Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler(fra byggeåret). Fall på gulvet er lasermålt, og det er ikke fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er saksing og sprang i fliser på gulv som er tegn på at baderommet er etablert som egeninnsats fra forrige eier.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres avrenning til sluk fra hele rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på faglig utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Sluket ligger under badekar som er innmuret. Levetiden for sluket er mer enn halvert. Rør under bademøbel stikker opp av gulv. Fremstår og ikke være tilstrekkelig tetning i dette området. Det er ikke klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser i forhold til manglende klemring. På grunn av dette kan ikke oppgradering utelukkes. Kjøper overtar risiko ved manglende dokumentasjon. Om det skulle oppstå skader i membran/tettesjiktet må dette våtrommet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre riss i fliser ved innmuret badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrert avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er noe fuktskjolder i tre-panel under baderommet, men disse områder er tørre på befaringsdagen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Det er opplyst på befaringsdagen at dette våtrommet er oppgradert i 2005. Det er allikevel etablert på eldre overflater. Det er også tilført TG3 på dette baderommet i forrige salgs dokumentasjon. Sluket i gulv er ikke godkjent i dusj, men beregnet som en badstu-trakt. Ikke korrekt overgang med membran /mansjett/klemring i trakt. Avløpet er også ukorrekt anført mot sluk i naborom. Det er ikke fall på gulvet, og i tillegg er det fast opp-kant i dusj som er til hinder for avrenning fra hele rommet til sluk.

Vurdering av avvik:

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

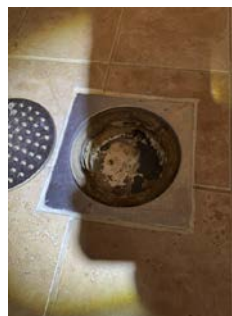
Da dette rommet er oppbygget etter eldre byggeregler og det i tillegg er registrert flere avvik her kan det påregnes oppgradering.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det kan påregnes oppgradering av dette baderommet slik at det tåler normal bruk etter dagens anbefalinger og krav. For og utsette oppgradering noe kan det vurderes og installere et tett kabinett slik at det ikke er belastning på gulv/vegger. Sluket i gulv vil allikevel være underdimensjonert.

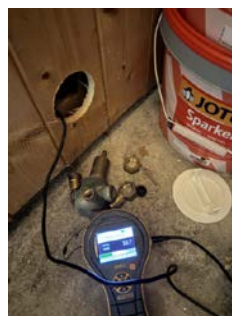
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

1 TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

1 TG 1U Andre VVS-installasjoner

Det er installert sentralstøvsuger i boligen. Anlegget er ikke funksjonsprøvd. Har også ukjent alder.

1 TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumper i denne boligen. Det er opplyst at varmepumper er installert i 2022 og 2023, men produksjonsår på pumper er 2019 og 2020.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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

1 TG 2 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.

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978 Det er for øvrig opplyst fra eier at ledningsnett fra tavle og stue-del i hovedetasje skiftet i 2023/24.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det kan fremlegges dokumentasjon på det som er utført i nåværende eiers tid.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er anbefalt med utvidet el-kontroll hvert 5 år. Og på anlegg som ikke har komplett dokumentasjon.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.
Det er ikke registrert særlige avvik i mur, så grunn vurderes til å være stabil.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Som normalt fra byggeåret. Emulsjon og drenerende masser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ingen umiddelbar konsekvens, men tiltak kan heller ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein, og betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser. Ingen særlige avvik, men påregn normalt vedlikehold.

! TG 0 Terrengforhold

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er utbedret i 2023 og det er opplyst at det er lagt varmekabel i vannledning. Det er også i følge eier lagt nytt avløpsrør ned til felles renseanlegg.

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

! TG 2 Oljetank

Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er konservert. Den er heller ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Om mulig må det innhentes dokumentasjon. Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser og i ytterste konsekvens må tanken konserveres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Hagestue

**Anvendelse****Byggeår**

2007

Kommentar**Standard**

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.
Oppført som byggesett konstruksjon.

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

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

1990

Kommentar**Standard**

IU

Vedlikehold

IU

Beskrivelse

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.
Oppført i enkel reisverkskonstruksjon som er kledd med tre-paneler. Saltak i tre som er tekket med takstein.

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

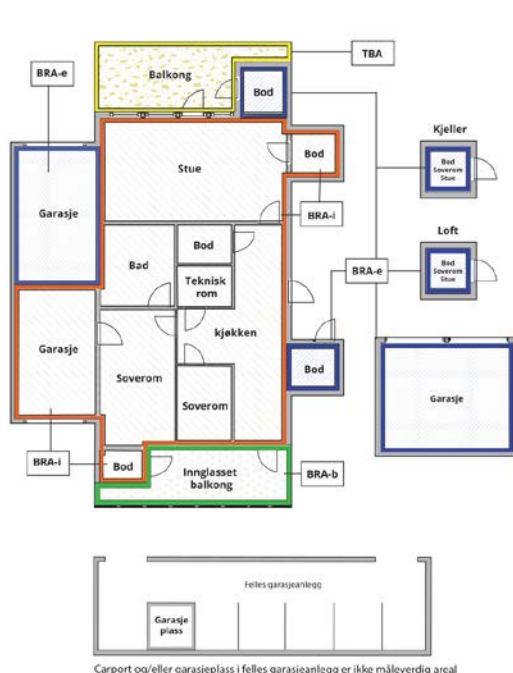
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	36			36		16	52
Hovedetasje	120			120	47		120
Underetasje	118			118			118
SUM	274				47	16	290
SUM BRA	274						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
Hovedetasje	Gang m/trapp, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Bad		
Underetasje	Entré, Hall, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod(garasje)		

Kommentar

Oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik forhold til at enkelte vegger er tatt ned i hovedetasje i stue/kjøkken. Garasje(i tilknytning til boligen) er også fjernet og omgjort til bod

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken i 2020. Det er opplyst at forrige eier engasjerte fagfolk for og skifte terrassedør og vindu på vegg like ved, dette også i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	197	77
Hagestue	0	13
Bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Mikal Nordtun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	68	43		0	1842.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høievegen 577

Hjemmelshaver

Sjølyst Marthe, Nordtun Mikal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen nærhet til skole og barnehage. Omtrent 5 minutter kjøring til butikk på Frakkagjerd.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet felles renseanlegg i nabolaget. Tilknyttet i følge eier mellom Høievegen 573, 575 og 577

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med gruslagt gårdsrom, plener og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 990 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	Rev 2

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZL6311>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250152	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mikal Nordtun	Marthe Sjølyst
Gateadresse	
Høievegen 577	
Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	8686874

Document reference: 1509250152

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

Badekaret var innkledd ved bruk av organisk material i fundamenet. Revet gammel innbygging og bygget nye med våtromsplater i april 2025 av nåværende eier.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse

Tidligere eier oppgraderte badet. Rørøpplaget utført av rørlegger iflg dem, foreligger ingen dokumentasjon. Resterende, som plating og flislegging ble gjort av tidligere eier og ved hjelp av personer som kan det, iflg de.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Av tidligere eier/ufaglærte med erfaring, iflg de
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann 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 faglært
- Beskrivelse

Førre rør innstallert varmekabel i vannrør, fra påkoblingspunktet for vannet og inn i huset. Rørlegger'n 1 har installert nytt renseanlegg til huset.
- Arbeid utført av

Førre rør A/S og Rørlegger'n 1 A/S
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

saltutslag i garase, spesielt på vegg på sørsiden, men også østsiden. Det er registrert vannråper på vegger og i tak. Mulig årsak til problemet kan være at dette har vært en tidligere carport, denne ble kledd igjen av tidligere eier, noe som medførte mindre ventilering av rommet. Mulig vanninnsig i skillet mellom vegg og tak. Montert innebygget blomsterkasse på terrasse, ikke påført tetsjiktet under terrasse som er bygget.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

mulig at vannet som er observert i garasjen kan komme inn via tak, og eller mellom tak og veggkonstruksjon. Dette er pr. nå ukjent.
- 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

iflg tidligere eier var det mindre sprekker av "kosmetisk" karakter i garasjen. De har imidlertid pusset mur med murpuss før salg, ikke reagert eller registrert noe der selv.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Har vært mus i huset på loftet tidligere. Observert veps som har gått inn og ut av en sprekk over døren på vaskerommet 12.05.25
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Foreligger ferdigattest på oppgradert el-annlegg i stue. Hele elektriske annlegget i stuen (stikker, spotter og brytere) ble byttet i 2023. Vi trakk alt av rør og ledninger, satt opp stikker og lyspunkter. Arbeidet ble inspisert og godkjent før vegger og tak ble lukket. Alt av koblearbeid utført av Helgevold.
Arbeid utført av	Helgevold elektro

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

Beskrivelse	Installert 2022 av Helgevold elektro
-------------	--------------------------------------

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jobb gjort ifb med terrasse og påbygg over tereasse fremstår ufagmessig utført, bør utbedres. Saltutslag i garasje/vanninnsig bør utbedres.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plumbert?

☒ 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	Tereasse og overbygg oppbygd av tidligere eier. Carport/garasje kledd igjen av tidligere eier.

