



aktiv.

Høgenapvegen 1, 5563 FØRRESFJORDEN

**En svært innholdsrik enebolig i
populært boligområde | 2 garasjer
| Vaskerom med bi-inngang | 2
bad | Hagestue**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 140,-
Total ink omk.: Kr 4 706 140,-
Selger: Lill Therese Jacobsen
Terje Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 199/275 kvm
Tomtstr.: 990.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 483
Oppdragsnr.: 1509260039

En svært innholdsrik enebolig i populært boligområde | 2 garasjer | Vaskerom med bi-inngang

Velkommen til Høgenapvegen 1 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Dette er en svært innholdsrik enebolig som byr på en gjennomtenkt planløsning som fungerer for hele familien. Boligen har et lyst og moderne kjøkken i åpen løsning mot en stor og luftig stue, som gir en fin romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til balkong, perfekt for å nyte solrike dager. Videre byr boligen blant annet på to delikate bad, vaskerom med bi-inngang, rikelig med oppbevaringsplass samt to garasjer. Hagestue og flotte uteområder gir ekstra kvaliteter og fungerer som en naturlig forlengelse av boligen. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage og øvrige servicetilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	62
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 199 kvm

BRA - e: 76 kvm

BRA totalt: 275 kvm

TBA: 15 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm Entré, hall m/trapp, kjellerstue, bad, to soverom og vaskerom med vindfang og bi-inngang.

BRA-e: 27 kvm Garasje og bod

1. etasje

BRA-i: 124 kvm Stue/kjøkken, gang, bad og to soverom som begge har garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Hagestue

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar:

I underetasjen er det gjort noen endringer ift. opprinnelige tegninger, hobbyrom er i tatt i bruk som soverom og tidligere bod/div er tatt i bruk som kjellerstue. Videre er et soverom utvidet med det som tidligere var en klesbod.

Vaskerom er utvidet med deler av tidligere gang og matbod. Videre var det et innhukk, som nå er kledd igjen og fungerer som bi-inngang for vaskerom.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester:

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

2024 - bytte av et glass i vindu på karnapp kjøkken - Arbeid utført av Kalland glass.

2024 - Ny varmepumpe - jakobsen energiservice / Obs bygg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

990.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen, platting, diverse beplantning og asfaltert gårdsrom (se pkt. diverse ang hageareal).

Arealet er mottatt fra Tysvær kommune.

Beliggenhet

Høgenapvegen 1 ligger i det attraktive, veletablerte og barnevennlige boligområdet Førre Hageby i Førre. Eiendommen har en svært god beliggenhet med trygg gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg. Stegaberget IL tilbyr meget gode fasiliteter og et aktivt og inkluderende idrettsmiljø.

Eiendommen har nærhet til Frakkagjerd, hvor du finner nyere kunstgressbaner, butikker, treningssenter, apotek, volleyballbaner og den populære Frakkagjerd betongpark/skatepark. I kort avstand ligger også Tysvær Arena – en moderne kultur- og idrettsarena med gode fasiliteter og mange bruksmuligheter.

Eiendommen ligger sentralt til mellom Raglamyr og Aksdal. På Raglamyr finnes et bredt spekter av servicetilbud, med blant annet Amanda Storsenter, bensinstasjon, flere dagligvarebutikker, apotek, post og bank mm. I Aksdal finner du Aksdal Senter med vinmonopol og butikker, samt Tysværtunet kulturhus med badeland, bibliotek og kino.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren er av betongblokker og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein av betong.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja.

1) Ikke fall mot sluk på badet oppe. Ikke utbedret

2) Har vært lekkasje fra vask på badet oppe og ned til taket på badet nede. Pga avløpsrør fra vannlås var metall som hadde korrodert.

3) Har vært tette avløpsrør som har ført til at vann kom opp av sluk i vaskerom og på bad nede.

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

- Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: 2) Lekkasjen ble fikset, byttet til plastrør. Taket på badet nede ble revet, tørket og satt opp nytt.

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

-Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Bad oppe: Rev gammel innredning/vegger/gulv, fjernet alt. Satt opp gipsvegger, påstøpt gulv med steiniplater og varmekabler. Grundig lagt membran/mansjetter/fiberduk på hele badet (ikke bare dusjsone)

-Ja. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bada nede: Rev ned gammel innredning/vegger og gulvbelegg. Ble satt opp kant langs gulv/nederst på vegg som ble grunnet og smurt med membran. Grundig påsatt hjørnemansjetter, slukmansjett, fiber og membran på gulvet. Satt opp baderomsplater på veggene. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

-Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: På begge badene er det påført grundig membran og tettesjikt. På hele gulvet og veggene på badet oppe. På badet nede er det påført på hele gulvet og opp over sprutkanten som ble satt opp nederst på veggen.

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

-Ja.

1) Lekkasje rundt pipen

2) Lekkasje nederste list/tettekant på de store vinduene i karnappet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? -Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: 1) Tettet lekkasjen rundt pipen.

-Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kalland glass

Beskrivelse av arbeidet: 2) Byttet tetteliste Begge de store vinduene (kun glasset) har også vært byttet pga punktert glass.

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

-Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer på 2 soverom nede og på vaskerommet. Da vinduene ble byttet ble det også etterisolert på soverommene.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

-Ja. Som nevnt var det dårlig tetning i de store vinduene i karnappet. Dette er utbedret.

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Kalland glass

Beskrivelse av arbeidet: Fikset tetteliste. Byttet punktert glass.

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

-Ja. Grunnmuren til den frittstående garasjen var skjev.

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Tjoland Graveservice.

Beskrivelse av arbeidet: Garasje ble løftet av. Grunnmur/fundament fjernet. Grunnen gravd opp, pukket, avrettet. Nytt gulv ble støpt og ny grunnmur. Garasjen ble løftet på plass igjen på den nye grunnmuren.

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014. Firmanavn: Tjoland Graveservice.

Beskrivelse av arbeidet: Gravd bort masse helt ned til sålen på huset. Ny støttemur satt opp et stykke fra huset.

Det ble lagt nye dreneringsrør, isolert med isopor og lagt grunnmursmursplast. Deretter fylt opp igjen med

pukk. Det er også drenert fra naboeiendom, der det nå er laget parkering. Her var det tidligere plen. Oljetank til

fyringsanlegg ble også fjernet

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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

-Ja. Ved langvarig/mye regn har vi opplevd noe fuktighet i garasjen som er under terrassen/huset.

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

-Ja. Avløpsrør på grensen mellom naboene er noen steder noe sammentrykt / klemmt. Disse ble gjennomspylt av Eiwa AS / Recover i 2021 og har ikke vært noe problem siden

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012. Firmanavn: Varmefag Bygnes bygg. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peis og oljefyr, satt inn ny vedovn.

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

-Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Helgevold elektro. Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskapet til automatsikringer.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja. 1) Stue påbygd av tidligere eier

2) Bygget inn lufteveranda oppe og inngangsparti til vaskekjeller

3) Bygget ut hovedsoverommet (2014)

4) Bygget hagestue og lagt terrasse (2020)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

-Ja.

Såvidt vi kjenner til så er dette godkjent av kommunen.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

1. etasje:

Stue/kjøkken, gang, bad og to soverom som begge har garderobe.

Underetasje:

Entré, hall m/trapp, kjellerstue, bad, to soverom og vaskerom med vindfang og bi-inngang.

(kjellerstue, det ene soverommet og vindfang med bi-inngang er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest.).

Standard

1. etasje:

Et lyst og moderne kjøkken i åpen løsning mot stue, perfekt tilpasset både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate i laminat og rikelig med skap- og benkeplass. Praktisk kjøkkenhalvøy gir ekstra arbeidsflate, sitteplass og oppbevaring. Stilrene detaljer i krom/stål bidrar til et tidløst og elegant preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin – alle hvitevarer medfølger handelen.

En stor og innbydende stue med god romfølelse og flere møbleringssoner. Den stilrene peisen gir både varme og atmosfære, og skaper et hyggelig samlingspunkt.

Spisestuesonen er plassert foran store vinduer som gir flott lysinnslipp og en luftig følelse. Fra stuen er det utgang til balkong, som på fine dager forlenger oppholdsrommet og gir gode muligheter for utemøblering.

Badet er lyst og flislagt, og har varmekabler i gulv som gir god komfort. Én vegg er dekorert med stilige spileplater som gir rommet et moderne preg. Badet er utstyrt med stort dusjkabinett, gulvstående servant og vegghengt toalett.

To soverom av god størrelse. Begge rommene har åpen garderobeløsning som gir praktisk og oversiktlig klesoppbevaring.

Lys og luftig gang i åpen løsning mot kjøkken/stue.

Underetasje:

Lun og koselig kjellerstue i lyse farger – et perfekt tilleggsrom for både store og små. Egner seg godt som lekerom, ungdomsstue eller ekstra oppholdsrom. Vegghengte skap gir god oppbevaringsplass.

Lyst og moderne bad med baderomsplater på vegg og fliser med varmekabler i gulv. Badet er innredet med vegghengt servantseksjon og speilskap over, som gir god oppbevaringsplass. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett og dusjkabinett.

To soverom av god størrelse innredet i lyse farger. Det ene soverommet er utstyrt med stort garderobeskap og det andre er utstyrt med kommoder for klesoppbevaring.

Et praktisk og funksjonelt vaskerom med innredning bestående av skap og benker som gir gode arbeidsforhold og oppbevaringsmuligheter. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler gir et praktisk og robust gulv som tåler fukt og vått tøy. Vaskerommet har tilhørende vindfang med bi-inngang som også har flislagt gulv og oppheng for yttertøy.

Lys og luftig hall med trapp opp til andre etasje. Gulvet har praktiske fliser og en åpen garderobe løsning som bidrar til god oppbevaringsplass for yttertøy.