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

Beskrivelse	Påbygg: vaskerommet (av første eier.)
-------------	---------------------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tysvær kommune (iflg tidligere eier.)
-------------	---------------------------------------

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

Beskrivelse	Utført i hele huset
-------------	---------------------

21.1 Radonmåling

Ar	2020
Verdi	Under grenseverdi

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	TM Taksering
-------------	--------------

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

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1509250152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikal Nordtun	c799e9ea32514acc7b9fb78 cfd32244aa4ef37b3	13.05.2025 18:12:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Sjølyst	9a8d851a34f8ca051efc46fd a151b44445d3b160	13.05.2025 18:18:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250152

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Høievegen 577

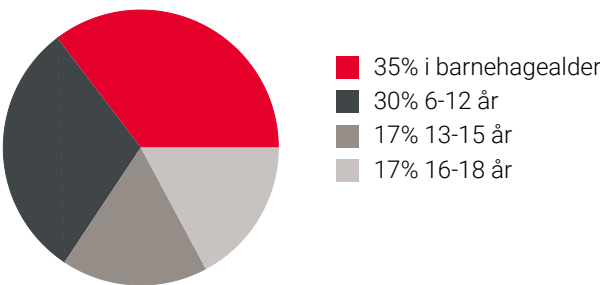
Offentlig transport

🚏 Hauabrekka Linje 241	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	27 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	2 t 1 min 🚗

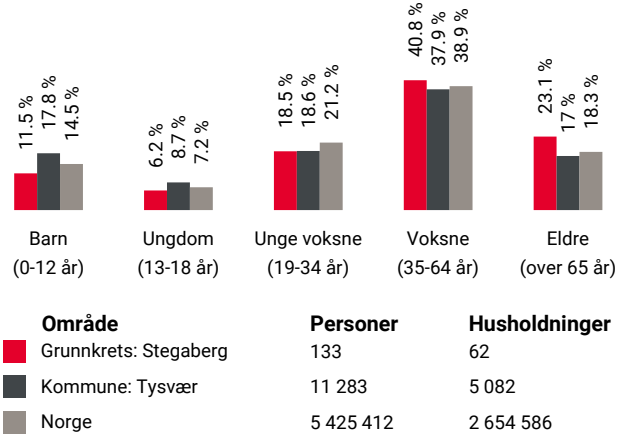
Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.) 279 elever, 13 klasser	7 min 🚗 4.7 km
Førre skole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	10 min 🚗 7 km
Grinde skule (1-7 kl.) 197 elever, 14 klasser	11 min 🚗 9.1 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 345 elever, 14 klasser	5 min 🚗 3.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	17 min 🚗 14.5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	18 min 🚗 14.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

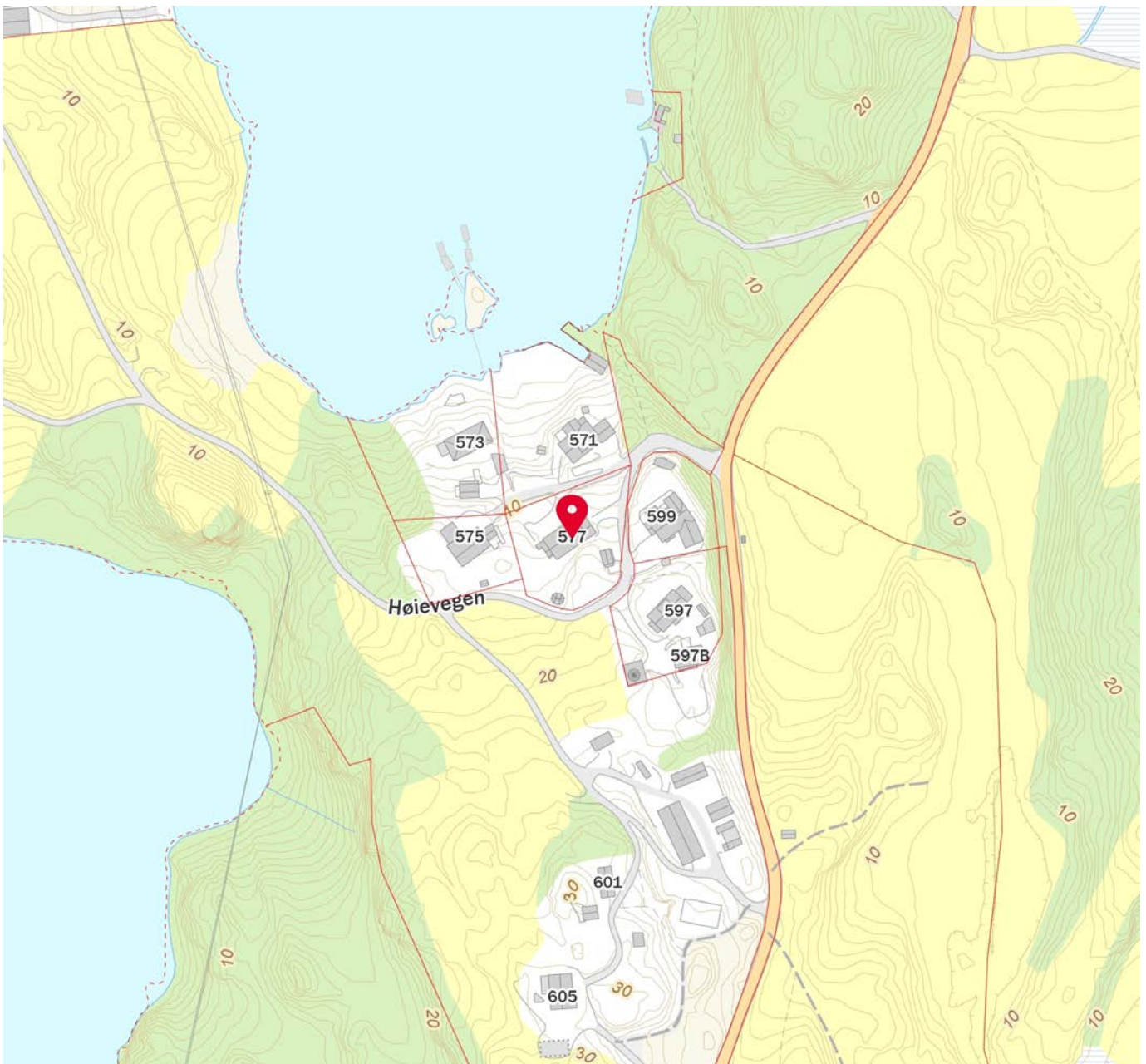
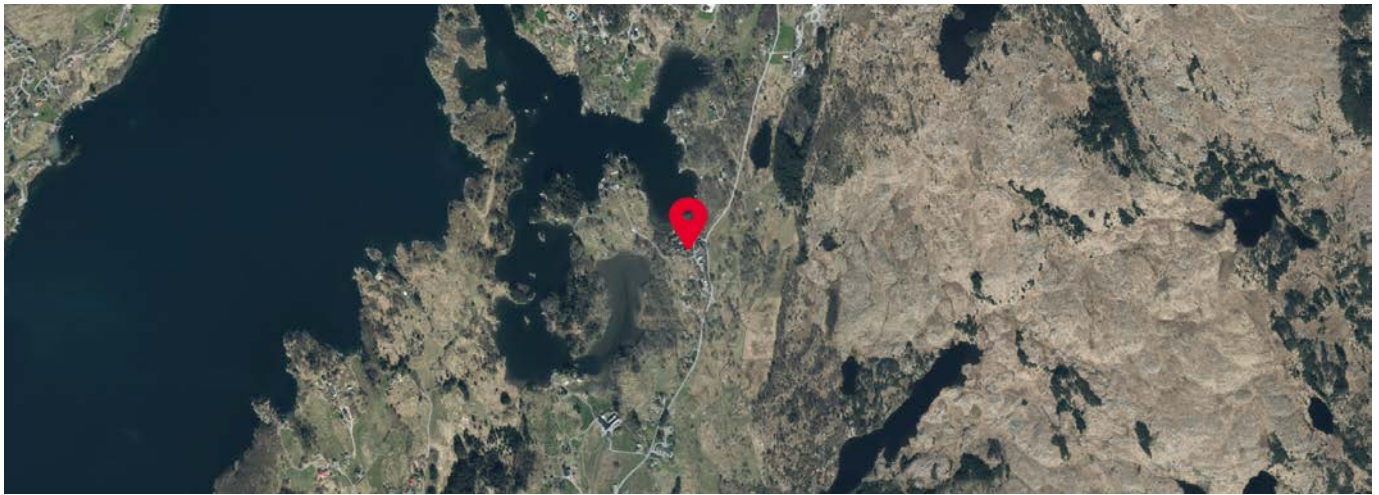
Aspmarka Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 🚗 3.7 km
Fjellhaug friluftsbarnhage (0-5 år) 92 barn	7 min 🚗 4.7 km
Førresdalen barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min 🚗 5.4 km

Dagligvare

Spar Frakkagjerd Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 4.6 km
Coop Extra Frakkagjerd	7 min 🚗

Sport

⚽ Kallevik sør nærmiljøanlegg Ballspill	5 min 🚗 2.7 km
⚽ Frakkagjerd sentralidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	5 min 🚗 3.8 km
🏊 Heron Treningssenter	7 min 🚗
🏊 Yes Treningssenter	14 min 🚗



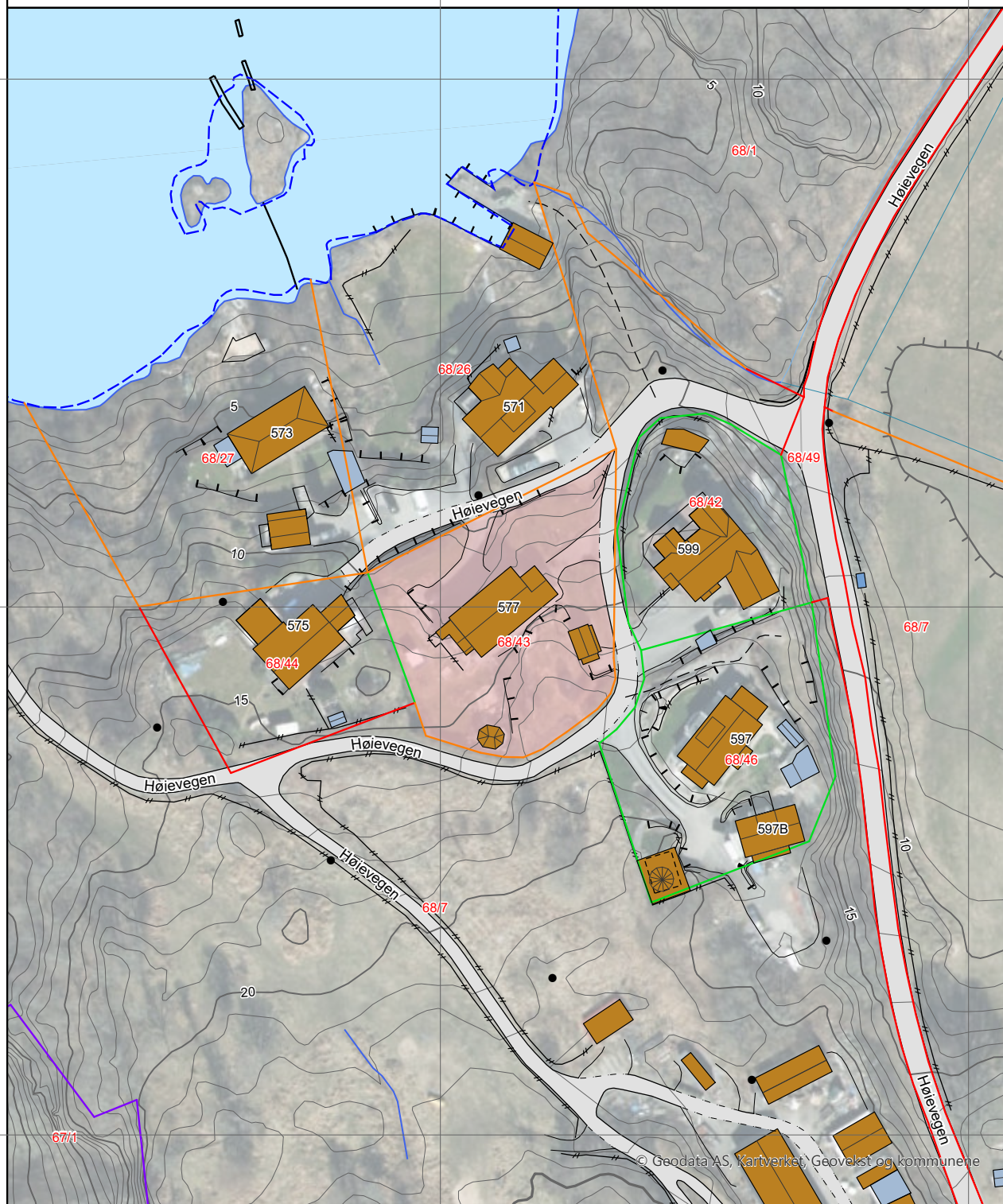
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/68/43/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

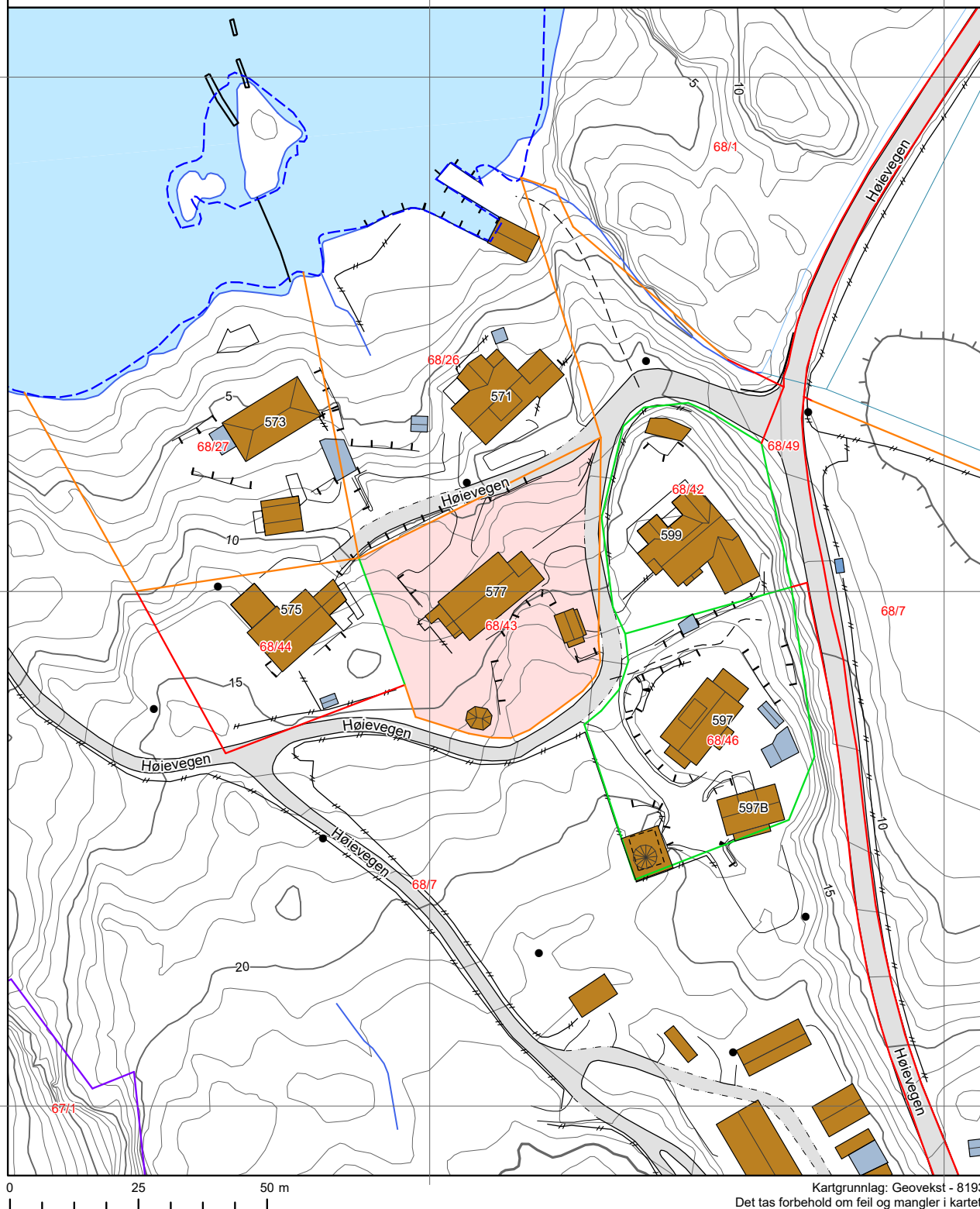
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/68/43/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