Flislagt entrè med glassdør inn til hallen. Entrèen er romslig og har plass til oppbevaring for yttertøy.

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:

-Taktekking

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

-Veggkonstruksjon

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Takkonstruksjon / Loft

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Undertaket er misfarget.

-Vinduer

- Det er påvist andre avvik (fuktsvelling i karm, tidligere fuktgjennomtrekning).

-Etasjeskille / Gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet (ca. 40 mm enkelte steder).

-Pipe og ildsted

- Brennbart materiale er plassert nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Rom under terreng

- Indikasjoner på noe fuktgjennomtrekning i kjellergulv.

-Bad – Underetasje – Overflater gulv

- Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på byggetidspunktet.

-Bad – Underetasje – Sluk, membran og tettesjikt

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

-Bad – Underetasje – Sanitærutstyr og innredning

- Påvist riss/sprekker i utstyr.

-Bad – Underetasje – Ventilasjon

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

-Vaskerom – Underetasje – Overflater vegger/himling

- Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone.
- Uegnede materialer i våtsoner.

-Vaskerom – Underetasje – Sluk, membran og tettesjikt

- Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk.
- Uegnede materialer i våtsoner.

- Vaskerom – Underetasje – Ventilasjon
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Bad – Etasje 1 – Overflater gulv
- Avvik i høydeforskjell ved sluk og dørterskel.
- Avvik i fallforhold til sluk.

- Bad – Etasje 1 – Sluk, membran og tettesjikt
- Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk.

- Bad – Etasje 1 – Sanitærutstyr og innredning
- Mangler tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken – Overflater og innredning
- Mangler komfyrvakt.
- Mangler lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

- Vannledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Avløpsrør
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Ventilasjon (bolig generelt)
- Mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom (kjellerstue mangler friskluftsventil).

- Varmtvannstank
- Ikke tilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering
- Mangler kantlist på grunnmursplast.
- Kun deler av boligen har nyere drenering.

- Grunnmur og fundamenter
- Sprekkdannelser i grunnmur.

- Terrengforhold
- Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Forhold som har fått TG3:

- Pipe og ildsted
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Forhold som påvirker HMS:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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. Av hvitevarer er det integrert stekeovn, mikro og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Disse medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

2024 - bytte av et glass i vindu på karnapp kjøkken - Arbeid utført av Kalland glass.
2024 - Ny varmepumpe - jakobsen energiservice / Obs bygg.

Parkering

Parkering i garasje og eget gårdsrom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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.

Hageareal:

Det presiseres at hagearealet foran boligen ikke inngår i eiendommen som selges (gnr. 79, bnr. 535). Det har imidlertid foreligget en avtale med tidligere hjemmelshaver av 79/535 om at arealet skulle skjøtes over. Den tidligere hjemmelshaveren var et firma som nå er konkurs og ikke lenger eksisterer. Megler har mottatt erklæring knyttet til forholdet og har vært i dialog med Tysvær kommune. Selger er av kommunen oppfordret til å sende begjæring til Statens kartverk om grunnbokshjemmel. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og varmekabler i gulv på badene og vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

116 140 (Omkostninger totalt)

133 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 706 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 723 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 725 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 924 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 10 740,-

Feiing (hvert 4.år) : Kr. 299,-

Branntilsyn (hvert 6. år): Kr. 262,-

Vann: Kr. 8 827,-

Renovasjonsavgift (HIM): Kr. 3 796,-

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 698 329 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 793 317 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 79, bruksnummer 483 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:

1146/79/483:

17.11.1972 - Dokumentnr: 7472 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1146 Gnr:79 Bnr:382

06.06.1974 - Dokumentnr: 4052 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1146 Gnr:79 Bnr:536

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig datert 20.06.1973.

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 lovlige, 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 godkjente byggetegninger datert 11.10.1973.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 30.08.1984.

Megler har kontrollert underetasjen utifra disse tegningene da de er av nyest dato av etasjen. Det er registrert endringer fra disse:

Soverom mot garasjen er byggemeldt som hobbyrom og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Kjellerstue er byggemeldt som diverse-rom og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Det som på byggemeldte tegninger er omtalt som klesrom er i dag innfelt i soverom slik at soverommet er utvidet til å bli et større rom. Døren i det byggemeldte klesrommet er i den forbindelse tatt bort.

Deler av vaskerommet er byggemeldt som matbod og gang. Det vil si at deler av vaskerommet er ikke godkjent for varig opphold.

Vindfanget med bi-inngangen med vaskerom er ikke byggemeldt og dermed ikke godkjent.

Tiltakene 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.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert 11.10.2018.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg til bolig datert 20.08.2013. Megler har kontrollert 1.etasje utifra disse tegningene da de er av nyest dato. Det er registrert endringer fra disse:
Vegg mellom kjøkken og stue er tatt bort til fordel for åpen løsning.
Soverom som er vegg i vegg med kjøkken har satt opp en vegg for å bygge åpen garderobeløsning.

Tiltakene 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.

Det foreligger byggemeldte tegninger av garasje datert 23.08.1985, men tiltaket er ikke ferdigstillt med ferdigattest.

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 lovlige, 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.06.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område hovedsaklig regulert til boligbebyggelse. Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 45 900,- (basert på prisantydning: Kr. 4 590 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 104 435,-

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

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistår av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

09.02.2026







































































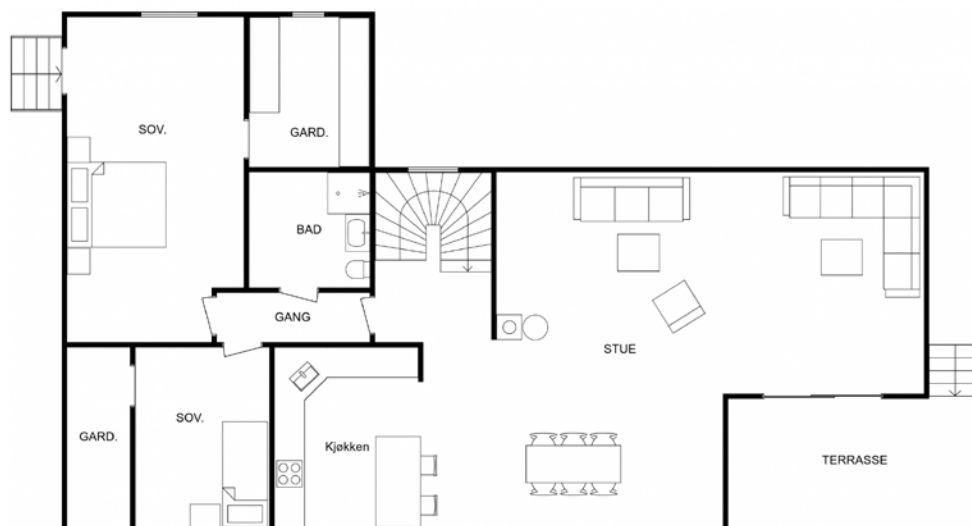






Plantegning

Høgenapvegen 1 Hovedplan



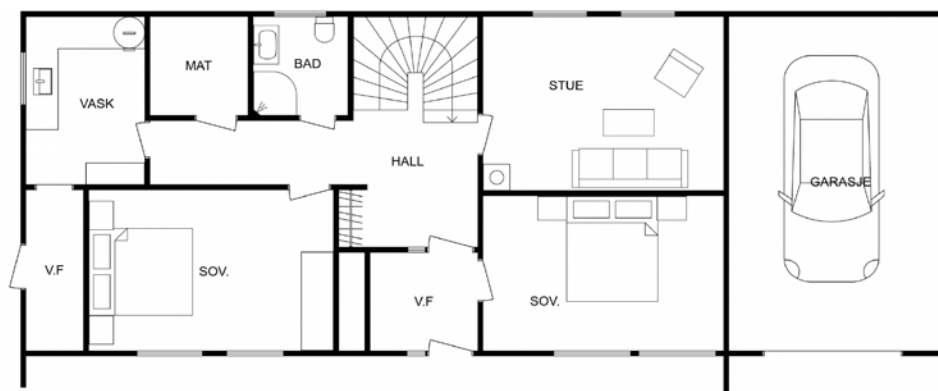
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Plantegning

Høgenapvegen 1 Kjeller



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Høgenapvegen 1 , 5563 FØRRESFJORDEN

📖 TYSVÆR kommune

gnr. 79, bnr. 483

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 20763-3320

Referansenummer: IK1815

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



SPESIALISERT
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Urranghus.

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren er av betongblokker og gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Taket er tekket med takstein av betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I underetasjen er det gjort noen endringer ift. opprinnelige tegninger, hobbyrom er i tatt i bruk som soverom og tidligere bod/div er tatt i bruk som kjellerstue. Videre er et soverom utvidet med det som tidligere var en klesbod.

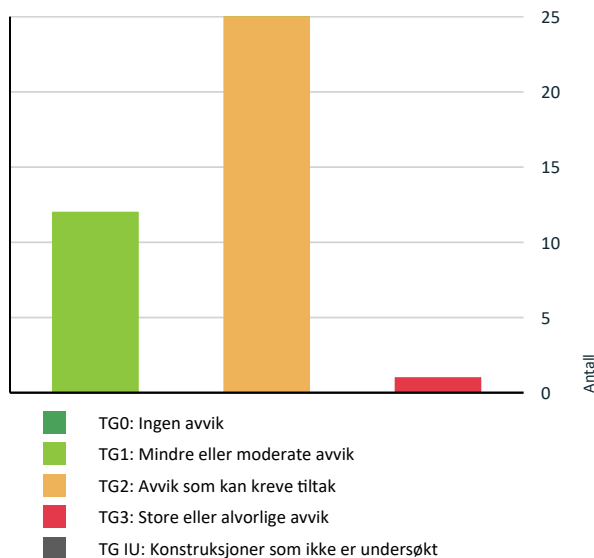
Vaskerom er utvidet med deler av tidligere gang og matbod. Videre var det et innhukk, som nå er kledd igjen og fungerer so bi-inngang for vaskerom.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

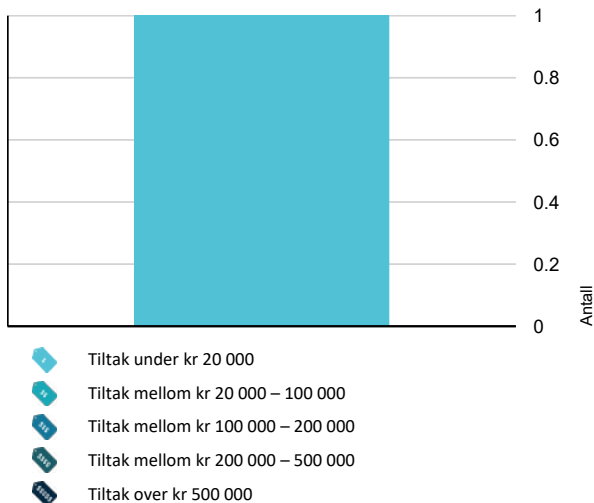
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt).