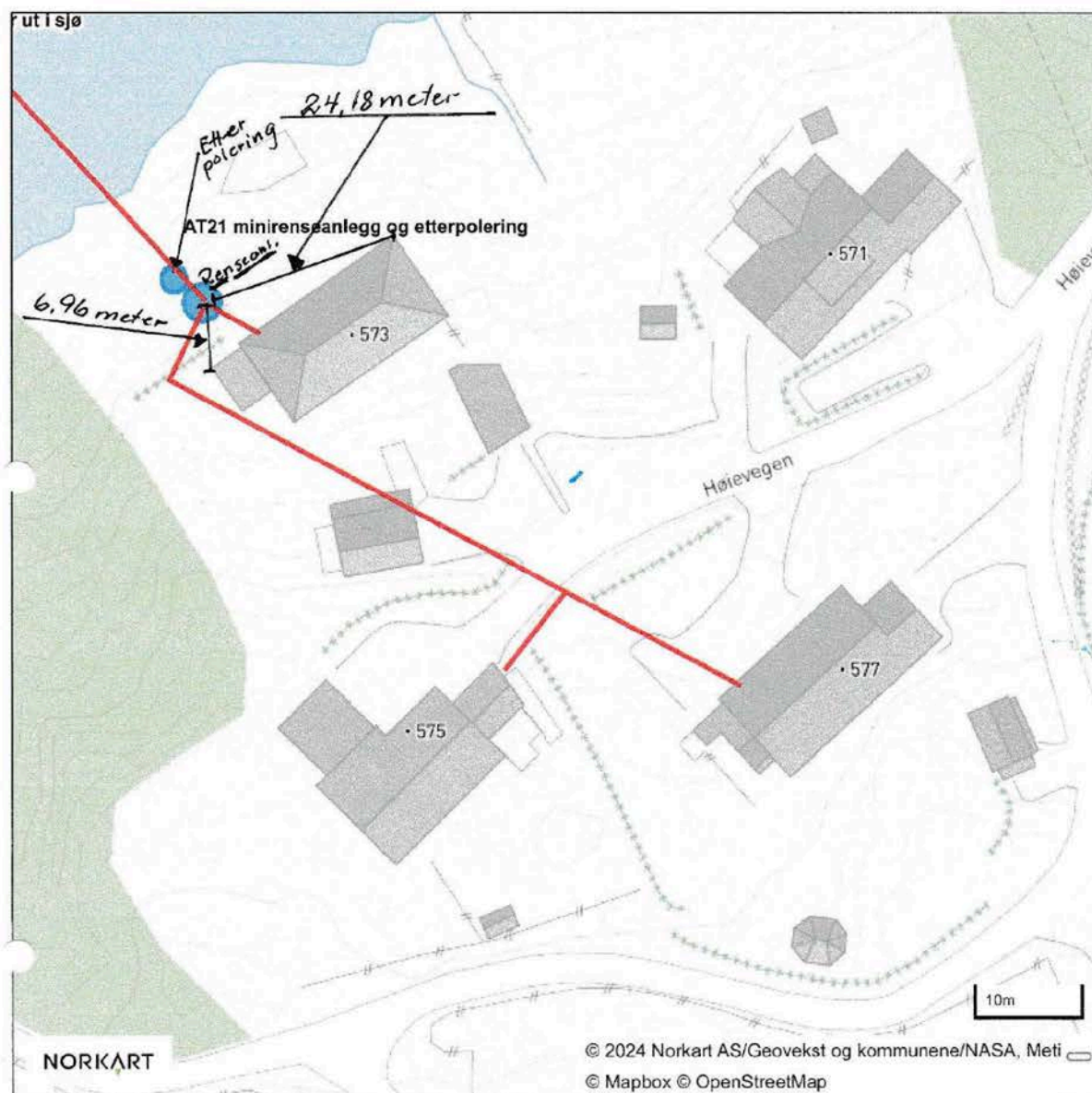
Høydekurver

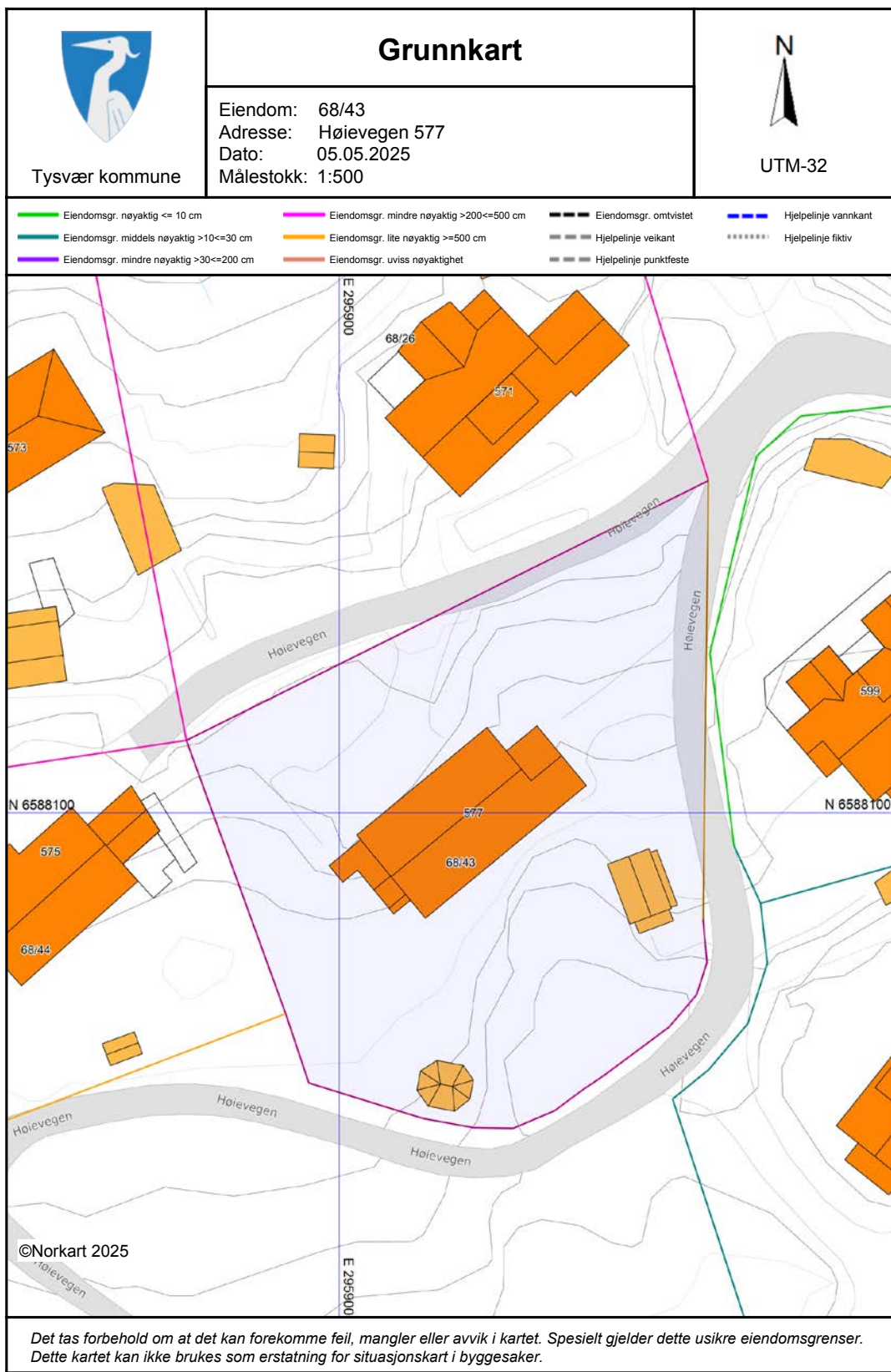
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

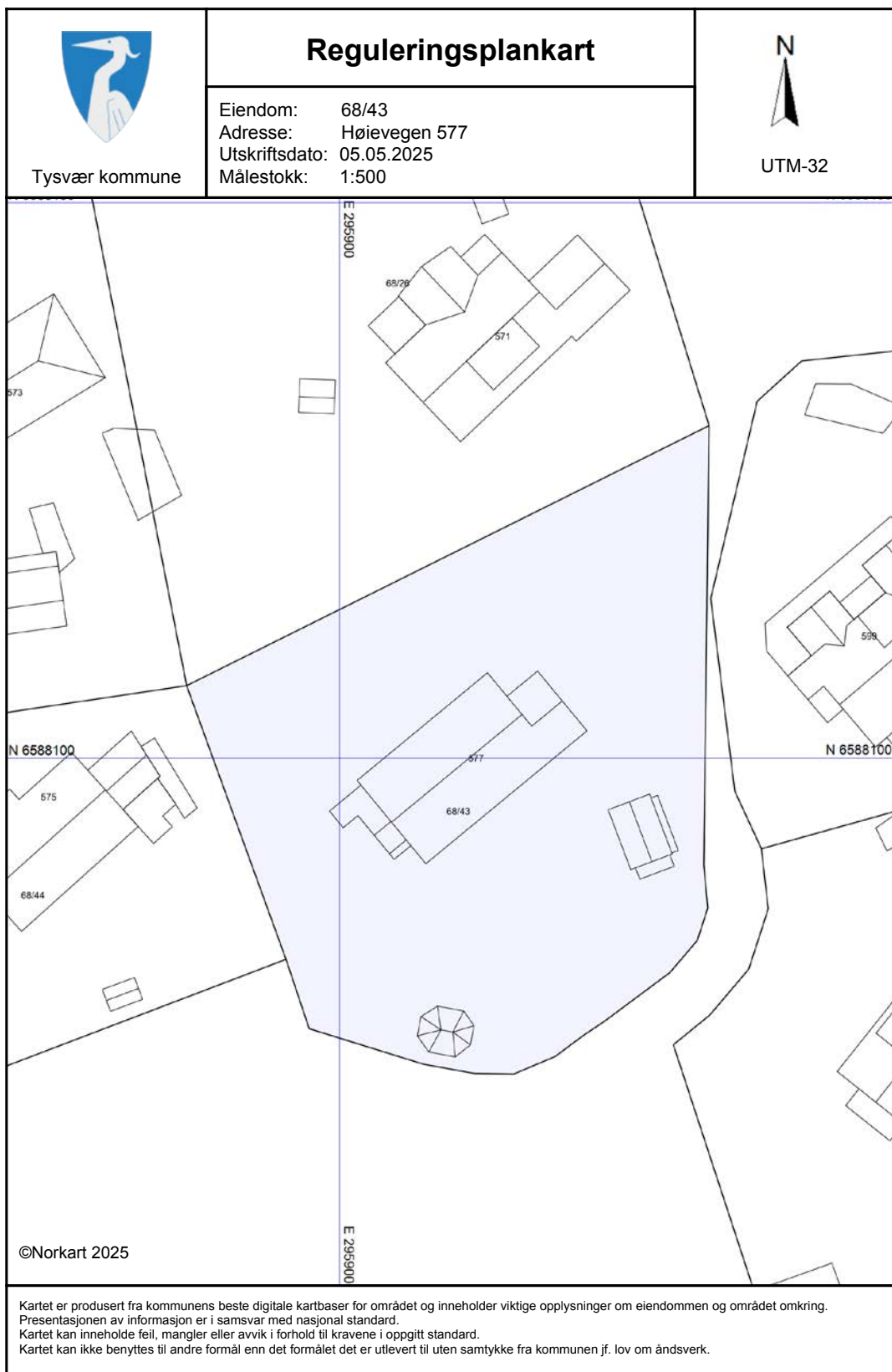
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tysvær Renseanl. AT 21 for 68/43, 68/44 og 68/27



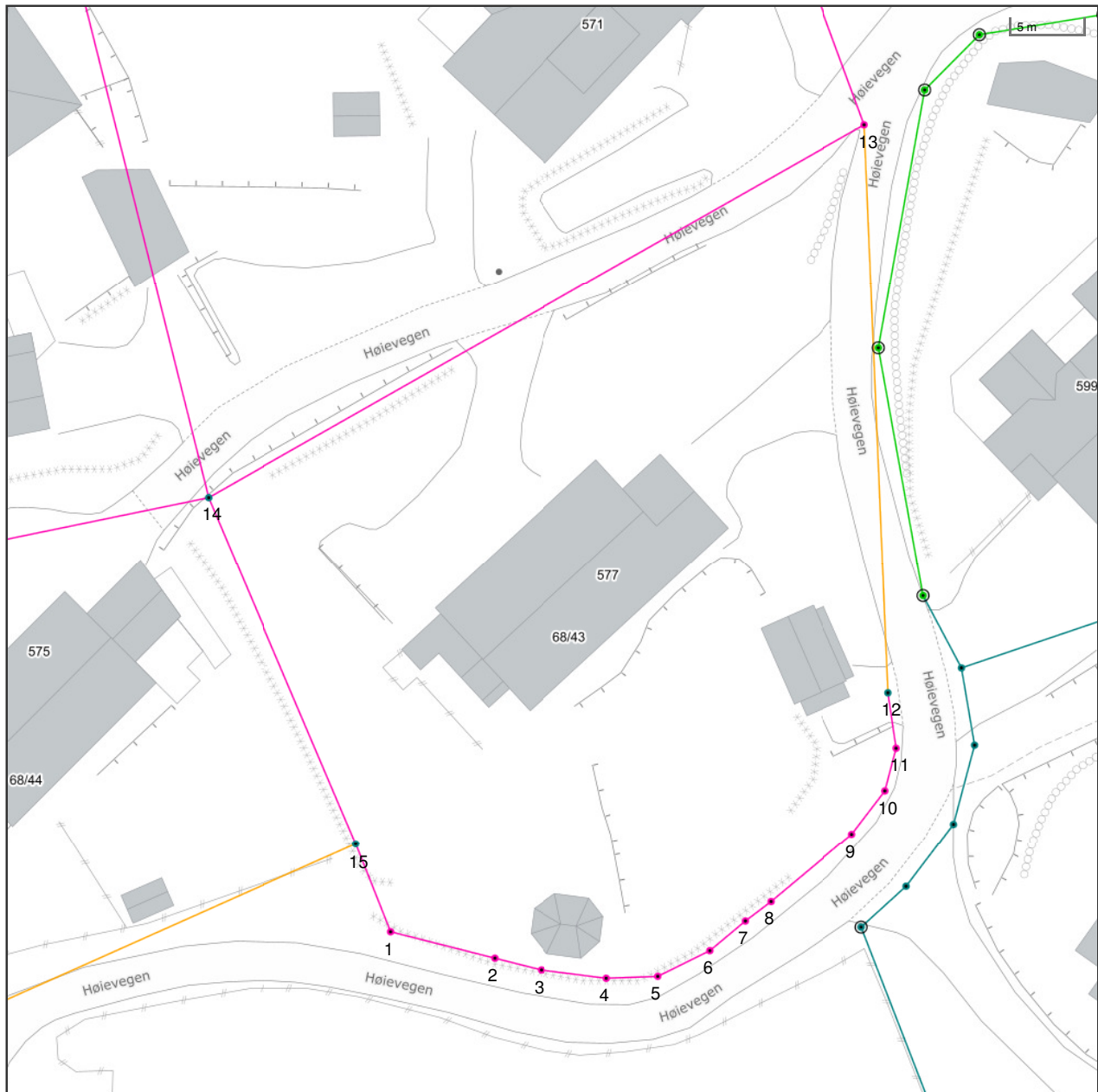




Tegnforklaring



Eiendomskart for eiendom 1146 - 68/43//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