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Alder på bygningen tilsier at bygningselementer som ikke er skiftet har minimum passert 50 % av forventet levetid, slik at noe vedlikehold og utbedring bør påregnes som normalt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygget over nåværende garasje.
2014	Tilbygg	Tilbygg større soverom.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader. Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å vare like lenge som primærtakking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

Slak takvinkel - ikke åpenbart behov for snøfanger - eier har ikke opplevd snøras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Muresperre må etableres.

Manglende musebånd øker risikoen for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen via luftespalten mellom kledning og grunnmur. Skadedyr kan medføre skade.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon med kaldtloft.

Det er svært begrenset mulighet for kontroll av kaldtloft over tilbygget soverom - Dette er ikke kontrollert på befaring.

Det er observert eldre oljetank/dagtank, men denne høres tom ut (ved lett banking) og rør er kappet. Videre opplyser eier at resterende deler av anlegget inkl. nedgravd tank er fjernet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Undertaket er misfarget.
- Undertak er stedvis litt misfarget, og det er noen mindre sprekker i noen plater.
Det observeres et par musefeller uten fangst, ikke observert åpenbare symptom ellers på mus.

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling kan ikke fullstendig påvises, uten det er funnet negative symptom av betydning på befaring.

Det er observert et par musefeller uten fangst, men ikke observert åpenbare symptom på mus eller andre skadedyr, men det kan ikke utelukkes det har vært en mus eller to på loftet en gang i tiden.

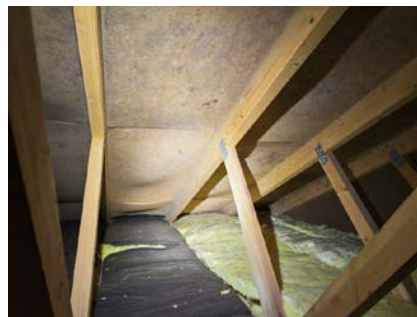
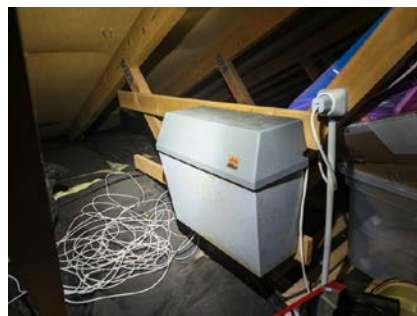
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Loft som dette bør holdes under oppsyn for å sikre at forhold ikke utvikler seg gjennom året. F.eks vil kondens være avhengig av både type bruk av boligen og temperatur ute.

En takkonstruksjon som ikke er mulig å kontrollere kan ha skjulte feil og mangler.

Som følge av registrerte anmerkninger og bygningsdelens alder må det gjøres nærmere undersøkelser over tid før man utelukker behov for vedlikehold og utbedring.



TG 2 Vinduer

Der er vinduer av tre med isolerglass med varierende alder. Det ser ut som de fleste vinduer (i alle fall glasset) er skiftet etter byggeår, sett bort fra noen vinduer i u.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier viser mindre fuktsvelling i karm på vinduer stue som er tørre på befaring.

Eier opplyser dette var mindre fuktgjennomtrekning som ble utbedret/tettet gjennom forsikring.

Bygningsdelen er gammel og det kan ikke utelukkes vedlikehold eller tiltak nær fremtid. Det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen vinduer nærmere seg sin forventete levetid, og det er risiko for punktering av glass eller behov for vedlikehold.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre og metall.

Merk alder på metalldør.

Tilstandsrapport



Ikke innfelt vannbord, som ikke blir noe særlig utsatt for nedbør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse over garasje på 15 m².

Fuktsikret med tiltaksplater.

INNENDIG

Overflater

På gulv er det parkett, fliser og laminat.
Innvendig vegger er tapet
Innvendig tak er himlingsplater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Eier viser at en himlingsplate på et soverom er festet med synlige skruer etter denne løsnet litt.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue.
Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom over tilbygget entre til vaskerom.
Det måles ca. 40 mm skeivhet gjennom hele rommet på kjellerstue (tidligere grovkjeller / uinnredet rom).
Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Vurdering av avvik:

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

*** ca. 40 mm skeivhet -

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Kort avstand fra sotluke til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er vegger under terreng, spesielt i bakkant.

Hjørne mot garasje (kjellerstue med lite dagslys) er valgt lokasjon for hulltaking ettersom fuktsikring og drenering er avsluttet på dette hjørne.

Det anmerkes også at det ser ut som kondensvann fra varmepumpe kan komme bak grunnmursplast og ned til mur. Dette bør utbedres.

Det måles ca. 12-13 vektprosent fuktighet som ansees akseptabelt.

Det observeres at vegger under terreng har dampspærre innvendig. Anbefalingen rundt bruk av dampspærre har variert oppigjennom tiden, og i nyere tid er dampspærre generelt ikke anbefalt på vegger under terreng, men dette varierer mtp. oppbygging/isolering og hvor mye av veggen som ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

I garasje er det symptom på noe fuktgjennomtrengning.

Fuktmåling i hulltaking: Fuktighet mellom 12 - 15.9 vektprosent vurderes som akseptabelt. Dette tilsvarer ca. mellom 60 % - 74 % relativ fuktighet og innebærer lav risiko for angrep av stripet borebille, samt spor etter muggdannelse på bygningsdeler som er utsatt for høyere fukt deler av året / kortere tid.

Konsekvens/tiltak

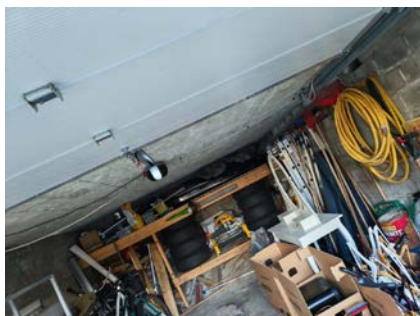
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Kryp kjeller

Enklere kryperom / åpent rom under tilbygget soverom. OK.

Andre innvendige forhold

Brennbar isolasjon i garasje/himling.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Modernisert bad i ca. 2015 - sett bort sluk og vann/avløpsrør.

Arbeidet utført ved egeninnsats av eier og vennetjeneste.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (fra byggeår).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det måles greit med fall fra alle hjørner, men eier viser en liten dump i fliser utenfor toalett hvor det kan samle seg mindre vannansamling - Ikke vurdert vesentlig.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Membran og evt. hvordan denne er festet i sluk kan ikke fastslås. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det ser ut som mansjett er limt til sluk under klemring med fugemasse eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servant med møbel og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Liten skade på sluffe servantmøbel og mindre sprekk i speil.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Lokal utbedring etter eget ønske.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Eier opplyser avtrekker er tilkopledd avtrekksvifte bad 1.etg, slik avtrekk får litt hjelp av vifte oppe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet blir ikke utsatt for direkte bruksvann. Det er foretatt fuktmåling i luke til stoppekran og det er tørt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Modernisert våtrom - Arbeidet utført ved egeninnsats av eier og vennetjeneste.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er mdf plater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Membran/tettesjikt må legges.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i deler av rommet (ved entre)

Det måles ca. 30 mm fall fra flis ved entre til sluk.
Det måles ca. 23 mm fall fra flis ved innerdør til sluk.

Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Membran eller klemring kan ikke påvises i sluk.

Det er fuktskader i nedkant på plater bak vaskemaskin.

Det mangler propp til stakehull i sluk, men denne er tapet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.



Det mangler propp til stakeutstyr, slik denne er forenklet forseglet med tape eller plast-bit. for å forhindre lukt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsone er ikke hensyntatt på dette våtrommet. Det er målt fuktighet i hull til stoppekran og plater uten å påvise negativ fuktighet.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Modernisert bad i 2005 med original sluk og vann/avløpsrør.

Arbeidet utført ved egeninnsats og vennetjeneste.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Deler av fliser (også i våtsone) er forblendet med spileplater tiltenkt våtrom.
Tidligere hull til glassbygget stein er forblendet med gips og membran.

*** Eier opplyser det er benyttet spileplater tiltenkt våtrom, men det er usikkert hvor egnet disse er for å bli montert i selve våtsone. Dette er uansett ikke et problem ved bruk av kabinett som i dette tilfelle.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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.

Eier opplyser membran er trukket opp vegger og terskel.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sluken er fra byggeår og membran er forenklet festet til denne uten synlig klemring.

Videre observeres det eldre gjennomføringer av vannrør i våtsone dusj, samt et dekk lokk som indikerer utrygg gjennomføring av elektrisk tilkopling til tidligere badekar.

Det er ikke sikkert badet er egnet for direkte bruksvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Utrygge gjennomføringer av vannrør og elektrisk boks i våtsone dusj.

Membran og evt. hvordan denne er festet i sluk kan ikke fastslås. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier opplyser membran er festet til sluk med mansjett og videre fuger. Det var ikke mulig å oppdrive passende klemring til denne eldre sluken.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det må gjøres nærmere undersøkelser før badet evt. blir belastet med direkte bruksvann.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Toalett, vask og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Evt. lekkasje fra susterne er ikke iht. dagens krav og vil kunne forårsake skade.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet blir ikke utsatt for direkte bruksvann, slik at det vurderes som tilstrekkelig å foreta fuktmåling i åpning i vegg delvis tilstøtende våtrom dusj. Det er tørt.

Ved fuktmåling er det kun et mindre område som blir kontrollert. Det tas forbehold om evt. varierende tilstand bak øvrige overflater og spesielt overflater som har, eller blir belastet med direkte bruksvann.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Aubo kjøkken monter av eier selv.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er usikkerhet om kravet til komfyrvakt er gjeldene, da koketopp trolig er tilkoplek eksisterende elektrisk punkt. Komfyrvakt er uansatt ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann, personskader og materielle skader betydelig. Komfyrvakt oppdager overoppheting og kutter strømmen for å forhindre brann.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Eier opplyser avkast ventilator er kun lagt ut i takkasse/takfot uten ventilhatt eller lignende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber (mindre deler er erstattet med plastrør / ikke lekkasjesikkert med rør i rør)
Stoppekran lokalisert på vaskerom.
Normal levetid for vannledninger av kobberør er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Eldre elektrisk anlegg med renovert tavle. Noen nyere kurser.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Eier opplyser det foreligger en del erklæringer fra Helgevoild i boligmappa.
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
3. Svak kursfortegnelse uten kabel tverrsnitt.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro innstallasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Eier opplyser det er redrenert i bakkant og på ene siden av boligen i ca. 2014.

Videre ble også gravd opp og delvis drenert ved garasje og parkering.

Arbeidet besto i oppgraving, etterisolering, forstøtningsmur og fuktsikring. Arbeidet ble utført Graveservice eller lignende. Støping av forstøtningsmur av annet firma.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

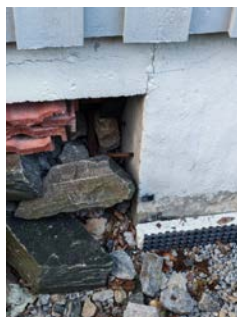
Grunnmursplast mangler kantlist som avslutning inntil mur slik jord og vann kan komme ned bak platen.

Det er kun deler av boligen som har nyere drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende kantlist som avslutning inntil mur kan medføre at jord og vann kan komme ned bak platen.



Avslutning på utbedret fuktsikring. Det er her det er foretatt hulltaking, som viste akseptable verdier ca. 12-13 vektprosent fuktighet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det som er synlig av mur i garasje ser ut til å være av betongblokker. Det meste av muren er skjult.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdelen er av eldre dato, og behovet for vedlikehold eller tiltak kan ikke utelukkes. Det er derfor nødvendig å varsle om risikoen for skader på grunn av alderen.

Det meste av muren er skjult og kun kontrollert ved stikktakninger. Det tas forbehold om at bygningsdelen kan ha varierende tilstand / skjulte feil og mangler.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende vann- og avløp i boligen på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilfredsstillende dagslys kan ikke påvises ved at dagslysflate (vindu) utgjør min. 10 % av bruksarealet. Gjelder minimum kjellerstue. Daglys ikke nærmere vurdert etter å påvist ett avvik.

Send byggforsk blad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

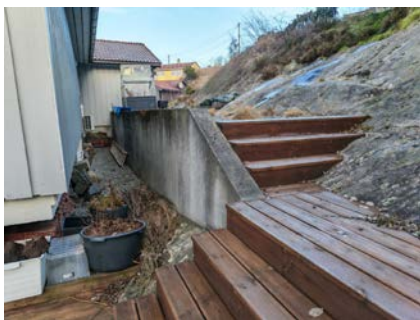
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

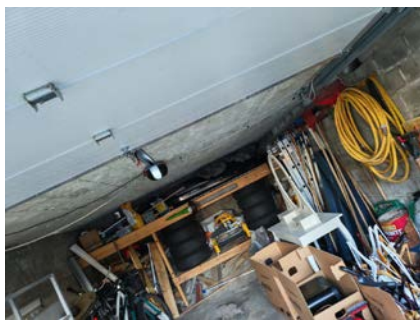
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Eldre boliger, og spesielt de fra før 1985 er noe begrenset sikret vedr. HMS ift. moderne krav.

Det er spesielt brennbar isolasjon i garasje og manglende sikring på forstøtningsmur og en utetrapp som skiller seg negativt ut på denne boligen.



Risiko for fall



Brennbar isolasjon.

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

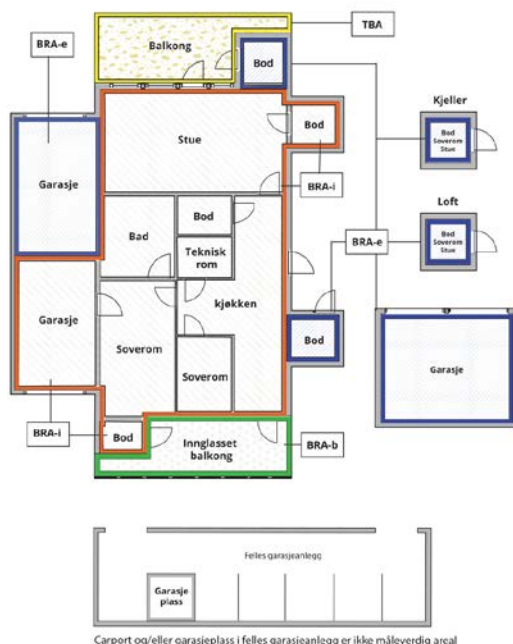
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	75	27		102	
Etasje 1	124			124	15
SUM	199	27			15
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, hall m/trapp, kjellerstue, bad, soverom 2, vaskerom	Garasje, bod (enklere type ved garasje)	
Etasje 1	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom med garderobe, soverom 2 med garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I underetasjen er det gjort noen endringer ift. opprinnelige tegninger, hobbyrom er i tatt i bruk som soverom og tidligere bod/div er tatt i bruk som kjellerstue. Videre er et soverom utvidet med det som tidligere var en klesbod.

Vaskerom er utvidet med deler av tidligere gang og matbod. Videre var det et innhukk, som nå er kledd igjen og fungerer so bi-inngang for vaskerom.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024 - bytte av et glass i vindu på karnapp kjøkken - Arbeid utført av Kalland glass.
2024 - Ny varmepumpe - jakobsen energiservice / Obs bygg.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Hagestue	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingenør
	Lill Therese Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	79	483		0	990.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høgenapvegen 1

Hjemmelshaver

Jacobsen Lill Therese, Olsen Terje

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppmot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Bygninger på eiendommen

Hagestue

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1986

Kommentar**Standard**

Ikke vurdert. Bygningen er kun oppmålt.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Eier opplyser garasjen har blitt utbedret under deres tid som eiere. d

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	06.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Terje Olsen

Lill Therese Jacobsen

Boligen

Høgenapvegen 1

5563 Førresfjorden

1146-79/483/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2004
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

1) Ikke fall mot sluk på badet oppe. Ikke utbedret

2) Har vært lekkasje fra vask på badet oppe og ned til taket på badet nede. Pga avløpsrør fra vannlås var metall som hadde korrodert.

3) Har vært tette avløpsrør som har ført til at vann kom opp av sluk i vaskerom og på bad nede

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: 2) Lekkasjen ble fikset, byttet til plastrør. Taket på badet nede ble revet, tørket og satt opp nytt

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Eiwa as / Recover

Beskrivelse av arbeidet: 3) Staking/suging av avløpsrør

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Bad oppe: Rev gammel innredning/vegger/gulv, fjernet alt. Satt opp gipsvegger, påstøpt gulv med steiniplater og varmekabler. Grundig lagt membran/mansjetter/fiberduk på hele badet (ikke bare dusjsone)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Bada nede: Rev ned gammel innredning/vegger og gulvbelegg. Ble satt opp kant langs gulv/nederst på vegg som ble grunnet og smurt med membran. Grundig påsatt hjørnemansjetter, slukmansjett, fiber og membran på gulvet. Satt opp baderomsplater på veggene.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

På begge badene er det påført grundig membran og tettesjikt. På hele gulvet og veggene på badet oppe. På badet nede er det påført på hele gulvet og opp over sprutkanten som ble satt opp nederst på vegg.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

1) Lekkasje rundt pipen

2) Lekkasje nederste list/tettekant på de store vinduene i karnappet

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: 1) Tettet lekkasjen rundt pipen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kalland glass

Beskrivelse av arbeidet: 2) Byttet tettelist Begge de store vinduene (kun glasset) har også vært byttet pga punktert glass

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer på 2 soverom nede og på vaskerommet. Da vinduene ble byttet ble det også etterisolert på soverommene.

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

♦ **Ja**

Som nevnt var det dårlig tetning i de store vinduene i karnappet. Dette er utbedret.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Kalland glass

Beskrivelse av arbeidet: Fikset tettelist. Byttet punktert glass

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Grunnmuren til den frittstående garasjen var skjev.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tjoland Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Garasje ble løftet av. Grunnmur/fundament fjernet. Grunnen gravd opp, pukket, avrettet. Nytt gulv ble støpt og ny grunnmur. Garasjen ble løftet på plass igjen på den nye grunnmuren.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tjoland Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Gravd bort masse helt ned til sålen på huset. Ny støttemur satt opp et stykke fra huset. Det ble lagt nye dreneringsrør, isolert med isopor og lagt grunnmursmursplast. Deretter fylt opp igjen med pukk. Det er også drenert fra naboeiendom, der det nå er laget parkering. Her var det tidligere plen. Oljetank til fyringsanlegg ble også fjernet

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Ja

Ved langvarig/mye regn har vi opplevd noe fuktighet i garasjen som er under terrassen/huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Avløpsrør på grensen mellom naboene er noen steder noe sammentrykt / klemt.