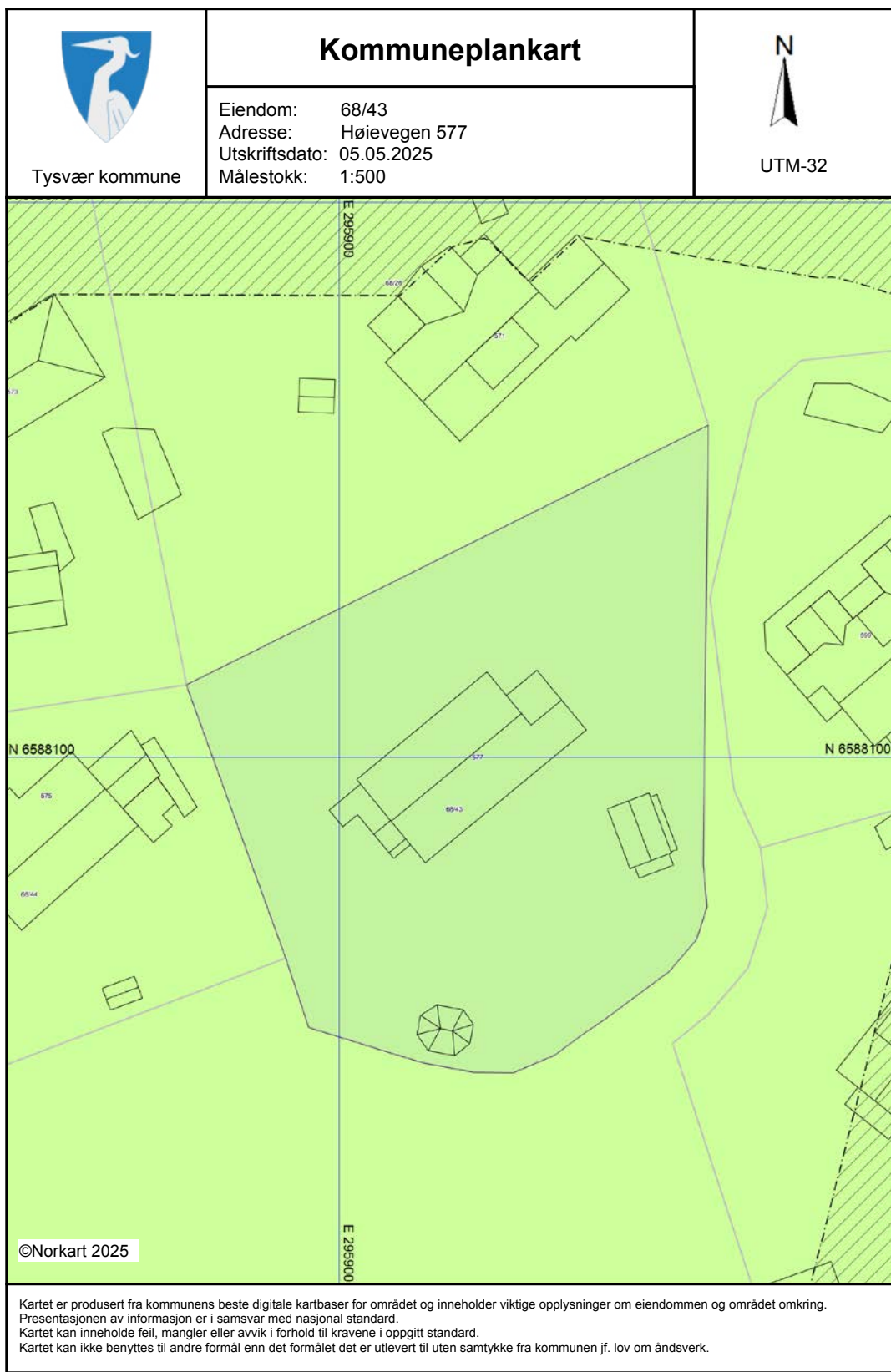
Areal	1 842,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6588107,71	Øst	295916,12
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6588075,63	295897,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,58		
2	6588073,41	295904,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,47		
3	6588072,42	295907,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,34		
4	6588071,6	295912,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,59		
5	6588071,54	295915,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,59		
6	6588073,12	295919,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,04		
7	6588075,04	295922	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,22		
8	6588076,29	295923,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,24		
9	6588080,68	295929,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,35		
10	6588083,58	295932,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,81		
11	6588086,5	295933,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,07		
12	6588090,38	295932,81	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,90		
13	6588129,94	295933,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,56		
14	6588106,52	295886,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,57		
15	6588081,87	295895,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,22		



Oversiktskart for eiendom 1146 - 68/43//



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



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende



KUNDETORG

Dato: 12.05.2006 Vår ref: 2006/1600

Saksbehandlar: Åshild Austerheim Tlf. 52 75 70 59

E-mail-adr.: aashild.austerheim@tysver.kommune.no

Arkiv: 68/43

Dykkar ref:

Ole Thorsheim

Sørvåg
5563 Førresfjorden

FAKTURA BLIR ETTERSENDT

GBNR 68/43 - OLE THORSHEIM - MELDING OM TILTAK OPPFØRING AV LYSTHUS

Lysthus 16,5 m²

Iht. kommuneplan ligg eigedommen i LNF-område der det må vurderast dispensasjon for byggjetiltak. Omsøkt lysthus vert rekna som mindre vesentleg og vert behandla som melding etter § 86 a i plan- og bygningslova, dvs. at byggjearbeidet kan utførast utan teknisk styre si godkjenning.

Tiltakshavar er innforstått med at han er ansvarleg for at dei opplysningar som er gitt er rette, og at tiltaket vert gjennomført i samsvar med føresegnar i plan- og bygningslova og i saksbehandlarforskrift kap.II og III.

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for å plassere tiltaket som vist på situasjonskartet. Dersom tiltaket får ei anna plassering må tiltakshavar gi dei opplysningar som er nødvendige for å få kartverket ajour.

Bygningar vert registrert i GAB-registeret. For å få oppdatert kartverket og GAB-registeret skal tiltakshavar melda frå til kommunen ved oppstart og når tiltaket er ferdig utført, seinast 4 veker etter at arbeidet er ferdig.

Tiltaket må setjast i gang innan 3 år

Med helsing
Tysvær kommune, kundetorget

Åshild Austerheim
saksbehandlar

Besøksadresse:

Postadresse:
Postboks 94

Telefon sentralbord

52 75 70 00

E-mail-adresse:

post@tysver.kommune.no

Telefon avdeling

52 75 70 00

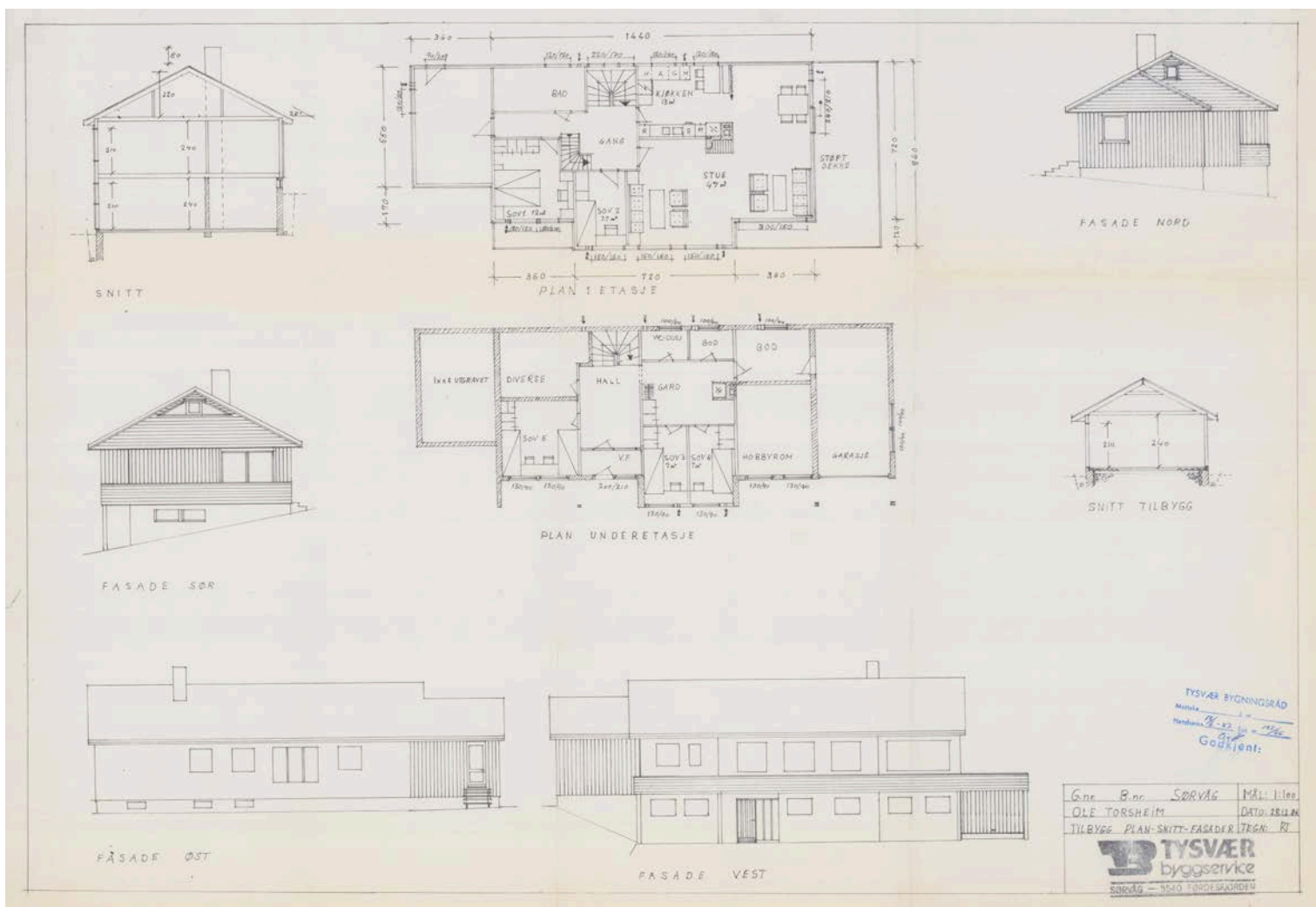
Telefaks

52 75 70 01

Bankgiro:

3333 07 16636

Org.nr.: 964 979 812



TYSVÆR BYGNINGSRÅD
 Møte: 2. 11. 1966
 Handtegn: O. T. 11. 1966
 Godkjent:

Gne. B. nr. SØRVÅG MÅL: 1:100
 OLE TORSHEIM DATO: 11.11.66
 TILBYGG PLAN-SNITT-FASADER TRINN: R1

TYSVÆR
 byggservice
 SØRVÅG - 3500 TINDSBUROEN



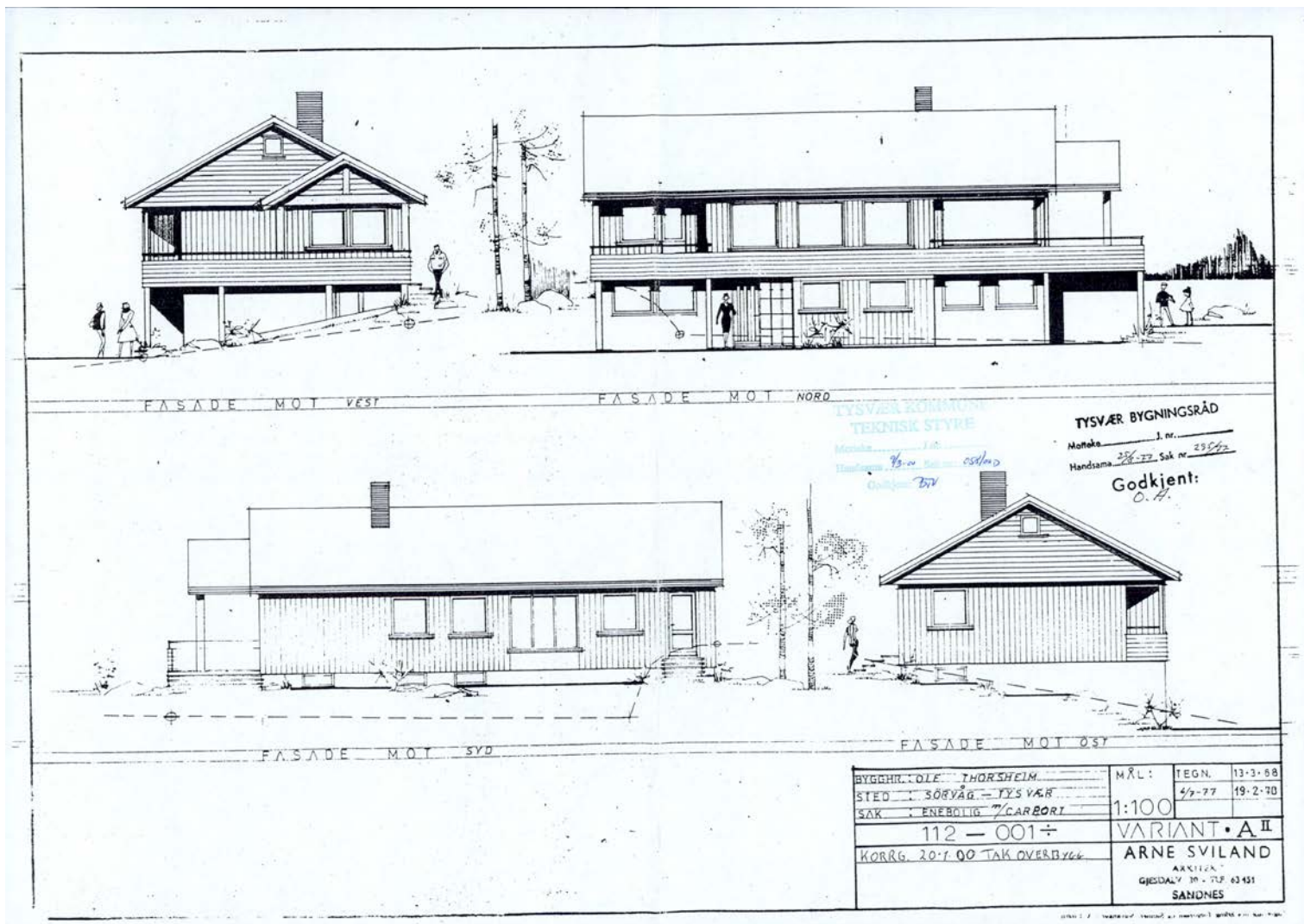
Godkjent:

Tegningene må ikke kopieres.

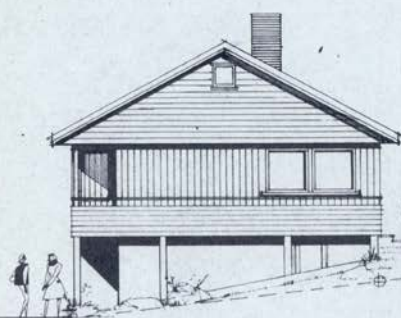
BYGGHRR.: OLE THORSHEIM	MÅL:	TEGN. -	13-3-68
SIED.: SÖRVARIG - TYSKAR	1:100	6/3-72	19-2-90
SÄK.: ENERGILIG / CARPORT		KORRIG	24-5-68
112 - 001 ÷	VARIANT - A ^{II}		
KORRIG 20:1:00 TAK ÖVERBYGG	ARNE SVILAND		
	ARK:TEK GJESDALY. 30 - T.5. 63 451 SANDNES		

Name:
 Date: 9/3/00 Page: 053/010
 Grade: 3rd

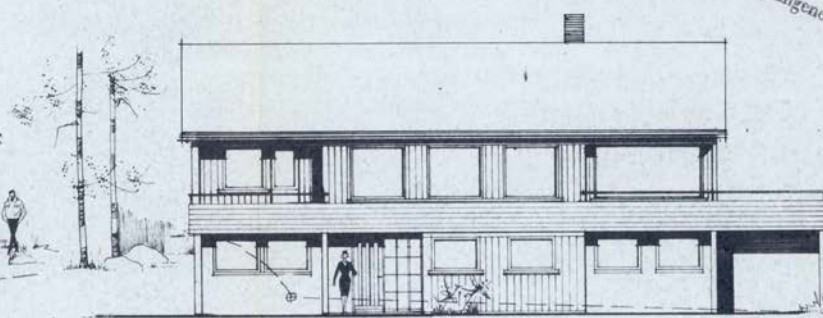
Journal of Management Education 34(1)



Tegningene må ikke kopieres.

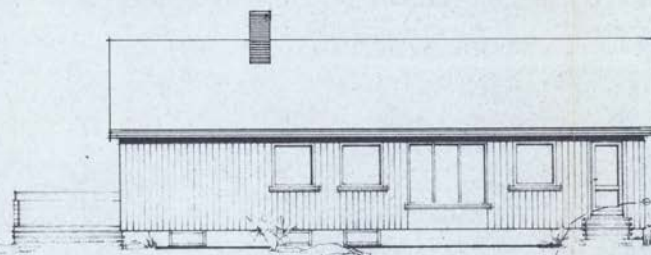


FASADE MOT VEST

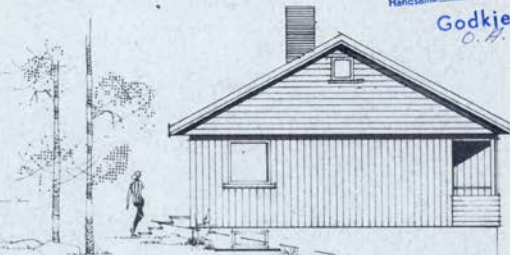


FASADE MOT NORD

TYSVÆR BYGNINGSRÅD
 Møte nr. 1. nr. 25/77
 Handsama 25/77. Sak nr. 25/77
 Godkjent:
 O. H.



FASADE MOT SØD

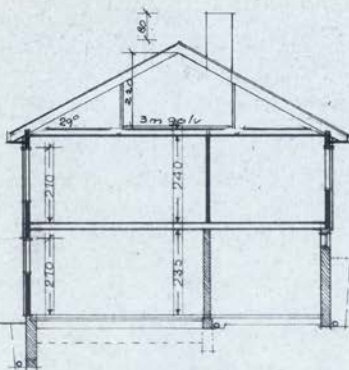


FASADE MOT ØST

A. ØTVIK A/S
 Trøst- og byggerør
 111. 52105
 4220 AVALDSNES

Tegningene må ikke kopieres.

BYGGER: OLE THORSHEIM	MÅL:	TEGN.	13-3-68
STED: SØRVÅG - TYSVÆR	1:100	4/9-77	19-2-70
SÅK: ENEBOLIG / CARBORT	VARIANT • A II		
112 - 001 ÷	ARNE SVILAND		
	ARCTIKON		
	GJESDALV. 30 • TLF. 63 451		
	SANDNES		



SNITT

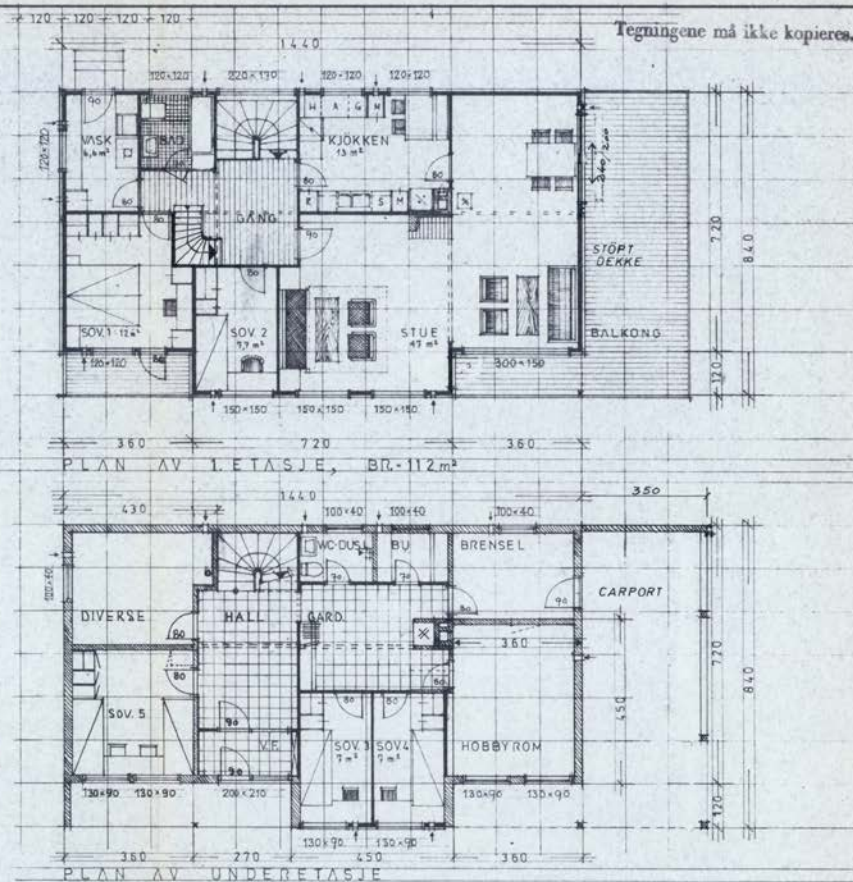
YSSVÆR BYGNINGSRÅD

Notat: 1. nr.
Hendings: 25/4-77 side nr. 201/67

Godkjent:
O. H.

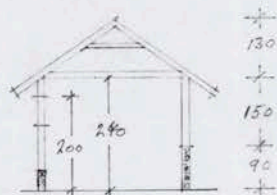
Tegningene må ikke kopieres.