Disse ble gjennomspylt av Eiwa AS / Recover i 2021 og har ikke vært noe problem siden

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Varmefag Bygnes bygg

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet peis og oljefyr, satt inn ny vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Helgevold elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskapet til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

1) Stue påbygd av tidligere eier

2) Bygget inn lufteveranda oppe og inngangsparti til vaskekjeller

3) Bygget ut hovedsoverommet (2014)

4) Bygget hagestue og lagt terrasse (2020)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Såvidt vi kjenner til så er dette godkjent av kommunen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

.. Alf. Aursland.....

.. Førre Hageby, 5540. Førdesfjorden.

Etter synfaring foreteke den 19/6-73... gjev ein hermed midlertidig bruksløyve avbustadhus..... på eigedomen tomt nr. 21 i byggefeltet Førre Hageby.

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

1. Pussing av golv i hobby- og div.rom og klebod.
2. Pussing av murvegger i kjellar.
3. Tetting rundt vinduer og montering av ventilar.
4. Bygging av garasje-terrasse. NB: Til terrassen er ferdig skal terrassedøra vera sikra slik at den ikkje kan opnast innanfrå.
5. Utv. pussing av kjellarmurane.
6. Fylling inntil murane.
7. Massen under kloakk- og overvassleidninga skal utskiftast med stabil masse innan 1/8-73. For leidningane vert tildekke skal arbeidet godkjennast av teknisk etat.

Gjenstående arbeider må utførast snarast og ferdigsynfaring avholdt innan ...1/7-74.....

Grindafjord, den20/6-73.....

.....
Oskar Amdal.

**GBNR 79/483 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL
BOLIG I FØRRE HAGEBY****Tiltakshavar:**

Lill Therese Jacobsen
Høgenapvegen 1
5563 FØRRESFJORDEN

Saka gjeld:

Søknad om ferdigattest for tilbygg til bustad. Søknad om ferdigattest er sendt inn den 10.10.2018 av Lill Jacobsen.
Løyve etter plan – og bygningsloven § 20-4 er gjeve den 31.10.2013 i delegasjonssak 662/13.

Følgjande opplysningar vert lagt inn i matrikkelen:

Nytt bebygd areal: 19 m2

Nytt bruksareal: 17 m2

Byggetilsyn:

Det er ikkje utført byggetilsyn på tiltaket. Ifølge pbl. § 25-2 kan kommunen føre tilsyn med tiltaket 5 år etter ferdigattest er gjeve.

Det vert gjeve ferdigattest for tilbygg til bustad på gbnr 79/483 med adresse Høgenapvegen 1, 5563 Førresfjorden den 11.10.2018.

Aksdal 11.10.2018

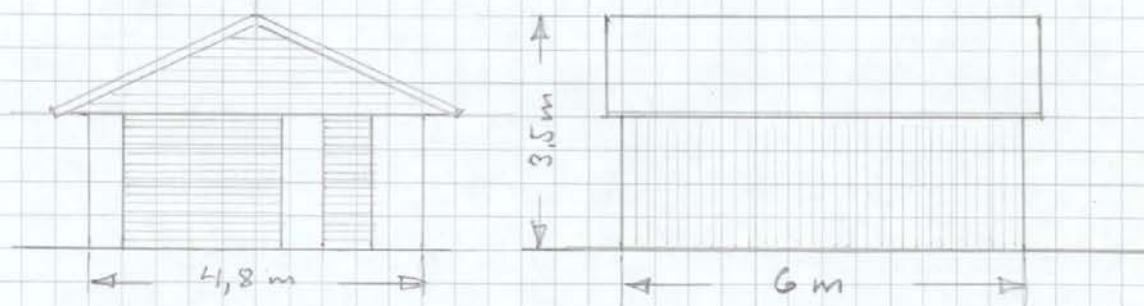
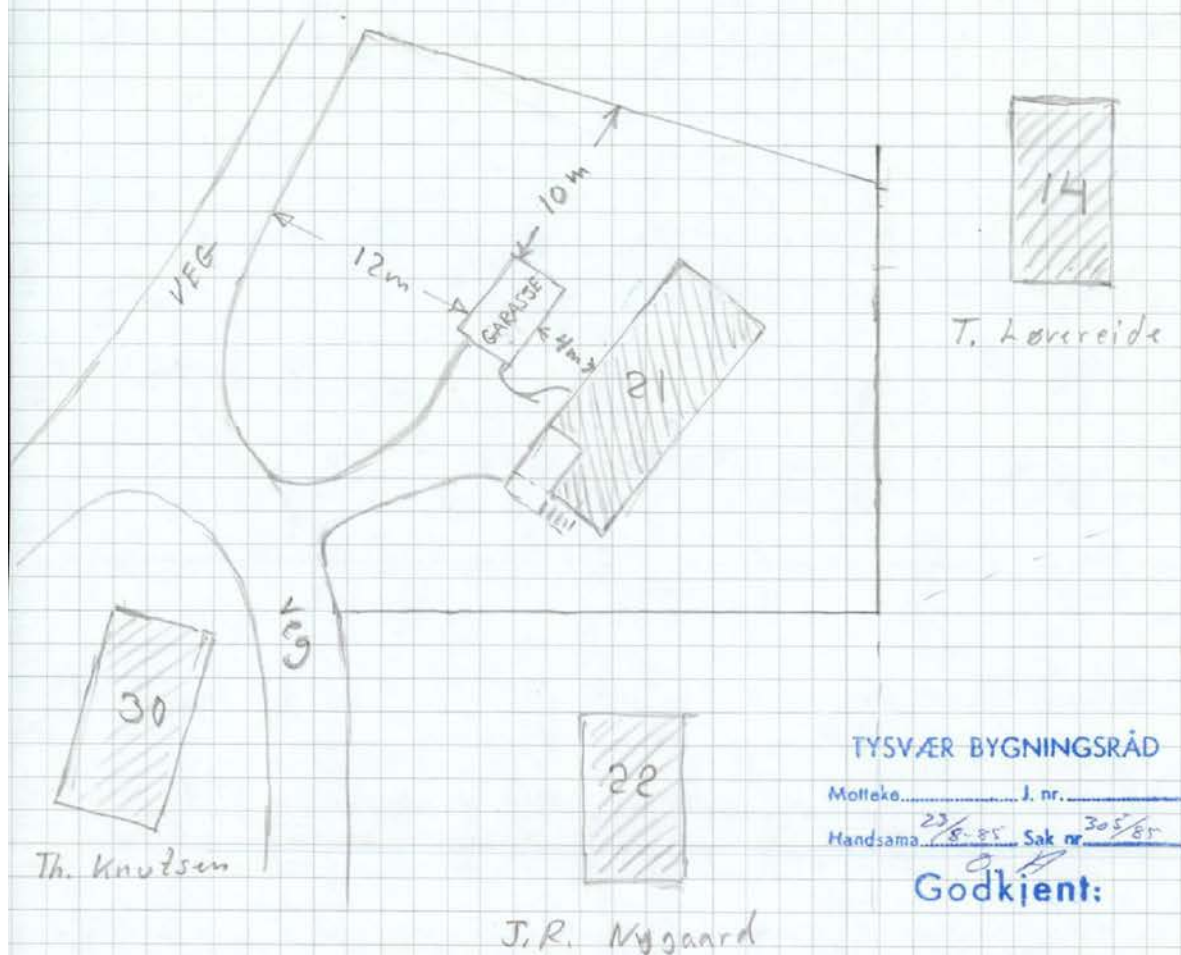
Monica Naley Gregersen
Saksbehandlar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev difor ingen signatur.

Situasjonsplan av tomt 21 Førre Hageby.

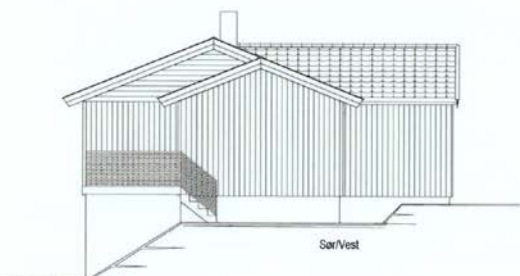
Byggh: Alf Aursland

Frittstående garasje.

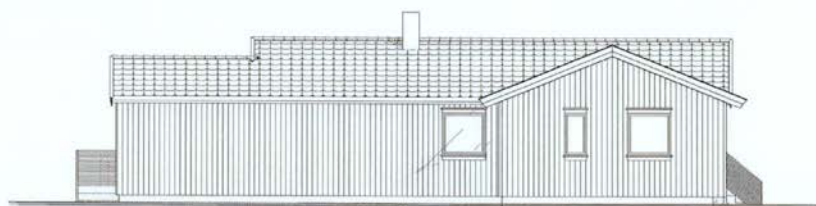


Garasje type: Berg Bygg 3076

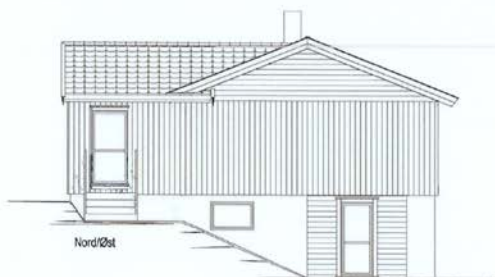
E1



Sør/Vest



Sør/Øst



Nord/Øst

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatområde teknisk
Bygg og regulering
11-13 ark

Sørveggen Bygg AS

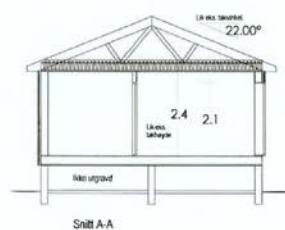
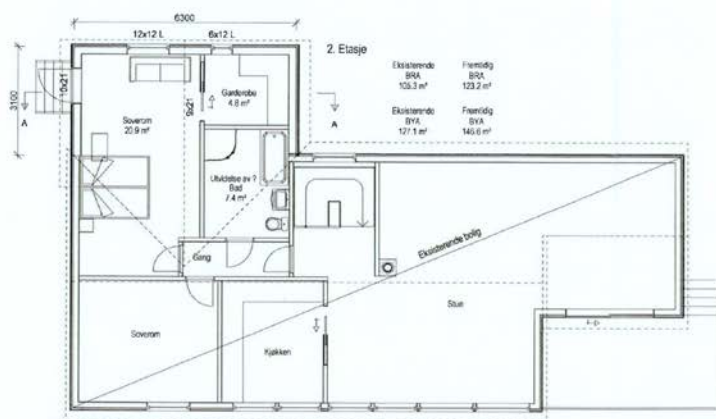
3 08.10.2013 Inga
2 03.09.2013 Inga
1 28.08.2013 Inga



Eskild Kvata AS

Tilskottshaver:	Terje Olsen	20.08.2013
Besøktstest:	Høgenapvegen 18, 5563 Førresfjorden	Tegn Inga
Kommune:	Tysvær	Prosjekt SVB-Olsen
Gen:	Ben	Tegn nr. 502
Forader:	MR 1 : 100	

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett



Ekisterende arealberegning:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utenvidt areal	Sum BRA
1. etg. plan	79.5	23.6	103.1
2. etg. plan	105.3	0.0	105.3
SUM:	184.8	23.6	208.4
BYA:	127.1	0.0	127.1

Fremtidig arealberegning:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Utenvidt areal	Sum BRA
1. etg. plan	79.5	23.6	103.1
2. etg. plan	123.2	0.0	123.2
SUM:	202.7	23.6	226.3
BYA:	146.6	0.0	146.6

Sørvegen Bygg AS

3 06.10.2013 Inga
2 03.09.2013 Inga
1 28.08.2013 Inga

Tilskjeder: Terje Olsen
Prosjekt: Hagenopvegen 18, 5563 Færresjorden
Kommune: Tysvær
Skr. Brev: MÅL 1 : 100
Planer og snitt

20.08.2013
Tegn: Inga
Prosjekt: SVB-Olsen
Tegn nr: 50

TYSVÆR KOMMUNE
Resultatutvalg teknisk
Bygg og regulering
8/11-13. 2013

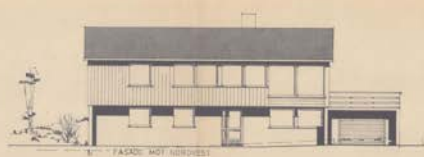
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett



SNITT bad, gang og kjøkken.



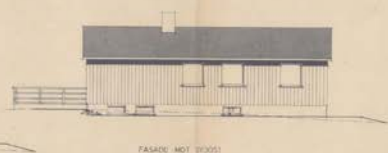
FASADE MOT SVVVEST



FASADE MOT NORDVEST

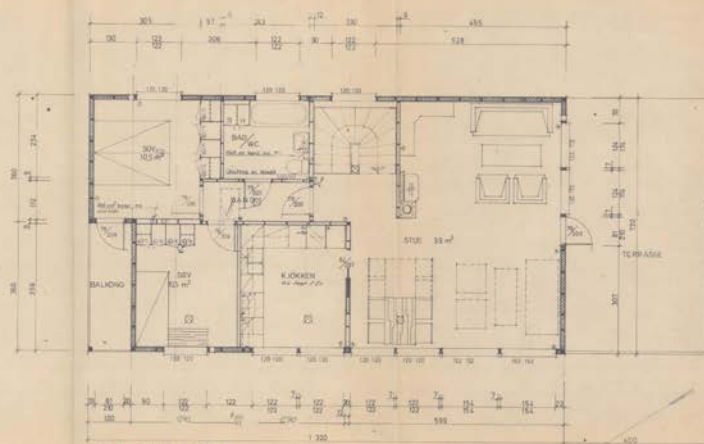


FASADE MOT NORDØST

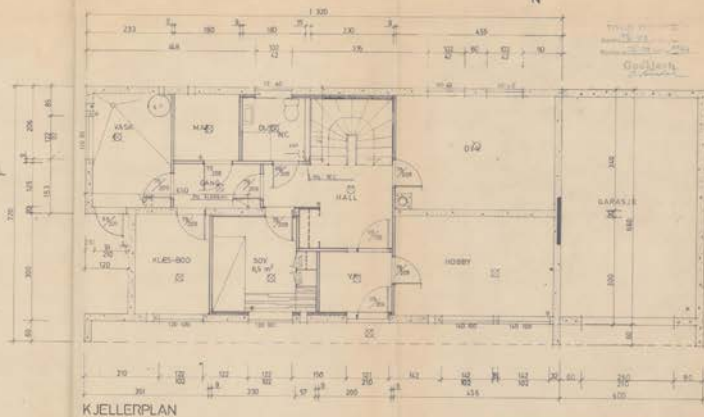


FASADE MOT SØØST

SKAL TILBESKED



PLAN AV 1 ETASJE

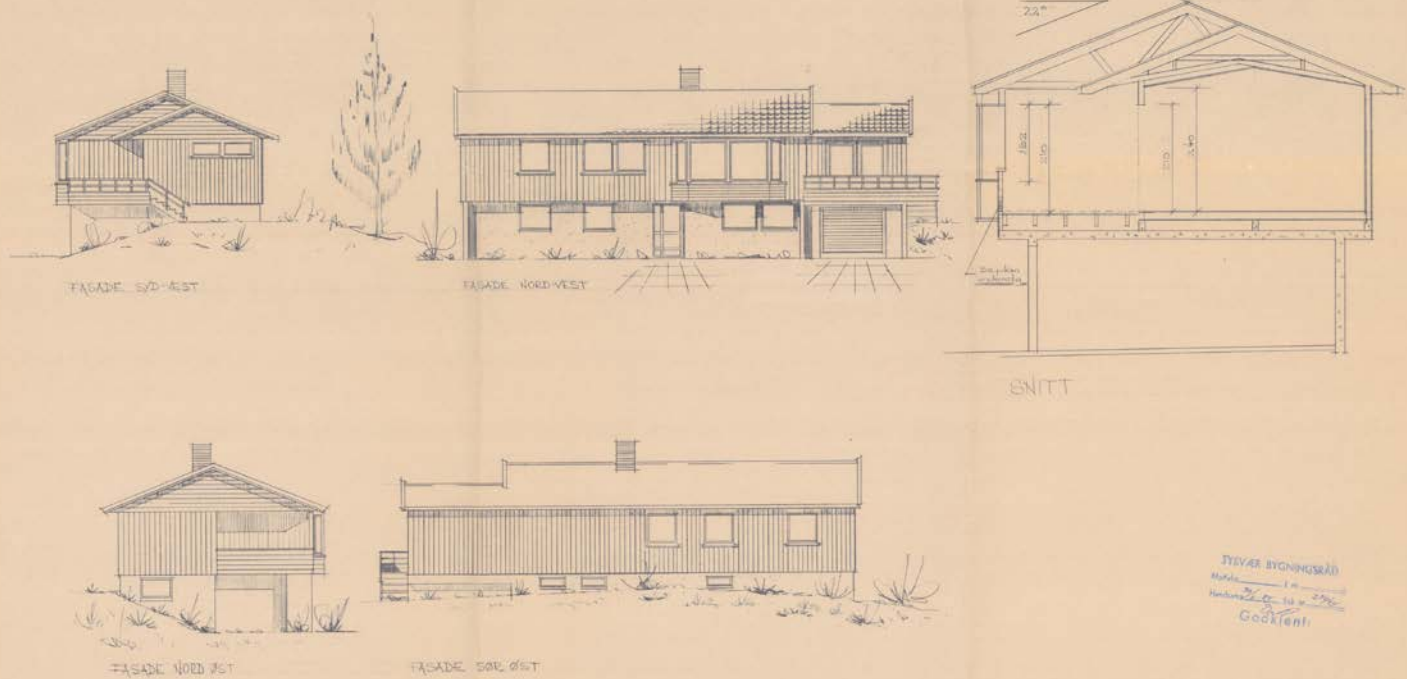


KJELLERPLAN

Type 116-100 +

LEGADEL 11 136 680-170 800
+ 1287,880-128 842,800

Teod. D. Flom Property, TOSVÅR	1:1000 1:50	2003
Bogst. ALP AURLAND	1:100 1:50	
PLAN, SNITT OG FASADER	K.V.	
HALVOR URRANG		
ALT TIL BYGG		



STEVAR BYGNINGSRÅD
 Mødt: 1. 11. 2011
 Godkjent: 2. 11. 2011
 Godkjent:

SNITT OG FASADER ETTER FORANDRING

BYGGEPLASS: Torshov, ca. 25. km fra Oslo, Byggeb. Tjodtvedt		MÅL: 1:50
BYGGER: A. A. A. A. A.		DATO: 20.11.11
Faghus as BYGGMESTERFORRETING Teknisk Sted Forretning	TEGN. NR.	BLAD NR.
	340	2