BYGGHR.: OLE THORSHEIM	MÅL:	TEGN.	13-3-68
STED: SØRVÅG - YSSVÆR	1:100	4-5-77	19-2-90
SÅK: ENERBOLIG / CARPORT		KORRG	24-5-68
112 - 001 ÷	VARIANT A II		
	ARNE SVILAND		
	APR TEGT		
	GJESMÅL: 20 - Y.S. 62-681		
	SANDNES		

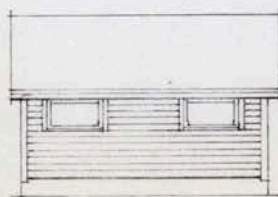


A. UTVIK A/S
Tre- og byggevare
111. 52103
422 AVALDSNES

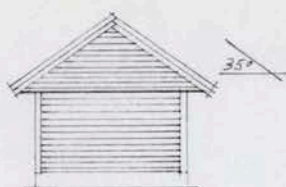
112 - 001 ÷



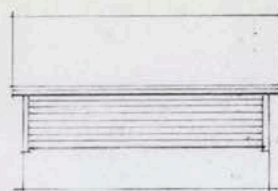
VEST



NORD

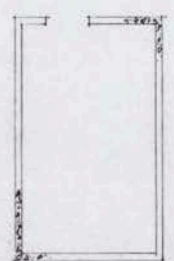


ØST



SØR

400 x 90 x 170 *



* 320 *

520

Vinduer 120/60 2 stk
Dør 90/210 1 "

TYSVÆR BYGNINGSRÅD

Mottale J. nr.
Mandag 1/6-87 Sak nr. 187/87

Godkjent:

G.nr. B.nr. Sørvåg

Ole Torsheim

Uthus Plan-Snitt-Fasader

MÅL:
1:100
Dato:
05.08.86
Tegn:
KT

TYSVÆR
byggsservice

SØRVÅG -- 5540 FØRDESEJORDEN

 Tysvær kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/28277		
Ansvarlig søker Rørlegger'N 1 As Nesheimsvegen 107 5563 FØRRESFJORDEN		Tiltakshaver Anders Bartley Hallingstad Høievegen 573 5563 FØRRESFJORDEN		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Høievegen 573 Høievegen 575 Høievegen 577		Gårdsnr. 68	Bruksnr. 27	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Type tiltak/bygning Etablering av felles minirensanlegg for tre boliger: August minirensanlegg AT21, etterpolering med UV -lys og tett ledning ut i sjø.				
Vedtaksdato 04.09.2024	Saksnr. 668/24			
Dato for søknad om ferdigattest:		26. juni 2024		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.				
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen. Det er gitt utslippstillatelse for tre eiendommer: Gbnr 68/27, 68/43 og 68/44. Ferdigattesten gjelder felles minirensanlegg og alle eiendommene. Ferdigattesten blir sendt til alle 6 eiere. Det bør avtales hvem som skal være kontaktperson på anlegget, dette er også viktig for HIM.				
Sted Akssdal	Dato 04.09.2024	Underskrift Birgitte A. Kihle <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr etter Tysvær kommunes gebyrregulativ.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Forvaltning, Postboks 94, 5575 AKSDAL. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

Ole Thorsheim
.....
Sørvåg
.....
5540 FØRDESFJORDEN
.....

Etter synfaring foreteke den ..17.1.79.. gjev ein herved midlertidig
bruksløyve avbustadhus..... på eigedomen gnr. 68 bnr. 43
i Tysvær.

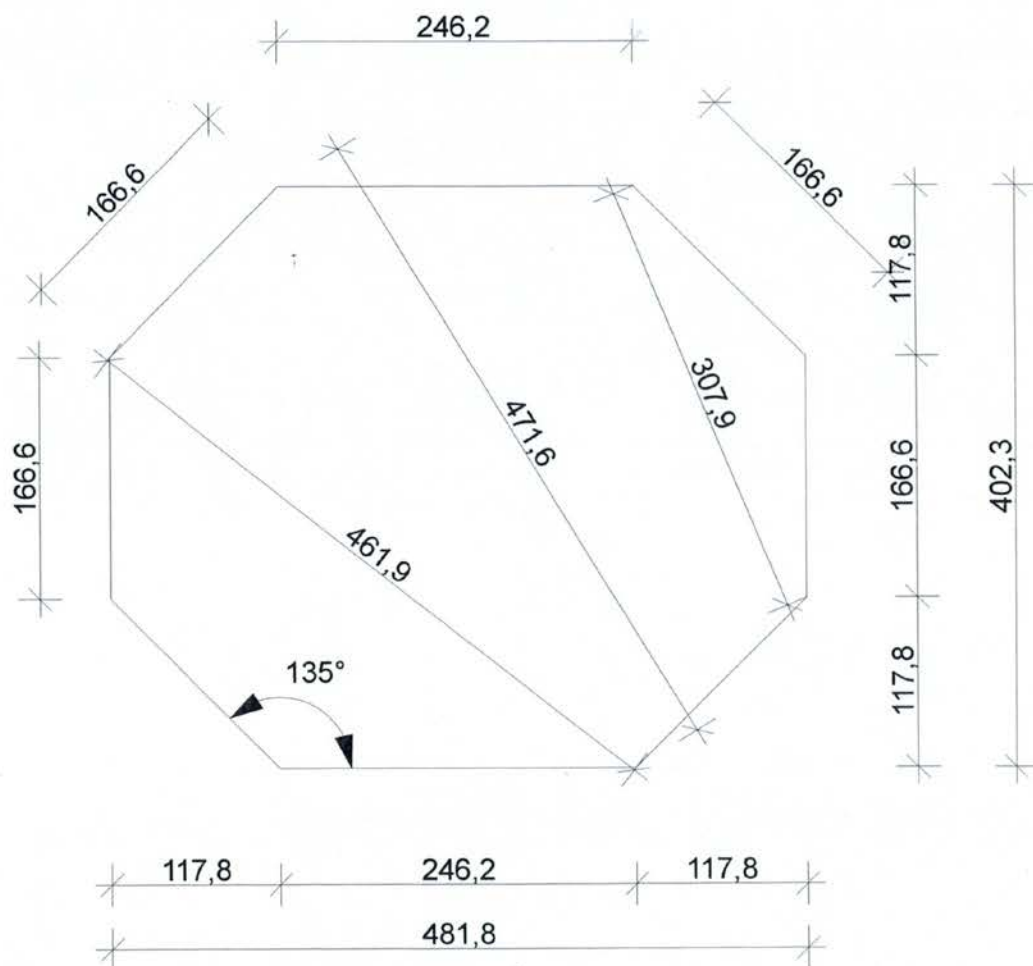
Merknader: Ved synfaringa igjenstod bl.a. følgjande arbeid:

1. Maling, tapet og golvbelegg i soverom nr. 5.
2. Pussing av murvegger i div. rom, hobbyrom, brønselbod og garasje.
3. Montering av div. ventilar og tetting rundt glas i kjellar.
4. Montering av dør og glas i garasje.
5. Noko pussing av kjellarmurane utv.
6. Fylling og planering inntil murane og over septiktank.

Gjenståande arbeid må utførast snarast og ferdigsynfaring avholdt
innan ...1.2.1980.....

Grindafjord, den ..31.1.1978.....

Oskar Amdal
.....saksbehandler.....



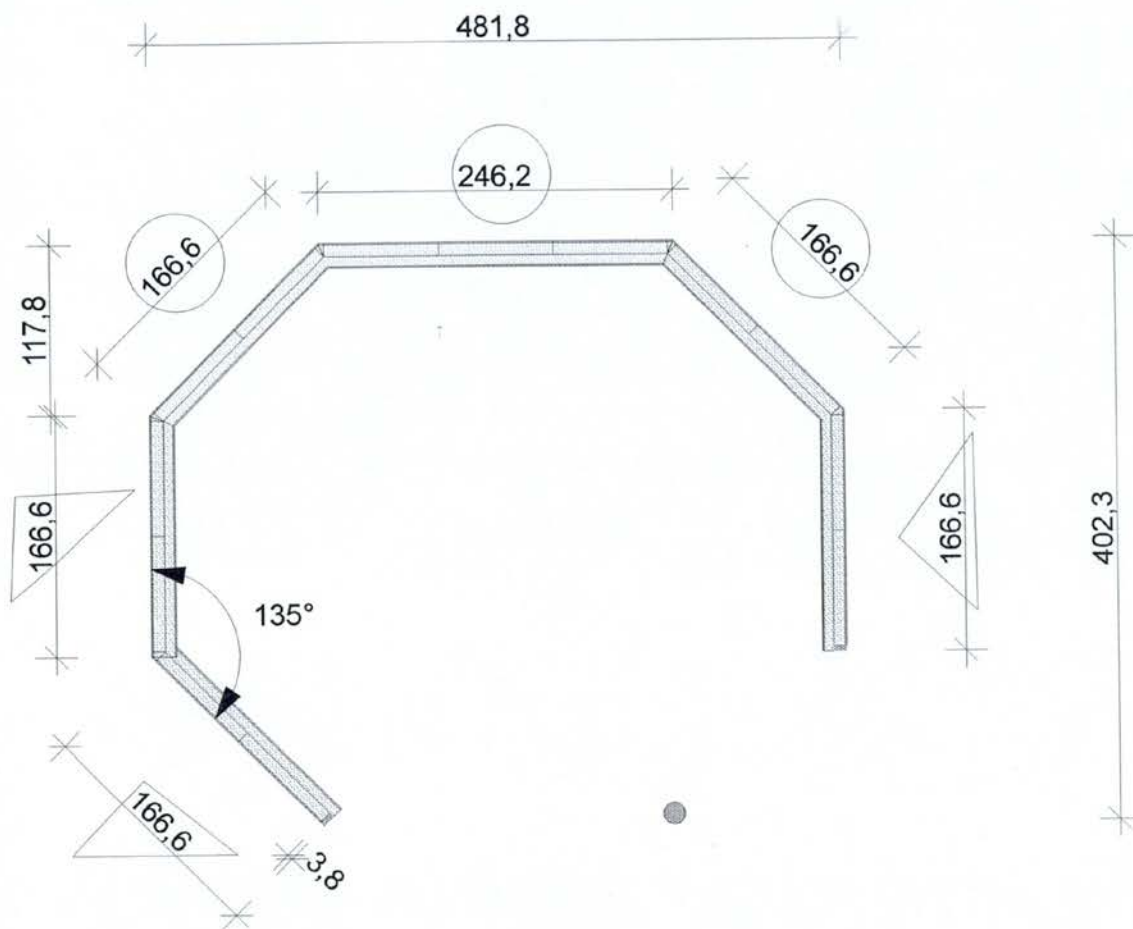
Platting

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknikk
12/5-06
K. M.

www.elgesem.com Mail: kontor@elgesem.com
Gneisveien 10 - 3221 SANDEFJORD T: 33 47 84 44 F: 33 47 57 70

Denne tegningen tilhører Elgesem Trevarer as. Den må på ingen måte kopieres eller forevises uvedkommende eller konkurrerende firma uten vårt skriftlige samtykke.
Overtredelse vil kunne medføre straffe- eller erstatningsansvar uten hensyn til skyld.