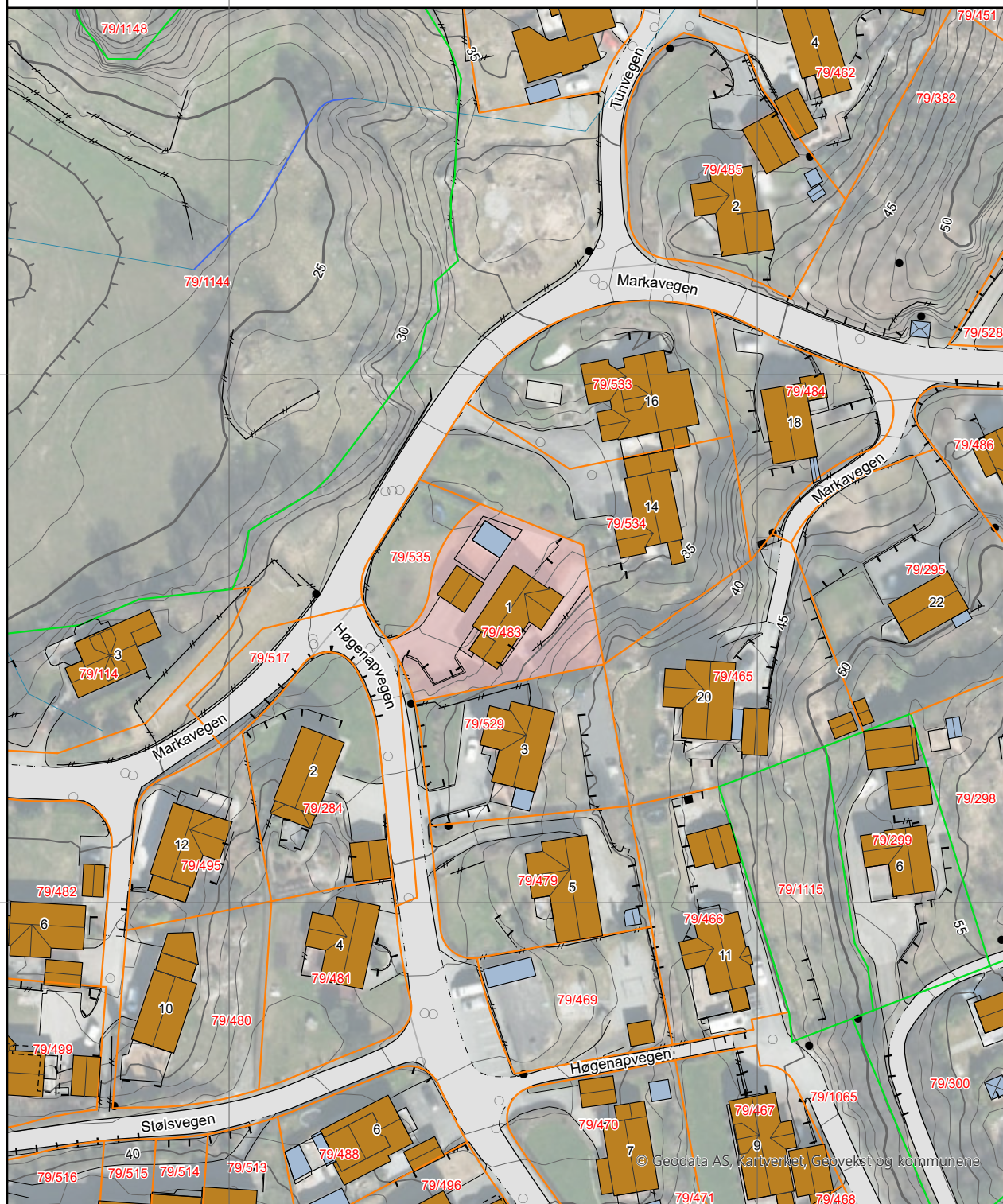
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/79/483/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026



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.

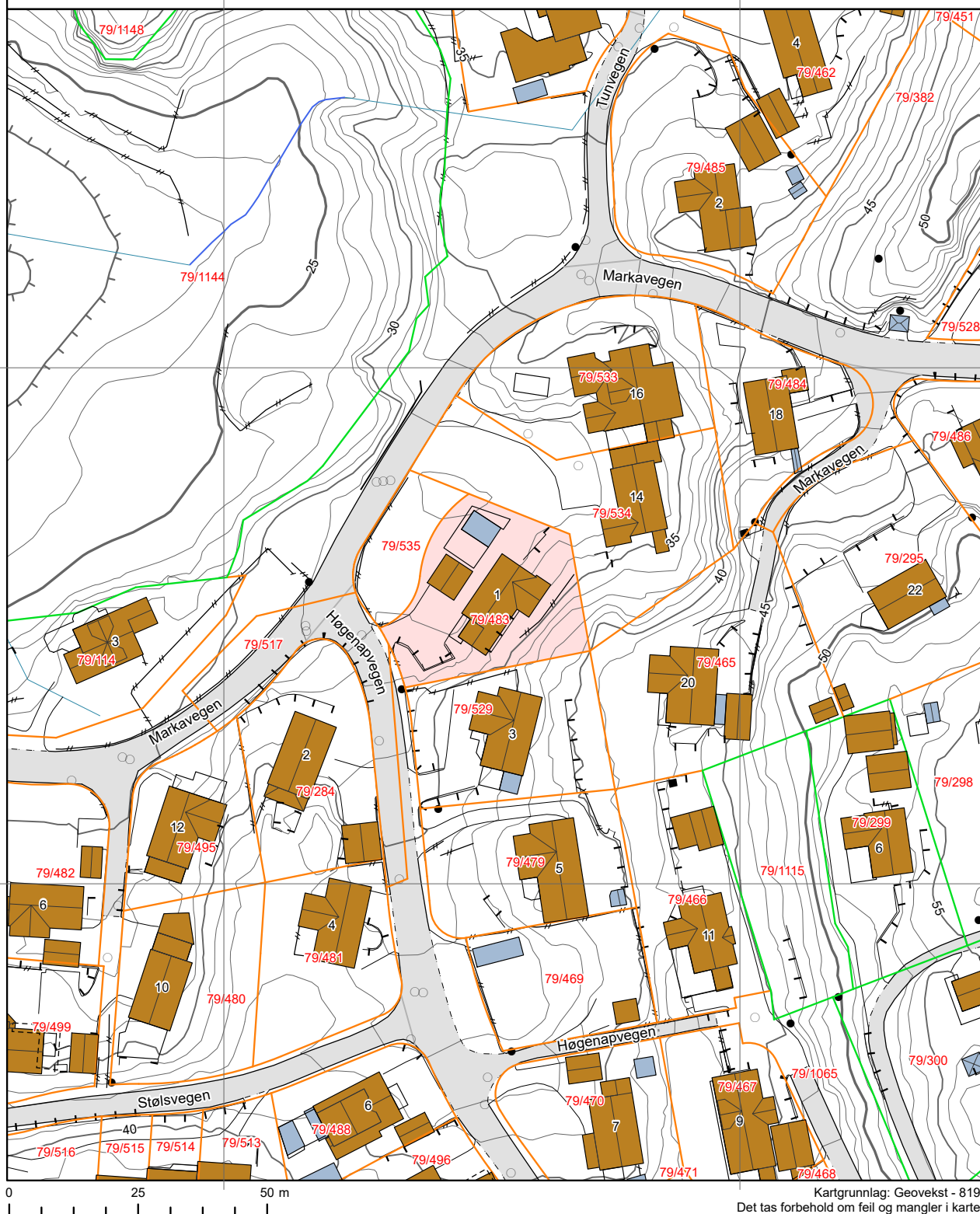
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/79/483/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 26.1.2026



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

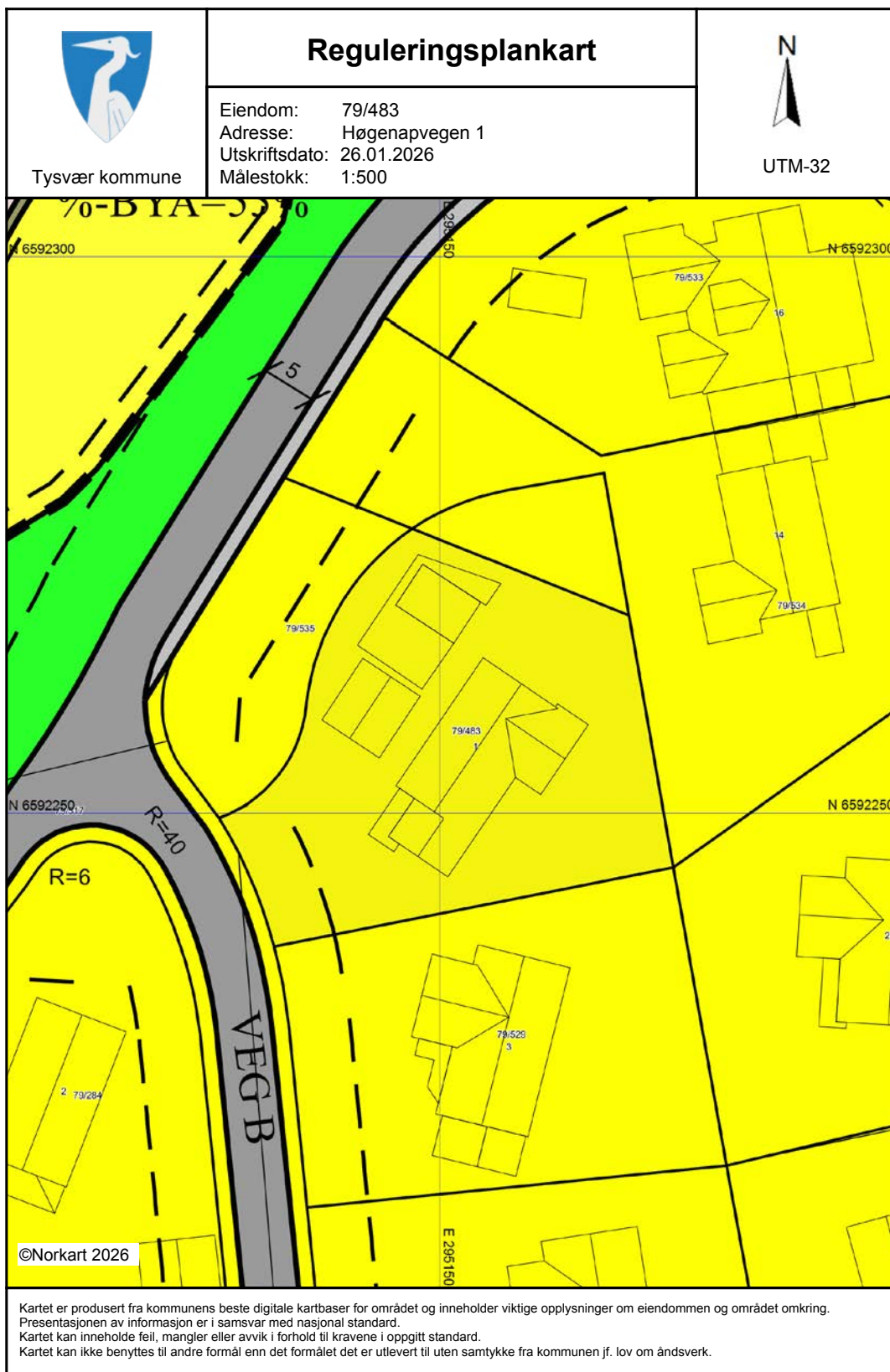
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Lekeplass
-  Gatetun
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius

Nabolagsprofil

Høgenapvegen 1 - Nabolaget Førre hageby/Nappatjørn - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Markavegen Linje 241	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Haugesund Karmøy	24 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	97.2 km

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Førre skole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 14 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 🚗 9.1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	13 min 🚗 9.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Frakkagjerd	15 min 🚶
---------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

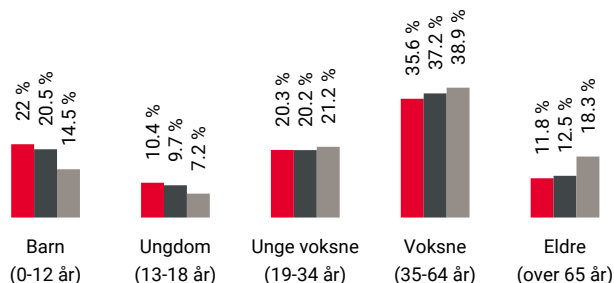
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Førre hageby/Nappatjørn	1 342	498
🔵 Førdesfjorden	4 273	1 658
🔵 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Førresfjorden barnehage (0-5 år) 50 barn	10 min 🚶 0.8 km
Førresdalen barnehage (1-5 år) 94 barn	12 min 🚶 1 km
Aspmarka Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	16 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Spar Frakkagjerd Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.2 km
Coop Extra Frakkagjerd	16 min 🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

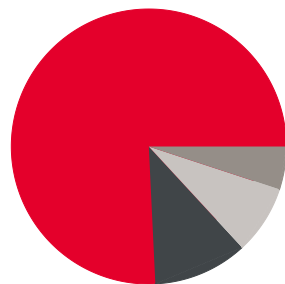
⚽ Nappatjørn nærmiljøanlegg - ballbane 7 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Rindane nærmiljøanlegg balløkke 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🚴 Heron Treningssenter 16 min 🚶

🚴 Yes Treningssenter 9 min 🚗

Boligmasse



■ 75% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 5% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Aksdal Senter

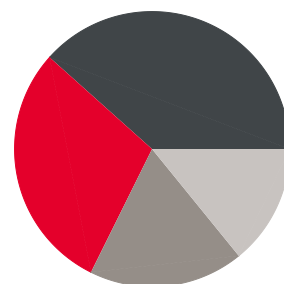
7 min 🚗



Apotek 1 Frakkagjerd

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



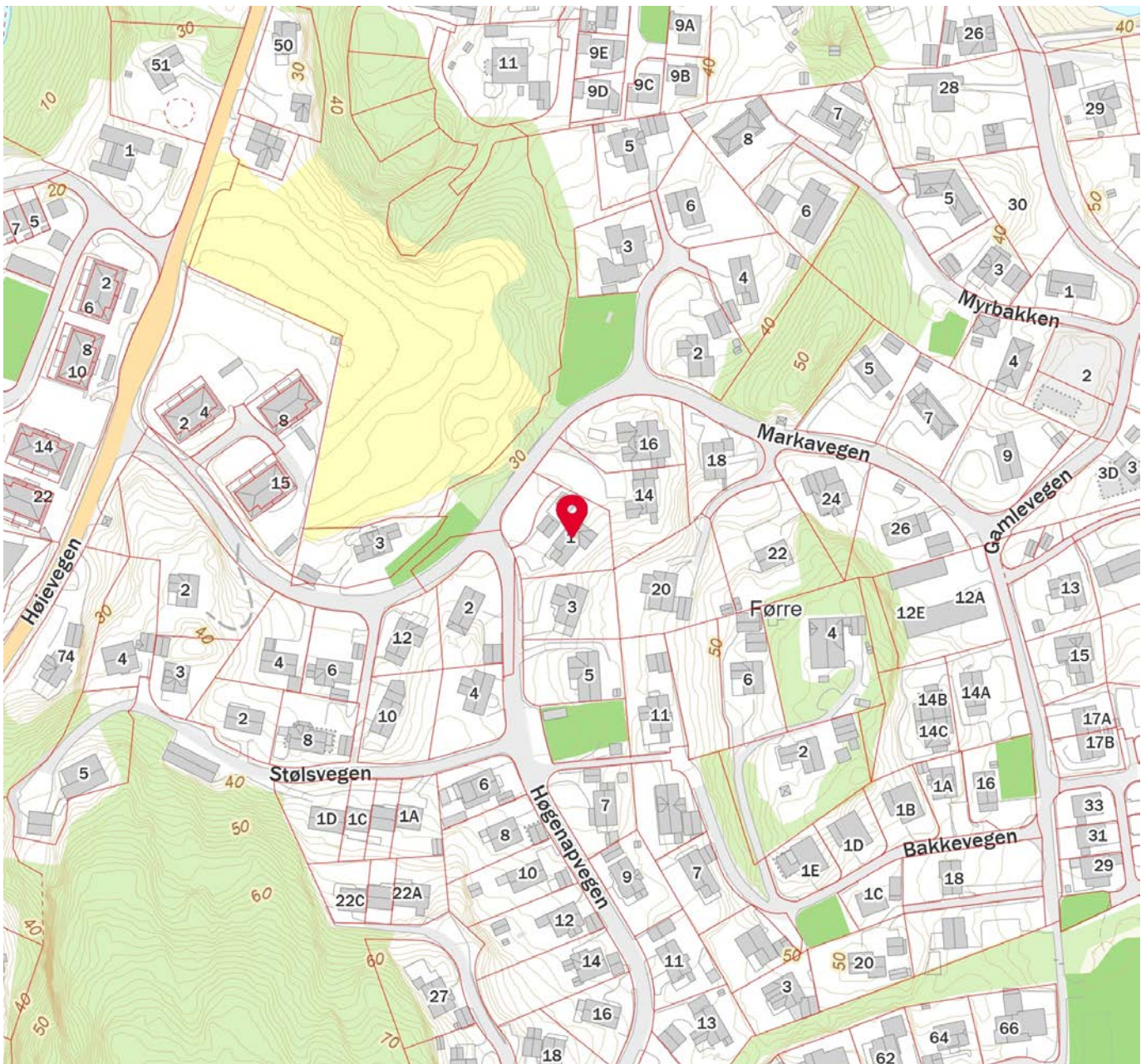
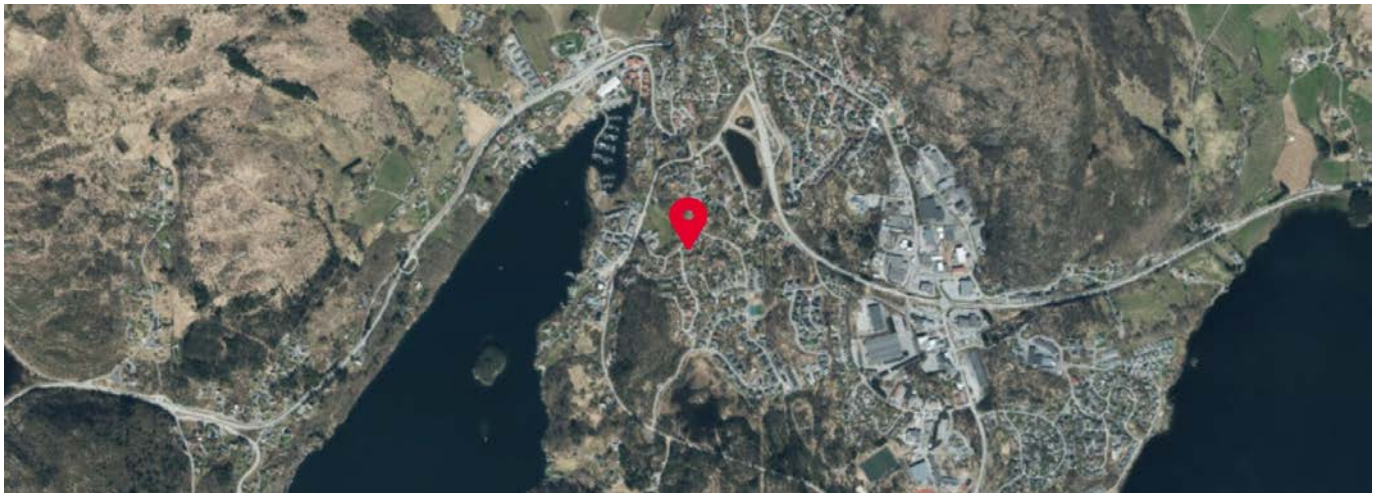
0%

43%

■ Førre hageby/Nappatjørn
■ Førdesfjorden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 tuner/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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Høgenapvegen 1
5563 FØRRESFJORDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@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