Tiltakshaver: THORSHEIM			Tegning: Nr 10	
Adr:			Sign: be	Date: 25.4.06
Sted: Førdesfjorden	Gnr:	Bnr:	Skala:	



= mål for murhøyde 52,0 cm



= mål for murhøyde 149,2

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknisk

12/5-06

[Signature]

Murmål vegger

www.elgesem.com Mail: kontor@elgesem.com
Gneisveien 10 - 3221 SANDEFJORD T: 33 47 84 44 F: 33 47 57 70

Denne tegningen tilhører Elgesem Trevarer as. Den må på ingen måte kopieres eller forevises uvedkommende eller konkurrerende firma uten vårt skriftlige samtykke.
Overtredelse vil kunne medføre straffe- eller erstatningsansvar uten hensyn til skyld.

Tiltakshaver: THORSHEIM			Tegning: Nr 11	
Adr:			Sign: be	Dato: 25.4.06
Sted: Førdesfjorden	Gnr:	Bnr:	Skala:	



481,8

Front

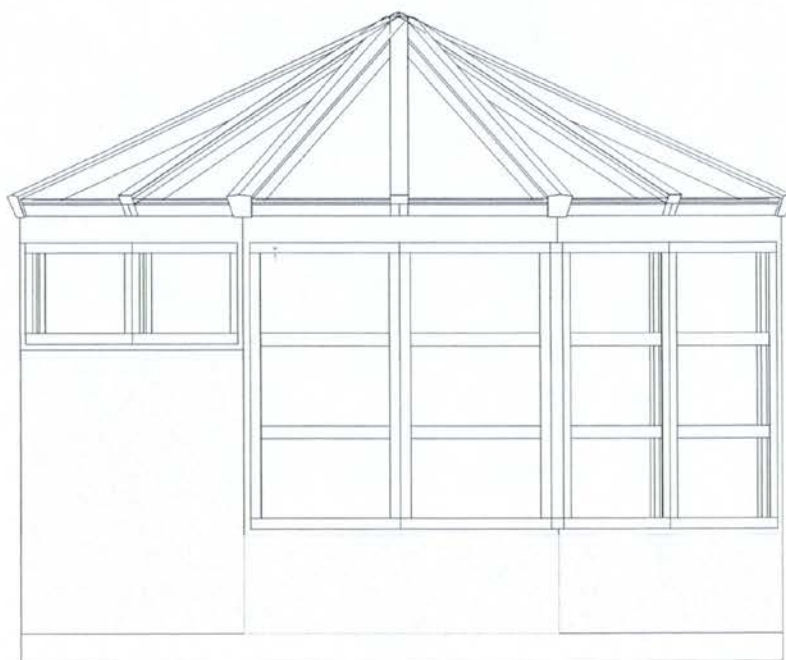
TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknisk

12/5-06
C.H.

www.elgesem.com Mail: kontor@elgesem.com
Gneisveien 10 - 3221 SANDEFJORD T: 33 47 84 44 F: 33 47 57 70

Denne tegningen tilhører Elgesem Trevarer as. Den må på ingen måte kopieres eller forevises uredkomme eller konkurrerende firma uten vårt skriftlige samtykke.
Overtredelse vil kunne medføre straffe- eller erstatningsansvar uten hensyn til skyld.

Tiltakshaver: Thorsheim			Tegning: Nr 18	
Adr:			Sign: be	Dato: 25.4.06
Sted: Førdesfjorden	Gnr:	Bnr:	Skala:	



402,3

venstre

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknisk

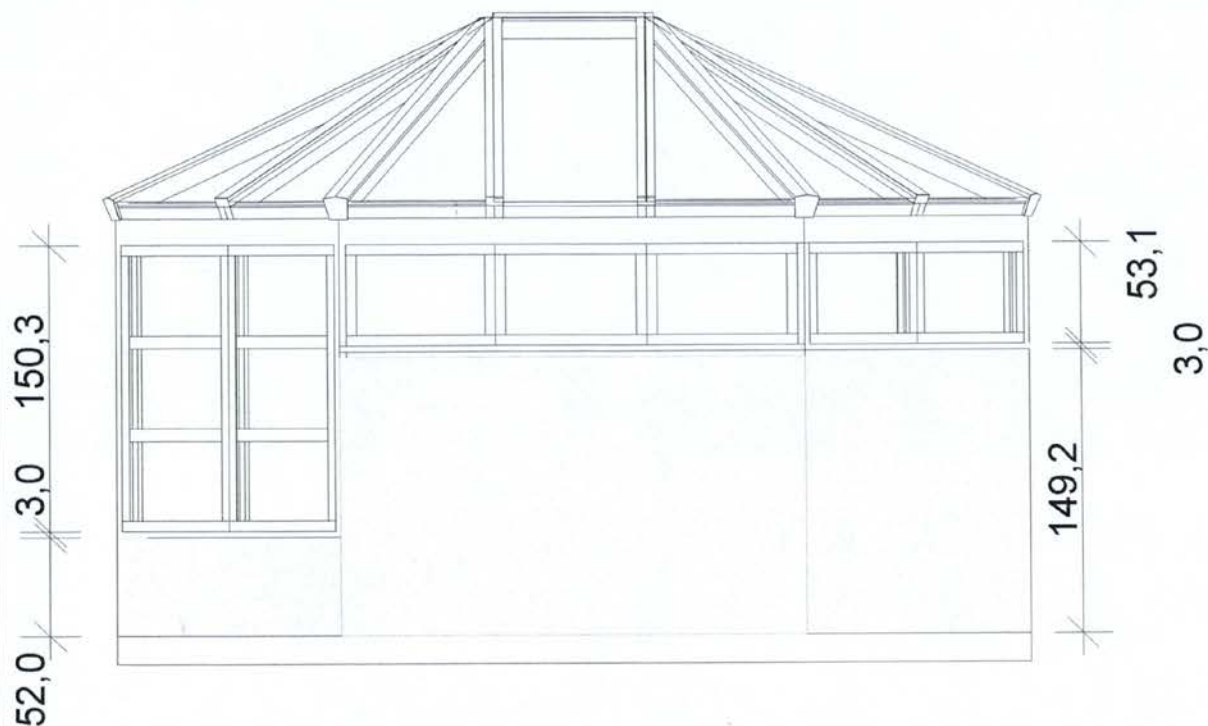
12/5-06

[Signature]

www.elgesem.com Mail: kontor@elgesem.com
Gneisveien 10 - 3221 SANDEFJORD T: 33 47 84 44 F: 33 47 57 70

Denne tegningen tilhører Elgesem Trevarer as. Den må på ingen måte kopieres eller forevises uvedkommende eller konkurrerende firma uten vårt skriftlige samtykke.
Overtredelse vil kunne medføre straffe- eller erstatningsansvar uten hensyn til skyld.

Tiltakshaver: Thorsheim			Tegning: Nr 17	
Adr:			Sign: be	Dato: 25.4.06
Sted: Førdesfjorden	Gnr:	Bnr:	Skala:	



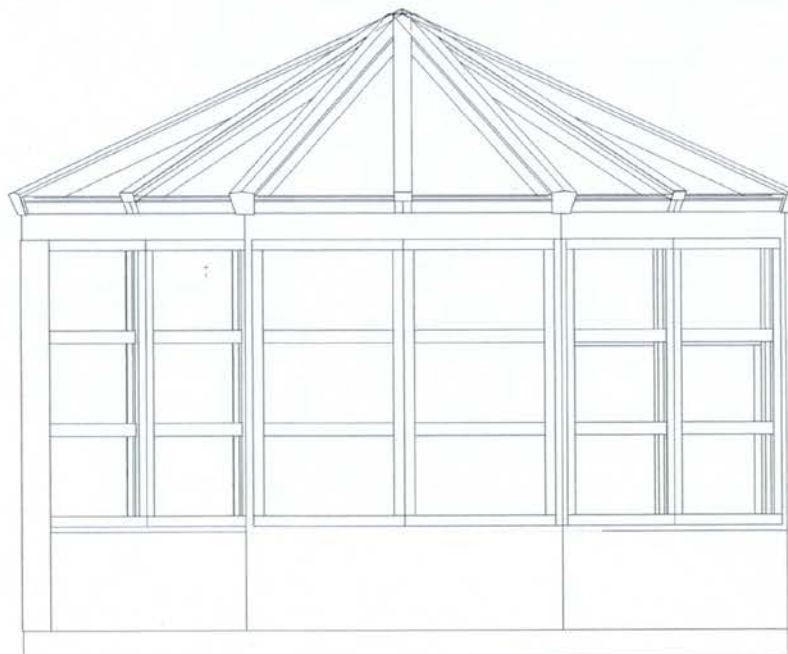
Baksiden

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknisk
12/5-06
C&A

www.elgesem.com Mail: kontor@elgesem.com
Gneisveien 10 - 3221 SANDEFJORD T: 33 47 84 44 F: 33 47 57 70

Denne tegningen tilhører Elgesem Trevarer as. Den må på ingen måte kopieres eller forevises uvedkommende eller konkurrerende firma uten vårt skriftlige samtykke.
Overtredelse vil kunne medføre straffe- eller erstatningsansvar uten hensyn til skyld.

Tiltakshaver: Thorsheim			Tegning: Nr 14	
Adr:			Sign: be	Date: 25.4.06
Sted: Førdesfjorden	Gnr:	Bnr:	Skala:	



402,3

Høyre

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområdet Teknisk

12/5.06
K.A.

www.elgesem.com Mail: kontor@elgesem.com
Gneisveien 10 - 3221 SANDEFJORD T: 33 47 84 44 F: 33 47 57 70

Denne tegningen tilhører Elgesem Trevarer as. Den må på ingen måte kopieres eller forevises uvedkommende eller konkurrerende firma uten vårt skriftlige samtykke.
Overtrødelse vil kunne medføre straffe- eller erstatningsansvar uten hensyn til skyld.

Tiltakshaver:			Tegning:	
Thorsheim			Nr 16	
Adr:			Sign:	Dato:
			be	25.4.06
Sted:	Gnr:	Bnr:	Skala:	
Førdesfjorden				



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høievegen 577
5563 FØRRESFJORDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre