



aktiv.

Bjørkebakkane 23, 5567 SKJOLDASTRUMEN

**Lekker enebolig i Skjoldastraumen
| Nydelig opparbeidet tomt med
fantastisk sjøutsikt | Fem soverom
og to bad**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

E-post kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Håkon Alne Paulsen
Rannveig Kristoffersen

Froestad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 227/227 kvm
Tomtstr.: 1993.6 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 119, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1509250154

Lekker enebolig i Skjoldastraumen | Nydelig opparbeidet tomt med fantastisk sjøutsikt | Fem

Velkommen til Bjørkebakkane 23 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En fantastisk enebolig i populære Skjoldastraumen! Boligen har hele 5 soverom (mulighet for 6), to lekre oppussede bad og et moderne kjøkken i åpen løsning. Gjennomgående delikate fargevalg og høy standard gir et stilrent og innbydende preg. Uteområdet er nydelig opparbeidet med god plass, flotte solforhold og en lun beliggenhet med vakker utsikt mot fjorden.

Beliggende i rolige, landlige omgivelser, har du kort gangavstand til sjøen, båthavn, dagligvarebutikk og bensinstasjon. Nærområdet byr på fantastiske turmuligheter, og du har også kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg og populære badeplasser. Perfekt for barnefamilier!

Velkommen til påmeldingsvisning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 227 m²

BRA totalt: 227 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 41 m² Grovkjeller.

1. etasje

BRA-i: 134 m² Entré, entré/gang, bod, to soverom, vaskerom, badrom, kjøkken/allrom og stue.

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, tre soverom, badrom og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet. Terrasse areal er kun anslått.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1993.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er bl. a. opparbeidet med plen, beplantning og belegningsstein.

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

Beliggenhet

Boligen er beliggende i naturskjønne Skjoldastraumen. Her bor du i landlige og rolige omgivelser med kort gangavstand til sjøen, båthavn, dagligvarebutikk og bensinstasjon.

Boligen ligger lunt til med fin utsikt mot fjorden og har svært gode solforhold. Nærområdet byr på gode turmuligheter og nærhet til idrettsanlegg, skole og barnehage – perfekt for både familier og par som ønsker et rolig og praktisk bosted.

Notaflot, en populær bade- og samlingsplass, ligger like i nærheten og gir fine muligheter for bading og avslapping på varme sommerdager.

Her får du en bolig med naturen som nærmeste nabo – samtidig som det meste du trenger er innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Oppført på grunnmur i betongstein for opprinnelig del av bolig, ringmur i betong for påbygg. Betonggulv. Yttervegger ovenpå ring/grunnmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon, og kompaktakskonstruksjon for påbygg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Monterte blandebatteri på vaskerom og fornyet fuging på bad i andre etasje i starten av 2024. Under renoveringen i 2019 - Rørlegger Haraldseid monterte nytt blandebatteri, dusj, toalett, sluk, vask på kjøkken. Monterte også ny varmtvannsbreder og rør i rør. - Murmester Askeland la ny membran og flisla gulv på bad. Haraldseid AS
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Under tilbygg/påbygg 2020. Berge sag ansvarlig byggfirma - Teqva monterte alt i forbindelse med vann og avløp på bad i andre etasje og vaskerom i 1 etasje. - Murmester Breitve: la ny membran og flisla gulv på bad i 2. etasje og yttergang i 1 etasje. - Berge sag ansvarlig for legging av gulvbelegg på vaskerom
Er arbeidet byggemeldt?
- Dokumentasjon ligger i boligmappa.

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

- Tidligere eier informerer om at Teqva og Rørlegger Haraldseid har lagt opp alt ifb vann og avløp.

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

- Da tidligere eier kjøpte huset i 2018 var det fukt på bod i kjeller. De rev treveggen som var fuktig (betongvegg under som var et lite bellegg på). Under prosessen ved påbygg og Berge sag skulle åpne gammel del til ny del, ble det lekkasje, og vann rant inn i gammel del stue og kjeller. Det er kjellerlukt i grovkjelleren. Lagt ny drenering og lagt pukk, rundt hele påbygget i 2021 av Skrunes minimaskin. Plen og lekeplass på tomt er også drenert av samme fagperson.

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

- Det ble i 2021 oppdaget fuktskade på gjestesoverom i 1. etg, grunnet lite lufting mellom yttervegg og garderobeskap. Det ble fikset av eier. Tidligere eier opplevde sommeren 2022 maur på eiendommen og i nabolaget. Dette har vi også opplevd. Det er lagt ut maurfeller og gift. Tidligere eier informerte om at de har observert en mus i kjeller sommeren 2020, men det er ikke sett noe i etterkant.

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

- Under renovering i 2019: - Jatec har montert nytt inntak i luft, ny inntakssikring, nytt sikringsskap, automatsikringer, oppgradert elektrisk system til Elko+, spotter i tak og utelys rundt huset. Påbygg 2022: - Helgevold elektro har montert nytt elektrisk anlegg i påbygg. Montert led stripe i mønet. Varmekabler i 1 etasje i nybygg og bad i andre etasje. Montert spotter med varmdim i tak og trapp. Montert utendørs spotlig

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

- Installasjon av el-billader.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks satt inn oktober 2023.

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

- Byttet tak på hele boligen av Berge sag i 2022. Nytt påbygg av Berge sag i 2022. Ny terrasse i 2022, bygget av tidligere eier. Lagt opp trekkerør til eventuell strøm i utebod.

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

- I 2019 søkte tidligere eier og fikk godkjent bruksendring fra hytte til enebolig.

Ansvarlig søker Berge sag v/Geir Berge. Berge sag ansvarlig byggfirma for påbygg av boligen 2021/2022. Skrunes minimaskin har planert hagen, opparbeidet lekeplass og parkeringsplass.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- I 2019 søkte tidligere eier og fikk godkjent bruksendring fra hytte til enebolig.

Ansvarlig søker Berge sag v/Geir Berge.

Meglers kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket, ref punkt ferdigattest.

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

- Eiendommen ligger til en privat vei. Det er bestemt at det skal opprettes veilag i samarbeid med naboene for vedlikehold, brøyting, strøing osv.

Innhold

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

1. etasje:

Entré, entré/gang, bod, to soverom, vaskerom, badrom, kjøkken/allrom og stue m/ utgang til terrasse.

(mulighet for et ekstra soverom ved å benytte bod - byggemeldt som soverom).

2. etasje:

Gang, tre soverom, badrom og stue.

Standard

1. etasje:

Stuen er både romslig og åpen, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en fantastisk utsikt. De lyse, delikate fargene gir rommet en luftig og innbydende atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Ved spisestuen står en stilren vedovn som gir både varme og hyggelig stemning. Lekre detaljer som en

dekorativ spilevegg og diskret spotbelysning gir rommet et moderne preg og skaper en koselig atmosfære.

Kjøkkenet er moderne og praktisk utformet i åpen løsning, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Gjennomgående sorte detaljer tilfører et moderne og elegant preg. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, og har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, platetopp og komfyr/kombiovn (disse medfølger i handelen). Spotter i taket sørger for god belysning, og vinduene slipper inn naturlig lys som løfter romfølelsen ytterligere. Et kjøkken som kombinerer funksjonalitet med tidløs stil.

Stilrent og innbydende baderom med flislagt gulv og varmekabler. Veggene er kledd med moderne baderomsplater, og rommet preges av lekre detaljer og en gjennomgående stil med sorte innslag. Baderomsinnredningen er både funksjonell og elegant, med servant og skuffer. Det pene dusjhjørnet har mosaikkfliser som tilfører det lille ekstra. Et vindu slipper inn naturlig dagslys og gir rommet en lys og luftig følelse

To soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har en stilig, åpen garderobeløsning med rikelig og praktisk oppbevaringsplass. Det andre soverommet er malt i en dus og behagelig fargetone, og har spotter i taket som gir god belysning og en moderne følelse.

Romslig og innbydende entré med stilige farger som gir et godt førsteinntrykk. Gangen har en stor skyvedørsgarderobe med speildører som både gir god oppbevaringsplass og bidrar til en romslig følelse. Spotter i taket sørger for god belysning, og det er plass til oppheng av yttertøy og sko.

Praktisk bod for oppbevaring.

Vaskerom med tilknyttet bi-inngang/entrè. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel, innredning for oppbevaring og benkeplate med nedfelt vask.

2. etasje:

Lys, delikat loftstue med store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, og byr på flott utsikt.

Tre soverom av god størrelse, alle med lyse, innbydende overflater. Et av soverommene har flott utsikt mot sjøen. De to andre har stor plass til oppbevaring med åpen garderobeløsning.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og vegger med moderne baderomsplater for

et stilrent uttrykk. En stilig seksjon i høyglans med servant og skuffer gir god oppbevaringsplass. Dusjhjørnet er praktisk utformet med dører som kan slås inn for bedre plassutnyttelse. Et funksjonelt og moderne bad med gode løsninger.

Gang i lyse farger med trapp ned til 1.etasje.

Overflater:

Det er laminerte overflater på gulv i denne boligen. Fliser i gang (nybygg). Det er ellers generelt malte plater på vegger. Walls to paint i opprinnelig del av bolig og malte bygningsplater som er sparklet i nybygg.

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:

- Vinduer: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er påregnelig med radonmåling i eldre del av bolig. Det er lagt ned radonduk i påbygg.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i gårdsrom.

Diverse

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

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

Eiendommen grenser til flere ubebygde tomter, som i kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse, og utbygging må påregnes.

Energi

Oppvarming

Boligen har varmekabler i hele første etasje av tilbygget (entrè, vaskerom, stue, soverom og walk in-garderobe). Det er vedovn i stue. Varmekabler i gulv på begge baderom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 22 893

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 10 689,-

Feiing: Kr. 907,-

Vann: Kr. 7 630,-

Renovasjonsavgift (HIM): Kr. 3 667,-

Tysvær kommune har i tillegg bekreftet følgende til megler: "Det gjøres oppmerksom på at det er feil i de automatisk genererte opplysningene vedrørende vann og avløp, og kommunale avgifter. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløp. Eiendommen faktureres p.t. kr. 1 908,- pr. mnd i kommunale avgifter."

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

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: 136 381,- (tatt høyde for at boligen er en fritidsbolig).

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 lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 119, bruksnummer 19 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:

1146/119/19:

06.07.1968 - Dokumentnr: 3184 - Bestemmelse om gjerde

06.07.1968 - Dokumentnr: 3184 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:119 Bnr:2

MEGLERS KOMMENTAR på 3184: Skyldskifte. Det foreligger gjerdeplikt, samt rett til å søke etter vann på hovedbruket.

Eiendommens rettigheter:

06.07.1968 - Dokumentnr: 3184 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:119 Bnr:2

12.08.1968 - Dokumentnr: 3704 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:119 Bnr:2

MEGLERS KOMMENTAR: Kjøreveirett følger eiendommen og er felles med hovedbruket. Det foreligger gjerdeplikt. Det er videre rett til å søke etter vann på hovedbruket avgrenset til den del av eiendommen som ligger utenfor beboelseshuset.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig bolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dog, foreligger det godkjente bygningstegninger med ukjent datering.

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 ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 23.06.2022.

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

Det er registrert endringer på bygningstegninger:

1. etasje: Boden er byggemeldt som soverom.

2. etasje: Ett av soverommene er byggemeldt som kontor.

Det foreligger tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig, datert 28.05.2019. Dog. er det ikke gitt ferdigattest for tiltaket.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst via privat vei. "Kjøreveirett følger eiendommen og er felles med hovedbruket", iht. tinglyst servitutt.)

I følge selger er det bestemt at det skal opprettes veilag i samarbeid med naboene for vedlikehold, brøyting, strøing osv. Det er pt. ikke fastsatt hva den årlige avgiften vil utgjøre.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommene ligger utenfor regulert område, og er omfattet av følgende planer:

Eiendommen grenser til flere ubebygde tomter, som i kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse, og utbygging må påregnes.

Kommuneplaner:

Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027 Id 201510

Plankart 5 Skjoldastraumen Kommuneplan Id 201505

Kommunedelplaner:

Plankart 5 Skjoldastraumen Kommuneplan Id 201505

Delareal: 1 994m² Boligbebyggelse, Nåværende

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)
129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris kr. 50 000,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 106 005,-

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

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117

5527 Haugesund

Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

25.05.2025







































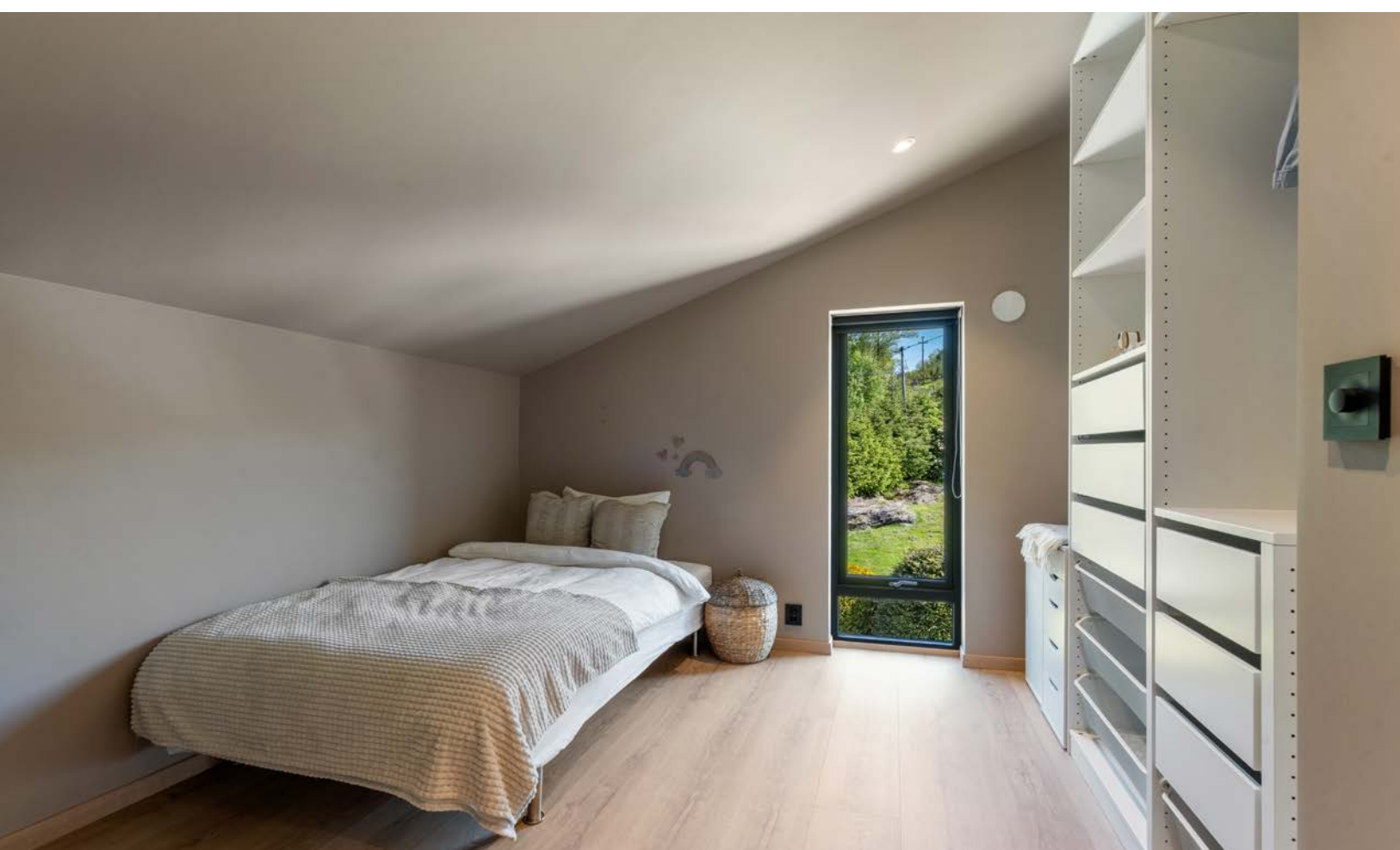




















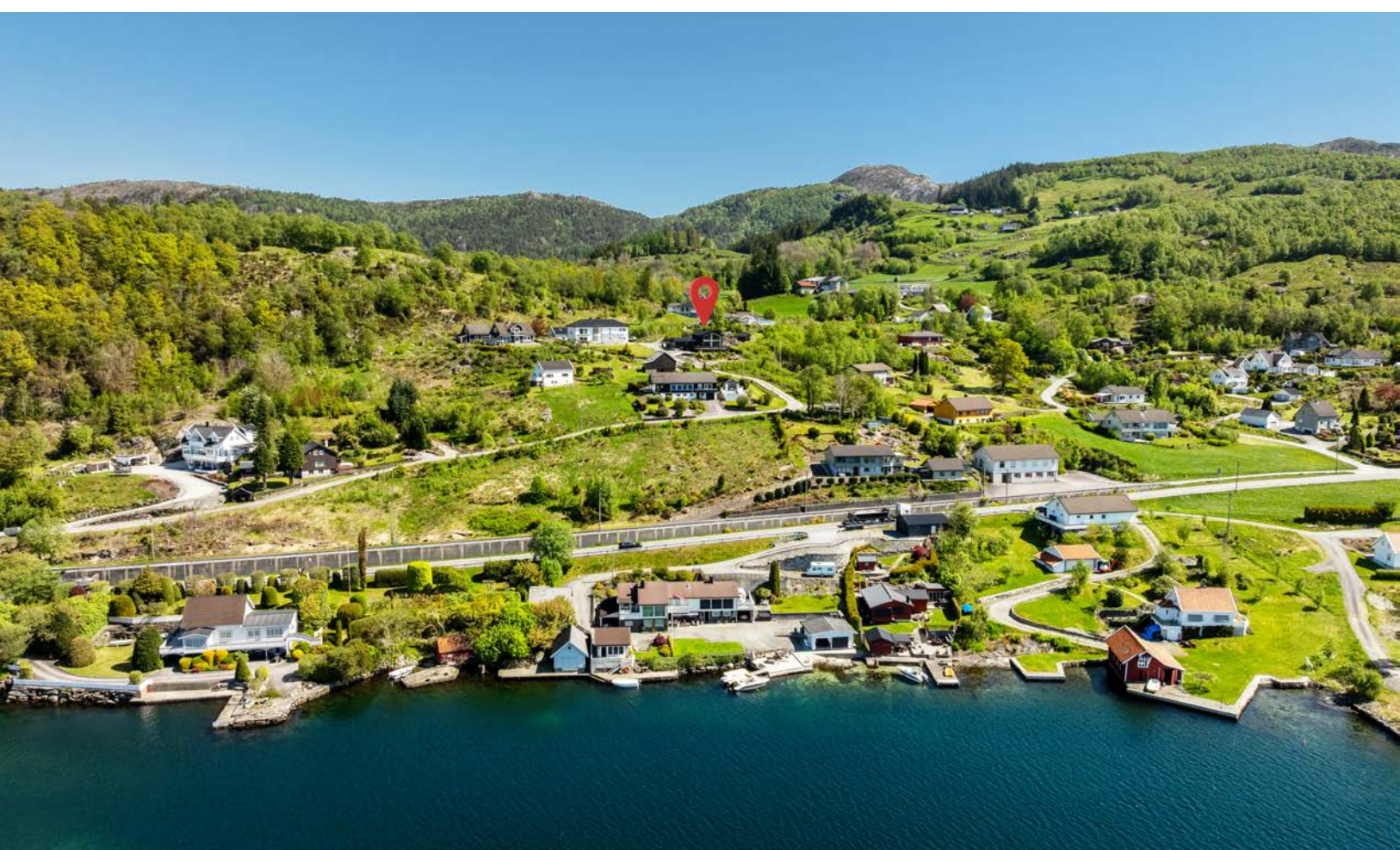












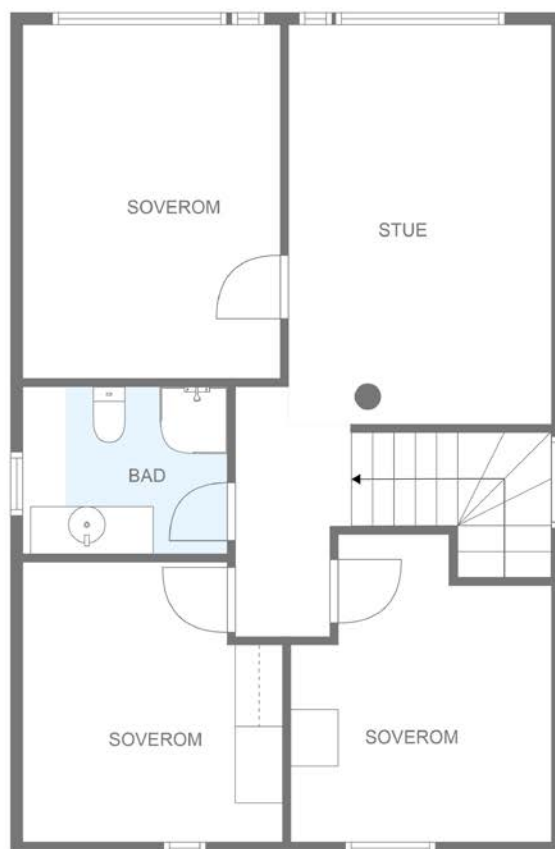
Plantegning



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



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



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørkebakane 23, 5567 SKJOLDASTRAUMEN



TYSVÆR kommune



gnr. 119, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

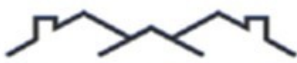
Oppdragsnr.: 20474-2895

Referansenummer: VN2084

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:



TM Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1969, men renoverert og påbygget i 2019/2022.

Oppført på grunnmur i betongstein for opprinnelig del av bolig, ringmur i betong for påbygg. Betonggulv.

Yttervegger ovenpå ring/grunnmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Etasjeskiller i tre.

Saltak i trekonstruksjon, og kompaktakskonstruksjon for påbygg.

Tilstanden på boligen fremstår som god og den fremstår godt vedlikehold. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

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

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

Denne rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein(zanda protector). Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

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

Takstein er fra 2019 og 2022 for påbygg.

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

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

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

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

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

Yttervegger på opprinnelig del av boligen er fra 1994, ifølge tidligere eier, mens resterende er helt nytt fra 2022.

Yttervegger fra 1994 er forøvrig ikke bekreftet.

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

Saltak i trekonstruksjon for opprinnelig del av bolig. Takkonstruksjon for nybygg er i kompaktakvariant.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket, dette gjelder for ny del av bolig.

Det er tilgang til kald sone i gang på opprinnelig del av bolig.

Eier opplyser om at det er utført etterisolering i dette området.

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

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Det er enkle glass i kjeller.

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsetningsdetaljer.

Ytterdører i denne boligen er i god kvalitet, og de er i god stand. Det er ikke registrert avvik vedrørende ytterdører på befaringsdagen.

Dører i påbygg er fra 2022.

Terrasse i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre. Det er komplisert og vedlikeholde kledningbord ved terrasse mot da terrasser er mot kledning. Vurder bordbeslag. Ingen umiddelbar konsekvens.

Utvendige trapper i tre og betong(til kjeller)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminerte overflater på gulv i denne boligen. Fliser i gang (nybygg).

Det er ellers generelt malte plater på vegger. Walls to paint i opprinnelig del av bolig og malte bygningsplater som er sparklet i nybygg.

Overflater er i god stand, og har minimal slitasje.

Det er registrert noe skjevhet i vegg på soverom i 1 etasje. Dette er ifølge eier etter flytting av dør.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret for opprinnelig del av bolig, og betongdekke for påbygg. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Betongdekke i påbygg er fra 2022.

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse. Det er radonhemmede tiltak for påbygg.

Røkrør i isolert metall. Utvendig mansjett.

Vedovn installert i stuen.

Installert utstyr er nytt.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det er åpne betongvegger i kjeller. Det er registrert saltutslag på vegger som tyder på at det ikke er tilstrekkelig drenering rundt grunnmur.

De påviste avvik tyder på at det er fuktinnslag i mur. Normalt fra denne tid er drenerende masser rundt grunnmur, og emulsjon på murvegger som fuktsikring.

Dette blir slitt over tid, og får derfor redusert effekt.

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden denne boligen ble oppført.

Bruken av kjeller vil ha betydning for hvor mye fuktinnslag som skal tolereres.

Viktig at kjellernivå er tilstrekkelig ventilert for å lede bort fuktig luft slik at dette ikke angriper treverk.

Om kjeller skal gjøres om til bebodd areal må det utvendig graves opp, isoleres og fuktsikres til dagens standard.

Kjeller må også bruksendres, og det må innsetts vinduer som stiller størrelse til rømning og lysinngang.

Eier opplyser om at det er revet deler av rom i dette nivået grunnet fukt, og det er også synlig råte i stender/reisverk som står igjen i dette rommet.

Det er i tillegg etablert "vaskerom" i kjeller. Dette rommet har organiske materialer på vegger. Dette anbefales å tas bort.

Det er noe krypekjeller under en liten del av boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen registrerte avvik.
Innvendig trapp i tre fra byggeåret.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte formpressede laminerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje:

Det kan fremlegges alt av nødvendig dokumentasjon.
Det ligger omfattende dokumentasjon i boligmappe.no på denne eiendommen.
Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.
Fliser på gulvet, sokkelflis. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 7mm fall til nedsenket sone og ytterligere 6mm fall i nedsenket sone.
Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon av påføring og oppbygging.
Baderomsinnredning med ovenpåliggende vask. Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettsskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Bad 1 etasje

Det kan fremlegges alt av nødvendig dokumentasjon for oppbygging av dette baderommet.
Det ligger omfattende dokumentasjon i boligmappe.no på denne eiendommen.
Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.
Fliser på gulvet, sokkelflis. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 6mm fall til nedsenket sone og ytterligere 9mm fall i nedsenket sone.
Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon av påføring og oppbygging.
Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand.
Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettsskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.
Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"
Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

Vaskerom 1 etasje

Det kan fremlegges alt av nødvendig dokumentasjon.
Det ligger omfattende dokumentasjon i boligmappe.no på denne eiendommen.
Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er

lasermålt, og det er 16mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegget mot klemring i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjølfrys, platetopp og komfyr/kombioven.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Det er ikke kjent om det er installert jordingsmuffe på anlegget.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet. Mekanisk ventilering fra baderom og kjøkken.
Det er installert ca 200 l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler.
Brannvarsler og slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

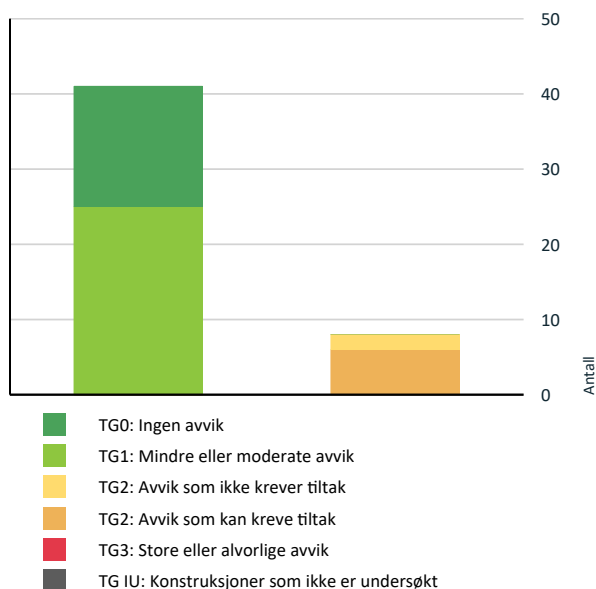
Det foreligger byggemeldte tegninger.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

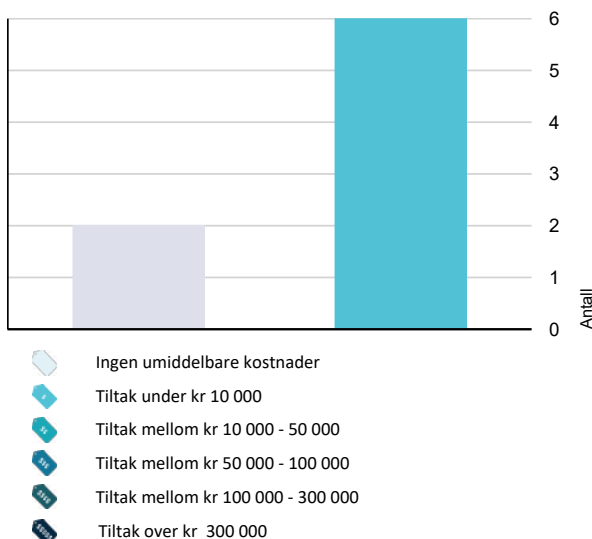
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Påbygget 2022

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022 Tilbygg Boligen er påbygget i to etasjer mot sør.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein(zanda protector). Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år. Takstein er fra 2019 og 2022 for påbygg.

Årstall: 2022

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Yttervegger på opprinnelig del av boligen er fra 1994, ifølge tidligere eier, mens resterende er helt nytt fra 2022. Yttervegger fra 1994 er forøvrig ikke bekreftet. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon for opprinnelig del av bolig. Takkonstruksjon for nybygg er i kompaktaksvariant. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket, dette gjelder for ny del av bolig. Det er tilgang til kald sone i gang på opprinnelig del av bolig. Eier opplyser om at det er utført etterisolering i dette området. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringsstidspunktet.

Vinduer

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Det er enkle glass i kjeller.

Årstall: 1993 **Kilde:** Andre opplysninger: Vinduer omtalt i dette avsnitt er fra 1993-94 og er i opprinnelig del av bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Det er tegn på innvendig kondensering på enkelte vinduer, hovedsakelig på soverom. Vinduer er ellers i god stand. Angående vinduer i kjeller må aldri et vindu med enkelte glass sammenlignes med et isolervindu. Noe stedvis slitasje utvendig på kjeller-vinduer, ikke betydelig. Utskifting av vinduer i kjeller må vurderes utfra egne behov og bruk av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan på tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer - Nybygg

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsettsdetaljer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Ytterdører i denne boligen er i god kvalitet, og de er i god stand. Det er ikke registrert avvik vedrørende ytterdører på befaringsdagen. Dører i påbygg er fra 2022.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre. Det er komplisert og vedlikeholde kledningbord ved terrasse mot da terrasser er mot kledning. Vurder bordbeslag. Ingen umiddelbar konsekvens.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong (til kjeller)

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminerte overflater på gulv i denne boligen. Fliser i gang (nybygg).
Det er ellers generelt malte plater på vegger. Walls to paint i opprinnelig del av bolig og malte bygningsplater som er sparklet i nybygg.
Overflater er i god stand, og har minimal slitasje.
Det er registrert noe skjevhet i vegg på soverom i 1 etasje. Dette er ifølge eier etter flytting av dør.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: Overflater fra 2019 i opprinnelig del av bolig og 2022 i påbygg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert etasjeskiller fra byggeåret for opprinnelig del av bolig, og betongdekke for påbygg. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Betongdekke i påbygg er fra 2022.

Årstall: 1969 Kilde: Andre opplysninger: Påbygget er oppført i 2022, og betongdekke er derfor nytt.

TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er påregnelig med radonmåling i eldre del av bolig. Det er lagt ned radonduk i påbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak iht registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Rørkrør i isolert metall. Utvendig mansjett.

Vedovn installert i stuen.

Installert utstyr er nytt.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i ildfast stein i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne betongvegger i kjeller. Det er registrert saltutslag på vegger som tyder på at det ikke er tilstrekkelig drenering rundt grunnmur. De påviste avvik tyder på at det er fuktinnslag i mur. Normalt fra denne tid er drenerende masser rundt grunnmur, og emulsjon på murvegger som fuktsikring.

Dette blir slitt over tid, og får derfor redusert effekt.

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden denne boligen ble oppført.

Kjeller må også brukesendres, og det må innsetts vinduer som stiller tolereres.

Viktig at kjellernivå er tilstrekkelig ventilert for å lede bort fuktig luft slik at dette ikke angriper treverk.

Om kjeller skal gjøres om til bebodd areal må det utvendig graves opp, isoleres og fuktsikres til dagens standard.

Kjeller må også brukesendres, og det må innsetts vinduer som stiller størrelse til rømning og lysinngang.

Eier opplyser om at det er revet deler av rom i dette nivået grunnet fukt, og det er også synlig råte i stender/reisverk som står igjen i dette rommet.

Det er i tillegg etablert "vaskerom" i kjeller. Dette rommet har organiske materialer på vegger. Dette anbefales å tas bort.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er noe saltutslag som kan ses på murvegger i kjeller. Ikke betydelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens. Det er viktig og sørge for god ventilering i slike kjellerrom. Sørg også for å ha på noe varme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Kryp kjeller

Det er noe krypekjeller under en liten del av boligen. Ingen registrerte avvik.

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Enkelte formpressede laminerte dører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Innerdører er fra 2019, 2022 for nybygg.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det kan fremlegges alt av nødvendig dokumentasjon. Det ligger omfattende dokumentasjon i boligmappa.no på denne eiendommen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet, sokkelflis. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 7mm fall til nedsenket sone og ytterligere 6mm fall i nedsenket sone.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon av påføring og oppbygging.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med ovenpåliggende vask. Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet og det er i god stand. Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede. Leckasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag". Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

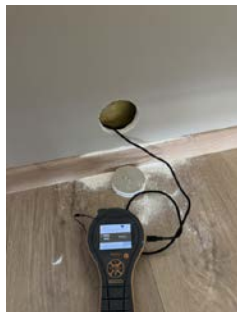
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Det kan fremlegges alt av nødvendig dokumentasjon for oppbygging av dette baderommet.

Det ligger omfattende dokumentasjon i boligmappa.no på denne eiendommen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet, sokkelflis. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 6mm fall til nedsenket sone og ytterligere 9mm fall i nedsenket sone.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det kan fremlegges nødvendig dokumentasjon av påføring og oppbygging.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Innebygget cisterne har utførelse som tilsier at ved lekkasjer så vil vannet renne i overløp til toalettskål. Dette kan dokumenteres og er også kontrollert av undertegnede.

Lekkasjesikring på slike cisterner kalles "sealbag"

Det kan også finnes dokumentasjon vedrørende denne cisternen på www.tece.com/sealbag.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Det kan fremlegges alt av nødvendig dokumentasjon.
Det ligger omfattende dokumentasjon i boligmappa.no på denne eiendommen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 16mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

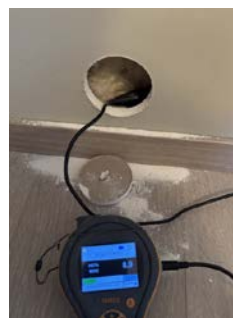
Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Det er ikke kjent om det er installert jordingsmuffe på anlegget.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet. Mekanisk ventilering fra badetrom og kjøkken.

Årstall: 1969 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200 l bereder i denne boligen.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og AMS strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det kan fremlegges alt av nødvendige samsvarserklæringer og dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av det elektriske anlegget i denne boligen. Det ligger omfattende dokumentasjon i boligmappe.no.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser. Det er ikke registrert særlige avvik i mur, så grunn vurderes til å være stabil. Det er noe fuktig i kring-liggende terreng på befaringsdagen. Grunn er tydelig mettet med vann.

1 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning(emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser. Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er på deler av mur under terreng etablert grunnmursplast. Denne mangler topp/klemlist. Dette må installeres. Normal levetid er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein for opprinnelig del av bolig, og ringmur i betong for påbygg. Betonggulv.

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

Årstall: 1969

Kilde: Andre opplysninger: Opprinnelig del av mur er fra byggeåret, men påbygg er oppført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe sprekker i mur for opprinnelig del av bolig, synlig i kjeller. Ikke betydelig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong, pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist noe sprekkdannelser i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 0 Terrengforhold

Det er ingen avvik fallforhold til bygning men det er heller ikke, stedvis iht. Sintef Byggforsk som anbefaler minimum fall-forhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggene

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret i følge eier.

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

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.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TO 1 Andre tomteforhold

Det er på befaringdagen opplyst at det ved store nedbøremengder kan bli fuktig i terreng rundt boligen. Eier opplyser om at det er utført drenerende tiltak. Omfanget av dette er ukjent.

Det er etablert parkeringsplass foran boligen. Eier opplyser om at dette området kun er parkering, og ikke klargjort for garasje el. Området må da masseutskiftes for å tåle tyngde.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1969

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthus oppført i 1969. I bruk idag som bod.

Det er stedvis slitasje, og også registrert stedvis råte på overflater på dette bygget.
Nyere decra takplater i takpannekopi.

Det er også noe værslitasje på utvendige overflater.

Det er ukjent om bygget er isolert.

Det var mye lagret her på befaringsdagen, og alle overflater innvendig er derfor ikke kontrollert, og evt de avvik dette kan skjule.
På grunn av dette anbefales det videre undersøkelser når bygget er tømt.

Det kan påregnes noe oppgradering/utskifting om bygget skal brukes til sin hensikt.

Tilstandsgrad TG2.

Råte på overflater TG3

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

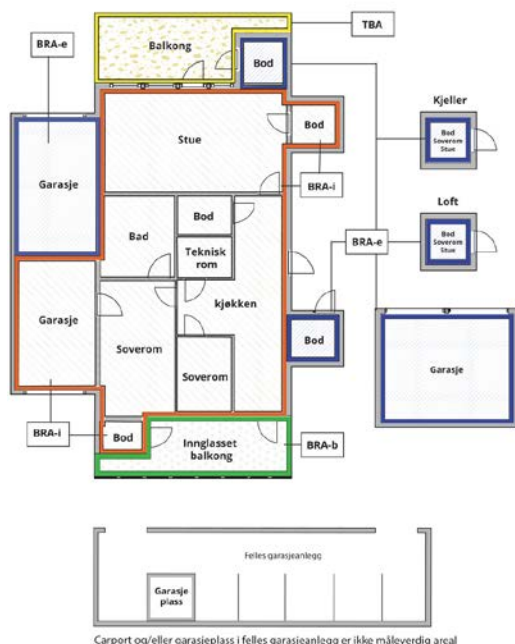
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	52			52	
1. Etasje	134			134	60
Kjeller	41			41	
SUM	227				60
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue		
1. Etasje	Gang, Bod, Soverom, Bad, Kjøkken/allrom, Stue, Vaskerom, Soverom 2, Entré		
Kjeller	Grovkjeller		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet. Terrasse areal er kun anslått.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eksisterende bygge er renoveret i 2019, og boligen er påbygget i 2021/22.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	183	44
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	119	19	0	0	1993.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkebakkane 23

Hjemmelshaver

Paulsen Håkon Alne, Froestad Rannveig
Kristoffersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er flott utsikt fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, stor opparbeidet hage. Terrasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 850 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	20.05.2025	Revidert avsnitt radon.
3	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VN2084>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250154	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rannveig Kristoffersen Froestad	Håkon Alne Paulsen
Gateadresse	
Bjørkebakkane 23	
Poststed	Postnr
SKJOLDASTRAUMEN	5567
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3020986

Document reference: 1509250154

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Monterte blandebatteri på vaskerom og fornyet fuging på bad i andre etasje i starten av 2024. Under renoveringen i 2019 - Rørlegger Haraldseid monterte nytt blandebatteri, dusj, toalett, sluk, vask på kjøkken. Monterte også ny varmtvannsbreder og rør i rør. - Murmester Askeland la ny membran og flisla gulv på bad
Arbeid utført av	Haraldseid AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Under tilbygg/påbygg 2020. Berge sag ansvarlig byggfirma - Teqva monterte alt i forbindelse med vann og avløp på bad i andre etasje og vaskerom i 1 etasje. - Murmester Breitve: la ny membran og flisla gulv på bad i 2. etasje og yttergang i 1 etasje. - Berge sag ansvarlig for legging av gulvbelegg på vaskerom
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon ligger i boligmappa
-------------	-----------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier informerer om at Teqva og Rørlegger Haraldseid har lagt opp alt ifb vann og avløp.
Arbeid utført av	Teqva og rørlegger Haraldseid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Da tidligere eier kjøpte huset i 2018 var det fukt på bod i kjeller. De rev treveggen som var fuktig (betongvegg under som var et lite bellegg på). Under prosessen ved påbygg og Berge sag skulle åpne gammel del til ny del, ble det lekkasje, og vann rant inn i gammel del stue og kjeller. Det er kjellerlukt i grovkjelleren. Lagt ny drenering og lagt pukk, rundt hele påbygget i 2021 av Skrunes minimaskin. Plen og lekeplass på tomt er også drenert av samme fagperson.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble i 2021 oppdaget fuktskade på gjestesoverom i 1. etg. grunnet lite lufting mellom yttervegg og garderobeskap. Det ble fikset av eier. Tidligere eier opplevde sommeren 2022 maur på eiendommen og i nabolaget. Dette har vi også opplevd. Det er lagt ut maurfeller og gift. Tidligere eier informerte om at de har observert en mus i kjeller sommeren 2020, men det er ikke sett noe i etterkant.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Under renovering i 2019: - Jatec har montert nytt inntak i luft, ny inntakssikring, nytt sikringsskap, automatsikringer, oppgradert elektrisk system til Elko+, spotter i tak og utelys rundt huset. Påbygg 2022: - Helgevold elektro har montert nytt elektrisk anlegg i påbygg. Montert led stripe i mønet. Varmekabler i 1 etasje i nybygg og bad i andre etasje. Montert spotter med varmdim i tak og trapp. Montert utendørs spotlig
Arbeid utført av	Jatec

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installasjon av el-billader

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks satt inn oktober 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet tak på hele boligen av Berge sag i 2022. Nytt påbygg av Berge sag i 2022. Ny terrasse i 2022, bygget av tidligere eier. Lagt opp trekkerør til eventuell strøm i utebod.

Arbeid utført av

Berge sag

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2019 søkte tidligere eier og fikk godkjent bruksendring fra hytte til enebolig. Ansvarlig søker Berge sag v/Geir Berge. Berge sag ansvarlig byggfirma for påbygg av boligen 2021/2022. Skrunes minimaskin har planert hagen, opparbeidet lekeplass og parkeringsplass.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2019 søkte tidligere eier og fikk godkjent bruksendring fra hytte til enebolig. Ansvarlig søker Berge sag v/Geir Berge.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen ligger til en privat vei. Det er bestemt at det skal opprettes veilag i samarbeid med naboene for vedlikehold, brøyting, strøing osv.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250154

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rannveig Froestad	d975feadb10e8c032ce76fc1 8a8f69dc2d1434c4	13.05.2025 20:14:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Alne Pulasen	2c33e8b07281367574cd63 3cf9f0dea7eee7ce7b	13.05.2025 20:15:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250154

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

 Tysvær kommune		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. JpID: 22/19559		
Ansvarlig søker Berge Sag og Trelast AS Haukelivegen 676 5582 ØLENSVÅG		Tiltakshaver Jøran Hallstein Pedersen Moen Bjørkebakkane 23 5567 SKJOLDASTRAUMEN		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse Bjørkebakkane 23		Gårdsnr. 119	Bruksnr. 19	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Type tiltak/bygning Tilbygg til bolig				
Vedtaksdato 23.06.2022	Saksnr. 461/22			
Dato for søknad om ferdigattest:		14. juni 2022		
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.				
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.				
Sted Akسدal	Dato 23.06.2022	Underskrift Jan Lyngholm Kvalevåg <i>Dokumentet er godkjent elektronisk.</i>		

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Tysvær kommunes gebyrregulativ.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

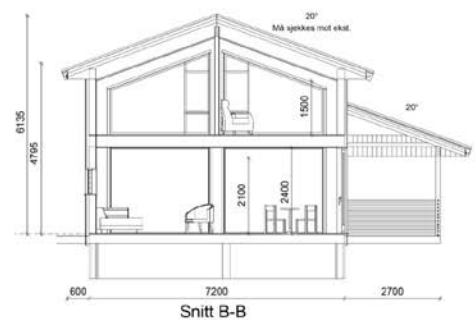
Du kan klage på vedtaket

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

Klagerett

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

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



Ekst. igjen	BRA m ²	BYA m ²
U etg.	?	
1 etg.	73.2	79.7
Tot:	73.2	79.7

Tilbygg	BRA m ²	BYA m ²
1 etg.	64.2	76.0
Overbygd	23.3	24.0
Loft	46.3	
Tot.	133.8	100.0
Oppvarmet BRA 110.5 m ²		

Tot:	BRA m²	BYA m²
1 etg.	137.4	155.7
Overbygd	23.3	24.0
Loft	46.3	
Tot:	207.0	179.7

Oppvarmet BRA 183.7 m²

SKISSEFORSLAG
HUSBANK
BYGGESØKNAD
SALG
SEKSJONERING
ARBEIDSTEGNING

B	19.10.2020	CP	Korr. av prosjekt		
A	18.08.2020	CP	Korr. av prosjekt		
Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse		
Tegning: Plan & snitt - 501				Målestokk: A3-1:100	Rev.: Dato: 17.07.2020
Prosjekt: C960-B.Tilbygg				Kommune: Tysvær	
Tiltakshaver: Kjerst Skrunes og Jøran Moen				Gnr/Bnr: 119 / 19	
Adresse: Bjørkebakkane 23 5567 Skjoldastraumen					
Kontakt: */*					
Tegn/konst: CP / 98229333					

© Tegningene er utført av arkitektens bestilling og er verneett arkitekt / beredning ifølge arkitektens paragraf 1. Utan skriftlig tillatelse fra arkitektens firma kan ingen del av tegningene eller annet skildringsmateriale bli kopiert eller offentliggjort.



Plan loft

B	19.10.2020	CP	Korr. av prosjekt
A	18.08.2020	CP	Korr. av prosjekt
Rev.	Dato	Int.	Beskrivelse
SKISSEFORSLAG	X	Tegning:	Plan loft - 502
HUSBANK		Prosjekt:	C960 B-Tilbygg
BYGGESØKNAD		Tiltakshaver:	Kjersti Skrunes og Jeran Moen
SALG		Adresse:	Bjerkebakkane 23
SEKSJONERING		Kontakt:	* / *
ARBEIDSTEGNING		Tegn/konst:	CP / 98229333
© Tegningene er utført av åndeværkens bedømmelser og er vernet åndeværk i henhold til åndeværkens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret utgave, ulovlig utnyttelse.			
Verket 3D 3D CAD og BIM programene for byggingen - www.verket.no - Kontakt oss idag for 3D dagens presentasjon - salg@verket.no			





Fasade mot sør-øst



Fasade mot sør-vest



Fasade mot nord-vest



Fasade mot nord-øst

B	19.10.2020	CP	Korr. av prosjekt
A	18.08.2020	CP	Korr. av prosjekt
Rev.	Dato	Int.	Beskrivelse
SKISSEFORSLAG	X	Tegning:	Fasader - 503
HUSBANK		Prosjekt:	C960 B-Tilbygg
BYGGESØKNAD		Tiltakshaver:	Kjersti Skrunes og Jeran Moen
SALG		Adresse:	Bjerkebakkane 23
SEKSJONERING			5567 Skjoldastraumen
ARBEIDSTEGNING		Kontakt:	* / *
		Tegn/konst:	CP / 98229333
		Målestokk:	A3-1:100
		Rev.:	Dato: 17.07.2020
		Kommune:	Tysvær
		Gnr/Bnr:	119 / 19
		BergeSag	

© Tegningene er omfattet av åndeverklovens bestemmelser og er vernet åndeverk i henhold til åndeverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret utgave, ulovlig utnyttelse.

Vertex 3D 3D CAD og BIM programmene for byggeskisse - www.vertex.no - Kontakt oss idag for 30 dagers prøveversjon - salg@vertex.no



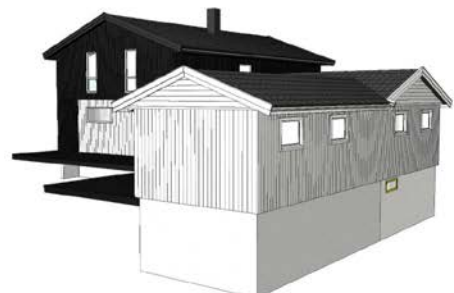
Perspektiv bilde mot vest



Perspektiv bilde mot sør



Perspektiv bilde mot øst

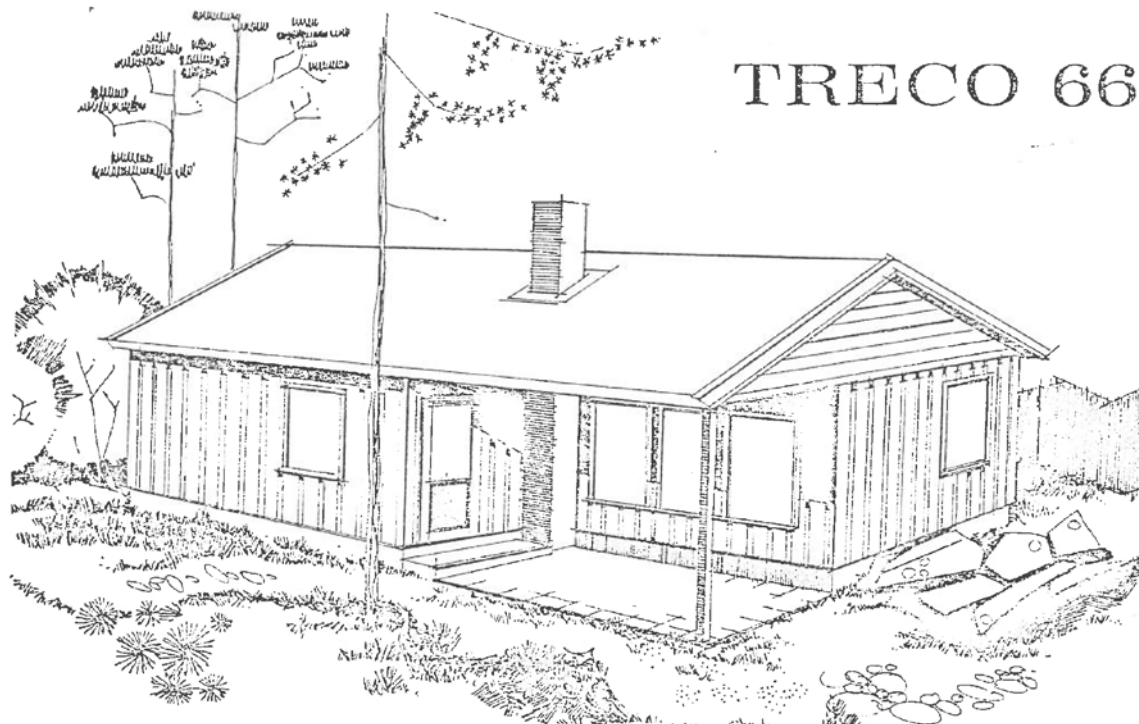


Perspektiv bilde mot nord

B	19.10.2020	CP	Korr. av prosjekt
A	18.08.2020	CP	Korr. av prosjekt
Rev.	Dato	Int.	Beskrivelse
SKISSEFORSLAG	X	Tegning:	Perspektiv - 504
HUSBANK		Prosjekt:	C960 B-Tilbygg
BYGGESØKNAD		Tiltakshaver:	Kjersti Skrunes og Jeran Moen
SALG		Adresse:	Bjerkebakkane 23
SEKSJONERING			5567 Skjoldstraumen
ARBEIDSTEGNING		Kontakt:	* / *
		Tegn/konst:	CP / 98229333
		Målestokk:	A3-1:100
		Rev.:	Dato: 17.07.2020
		Kommune:	Tysvær
		Gnr/Bnr:	119 / 19
		BergeSag	

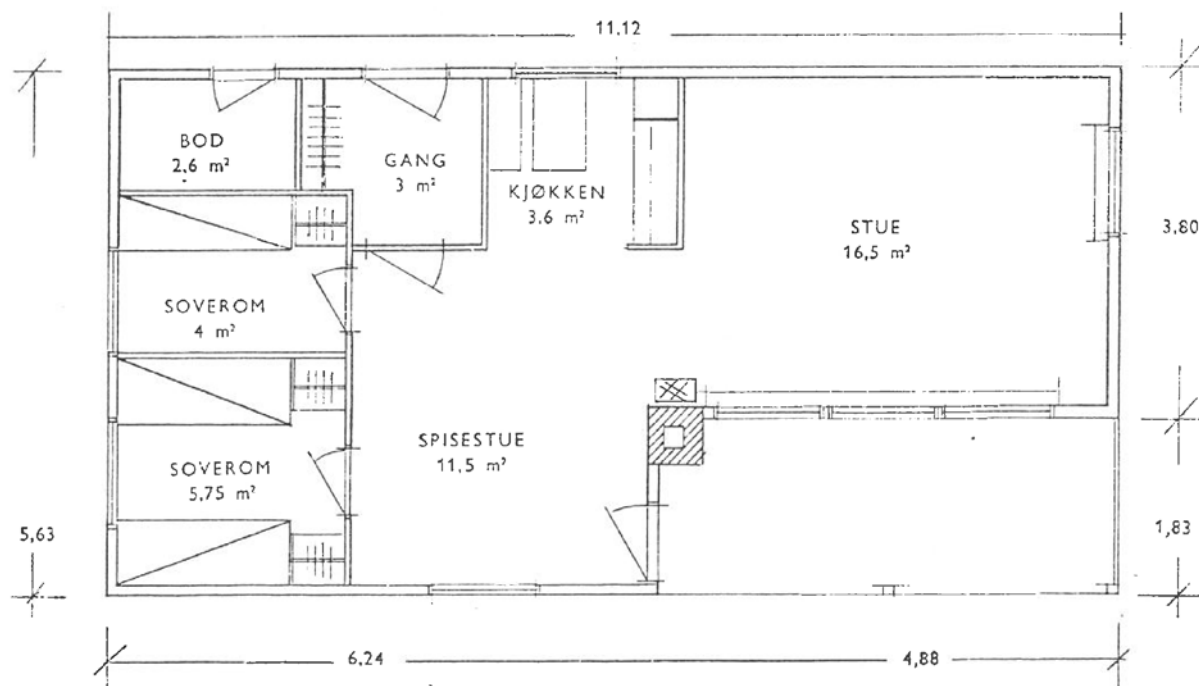
© Tegningene er utført av åndeværkstens bedømmelser og er vernet åndeverk i henhold til åndeværkstens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret utgave, ulovlig utnyttelse.

Verdix 3D 3D CAD og BIM programene for byggeskisse - www.verdix.no - Kontakt oss idag for 30 dagers prøveversjon - salg@verdix.no



TRECO 66

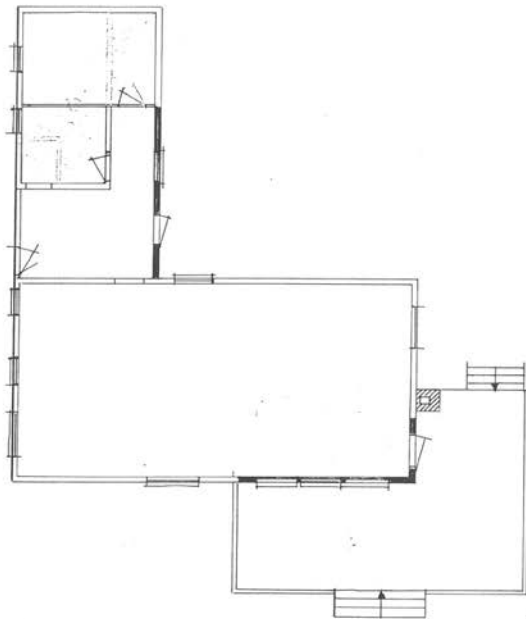
TRECO TYPE 66, 53,7 m²+ med tillegg av terrasse. Pris i ferdig monterte seksjoner fra bruk kr. 24.800



TRELAST OG BYGNINGSARTIKLER

Godkjent:
O. F.

FØRDESFJORDEN PR. HAUGESUND - TELEFONER: 37 319 - 37 320



TYSER BYGNINGEN
16/4-94
Olsen



Henry Nordtveit				
Dato 26.08.94	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk	
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:100	G.nr. 119 B.nr. 19
			Erstatning for:	Erstattet av:
Kalstveit & Vik TLF. 04 76 21 55 - 5574 SKJOLD			Ombygg	

**Delegasjonssak: 233/19****GBNR 119/19 - SVAR PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA FRITIDSBOLIG
TIL BOLIG I SKJOLDASTRAUMEN****Ansvarlig søker:**

Berge sag og trelast AS
Haukelivegen 676
5582 ØLENSVÅG

Tiltakshaver:

Kjersti Skrunes
Aurlandsveien 69
5576 ØVRE VATS

Type bygg/arbeid:

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig.

Type tiltak:

Søknad om ett-trinntillatelse med krav om ansvarsrett etter pbl. § 20-3.

Nabovarsel:

Naboer er varslet per 11.02.19, i samsvar med pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader.

Erklæring om ansvarsrett:

Ansvarsrett trer inn ved at signert erklæring blir sendt til kommunen. Erklæringen skal enten sendes sammen med søknad om tiltaket eller seinest før foretaket starter arbeidet.

Ansvarlig søker har ansvaret for at kommunen til enhver tid har oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med innsendte erklæringer. Ved eventuelle endringer i gjennomføringsplanen skal ansvarlig søker sørge for at kommunen har siste versjon.

Opplysninger i saken:

Følgende opplysninger om tiltaket er hentet fra innsendt søknad, tegninger og kart:

Bebygd areal, BYA:	147 m ²
Bruksareal:	139 m
Takform/takvinkel:	Saltak
Avstand til nabogrense:	1 meter
Avstand til vei:	1,5 meter
Teknisk anlegg:	Kommunalt vann og avløp
Pipe:	Ja
Støttemur:	Nei
Plangrunnlag:	Kommuneplan - boligformål
Tildelt adresse:	Bjørkebakkane 23

Vann og kloakk:

Boligen har idag innlagt kommunalt vann og avløp. Bruksendringen fører ikke til endrede forhold knyttet til vann og kloakk.

Vei:

Boligen ligger 1,5 meter fra privat veg. Videre er tilkomsten på privat veg som igjen har utkjørsel til fylkesveg. Den kommunale vegmyndigheten har uttalt at de ikke har behov for egen søknad om utvidet bruk av avkjørsel for denne bruksendringen. Statens vegvesen har kommentert at krysset mellom fv. 515 og kommunal veg ikke tilfredsstiller de tekniske krav som gjelder og bør utbedres før en tillater merbelastning. Statens vegvesen er derimot positiv til at en godkjenner utvidet bruk for omsøkt boenhet.

Søknad om fravik etter pbl. § 31-2

Bygget som skal bruksendres er fra 1969, og er ikke i samsvar med de krav som gjelder etter TEK17 som energikravene og høyde på rom med mer. Tiltakshaver ønsker å oppgradere boligen når det er økonomisk rom for dette.

Kommunen kan, når det er hensiktsmessig, godkjenne bruksendring uten at alle de tekniske krav er oppfylt. Dersom kommunen skal godkjenne dette må følgende tre punkt være oppfylt:

- Det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav.
- Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk
- Bruksendringen/rehabiliteringen/ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

Teknisk sjef mener at en rehabilitering etter dagens standard og krav vil ha en uforholdsmessig stor kostnad i forhold til hva en får igjen. Videre er det slik at en ved å tillate bruksendring vil bidra til at eiendommen vil benyttes som bolig og ikke fritidsbolig. Dette vil være positivt ettersom området er avsatt til bolig i kommuneplanen. Dersom en ikke godkjenner bruksendring kan en komme i en situasjon der det forblir bruk som fritidsbolig og dette vil være en mindre hensiktsmessig bruk. Teknisk sjef vektlegger også som positivt at tiltakshaver på sikt ønsker å tilpasse boligen til gjeldende krav når økonomien tillater dette.

Vurdering:

I følge pbl. 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til funksjon og omgivelser. Det bygg som står på eiendommen gir etter teknisk sjef sitt skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Tilsyn:

Tysvær kommune har valgt å gjennomføre følgende tematilsyn ved oppføring av enebolig/nye tiltak:

- Radon, TEK10 angir krav som i praksis innebærer at de fleste nybygg må ha radonmembran og radonbrønn.
- Plassering av tiltak
- Kvalitetssikring/internkontroll til foretakene

I følge pbl. § 25-2 kan kommunen når som helst føre tilsyn i løpet av byggesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Merknad/vilkår:

Ansvarlig søker har vært i kontakt med Haugaland Kraft vedrørende høyspentlinje som går over eiendommen. Byggeforbudet mot denne er 6 meter, noe som ikke skal være et problem i forhold til bruksendring eller framtidig utvidelse av boligen. Tillatelse til bruksendring gis under forutsetning av at Haugaland kraft godkjenner dette.

Ferdigstilling:

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som blir utstedt av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest/ brukstillatelse. Brudd på nevnte bestemmelse kan medføre illegging av gebyr etter pbl. § 32-8.

Vedtak:

Teknisk sjef finner, med hjemmel i pbl. § 21-4 og i medhold av delegert myndighet, å kunne gi tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig på gbnr 119/19 som omsøkt.

Bjørn Bruaset
Teknisk sjef

Björg Tone Vikshåland
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi: Kjersti Skrunes, Aurlandsveien 69, 5576 Øvre Vats

Vedlegg: Skjema for ferdigattest og klagerettsskjema

Generelle opplysninger:

- Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder dersom tiltaket stopper i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det vilkåret for brukstillatelsen er.
- Det må føres nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikke strider mot regel gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Dersom det blir skifte av tiltakshaver før tiltaket er fullført skal det meldes til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det samme gjelder ved skifte av eier, jf. pbl. § 23-2
- Stemplede tegninger og andre dokumenter tilhørende søknaden blir arkivert i kommunen sitt byggesaksarkiv. Dokumentene kan bli tilsendt ved forespørsel.
- Opplysninger om bygget/tiltaket blir ført inn i matrikkelen jf §25 i matrikkeloven
- Enkeltvedtak kan i medhold av forvaltningsloven påklages innen 3 uker, jf. §1-9 i plan- og bygningsloven. Saksbehandler kan gi nærmere opplysninger.
- Ved rivning skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, jf. § 21-3 i plan- og bygningsloven
- **Ved spørsmål til kommunen vedrørende søknaden, vennlig oppgi saksnummer 2019/305.**
- **Faktura vil bli ettersendt.**

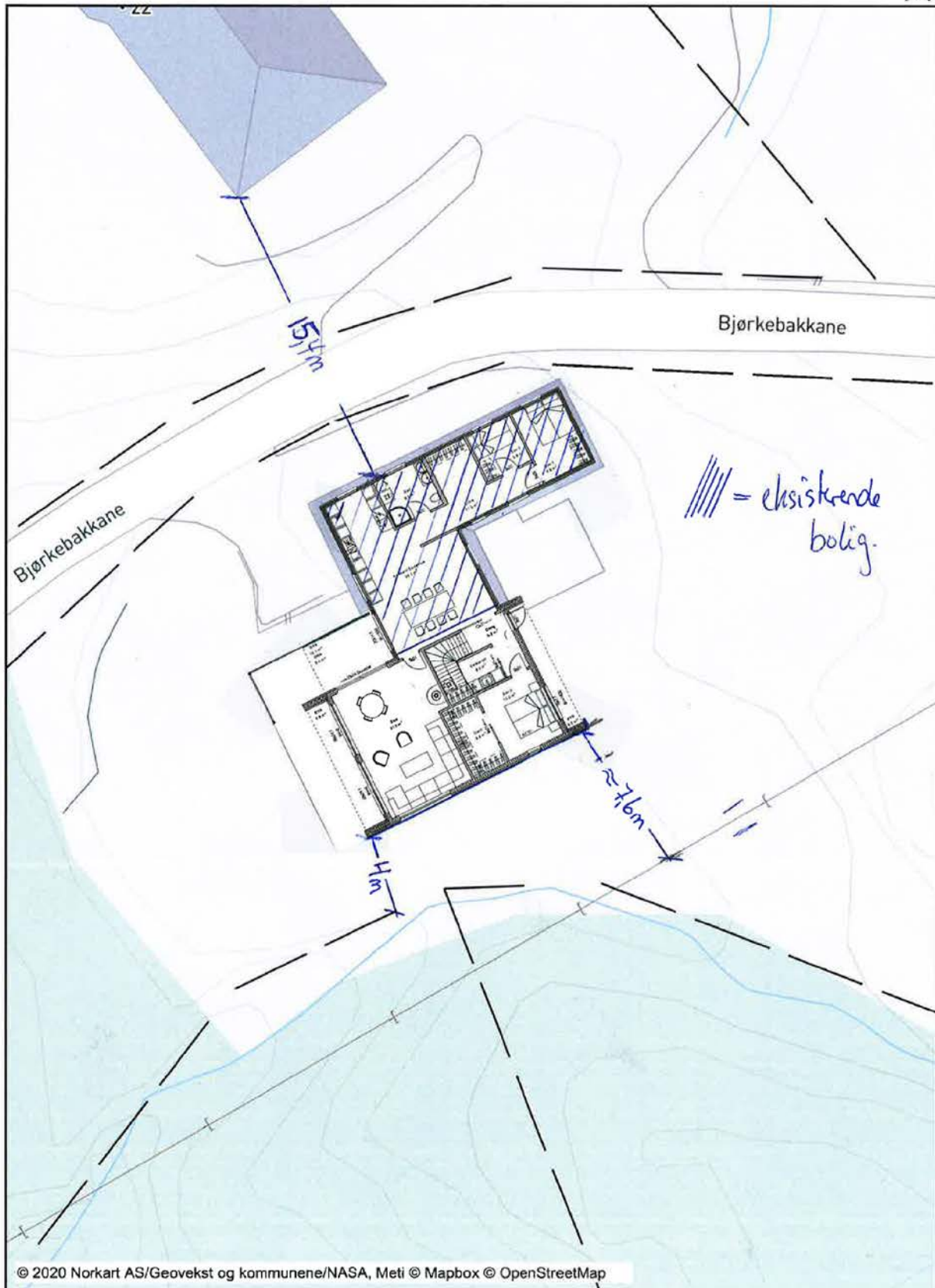


Bjørkebakkane 23

Dato: 13.10.2020

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/119/19/0/0

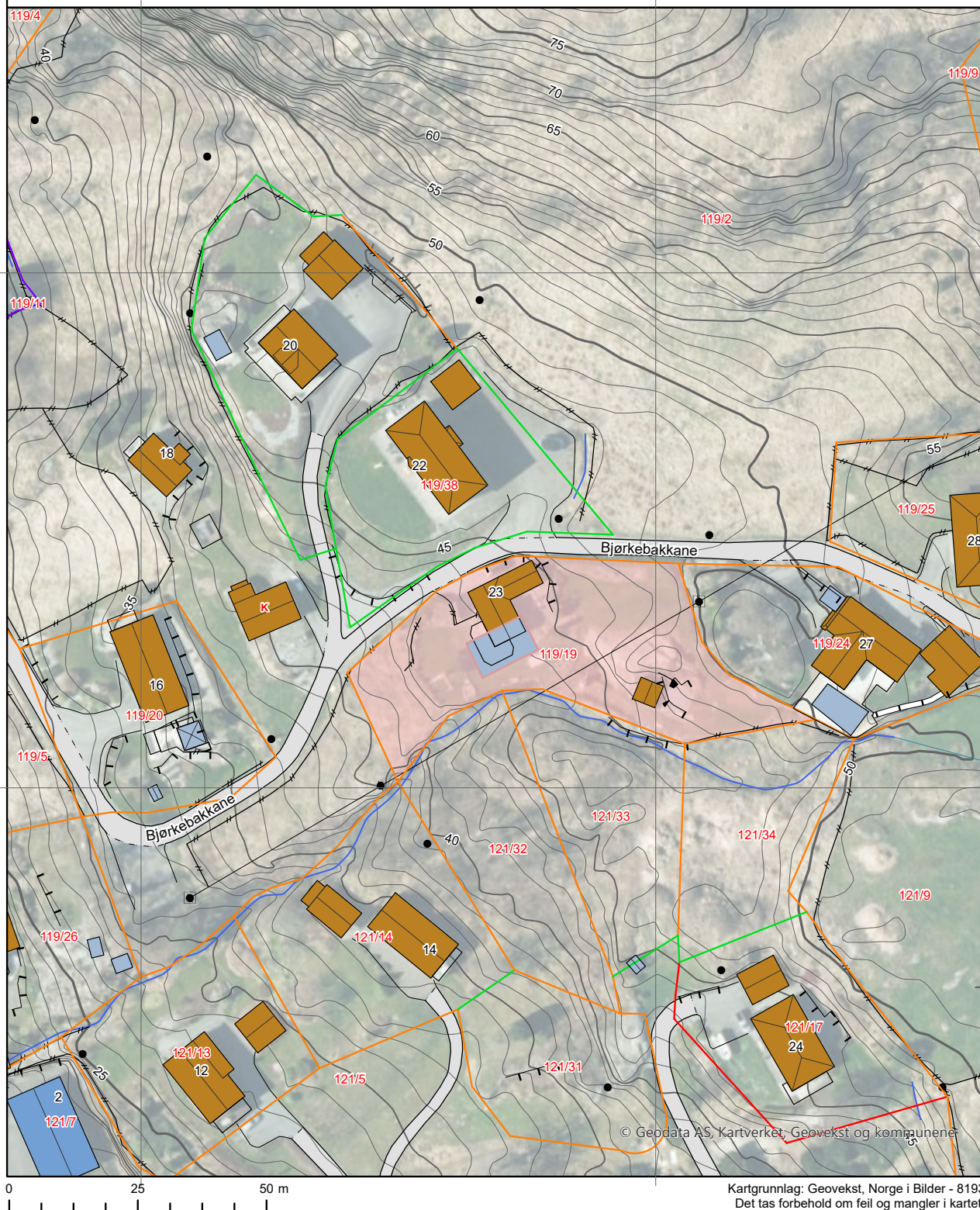
Eiendomsgrenser

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

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



Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2025



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

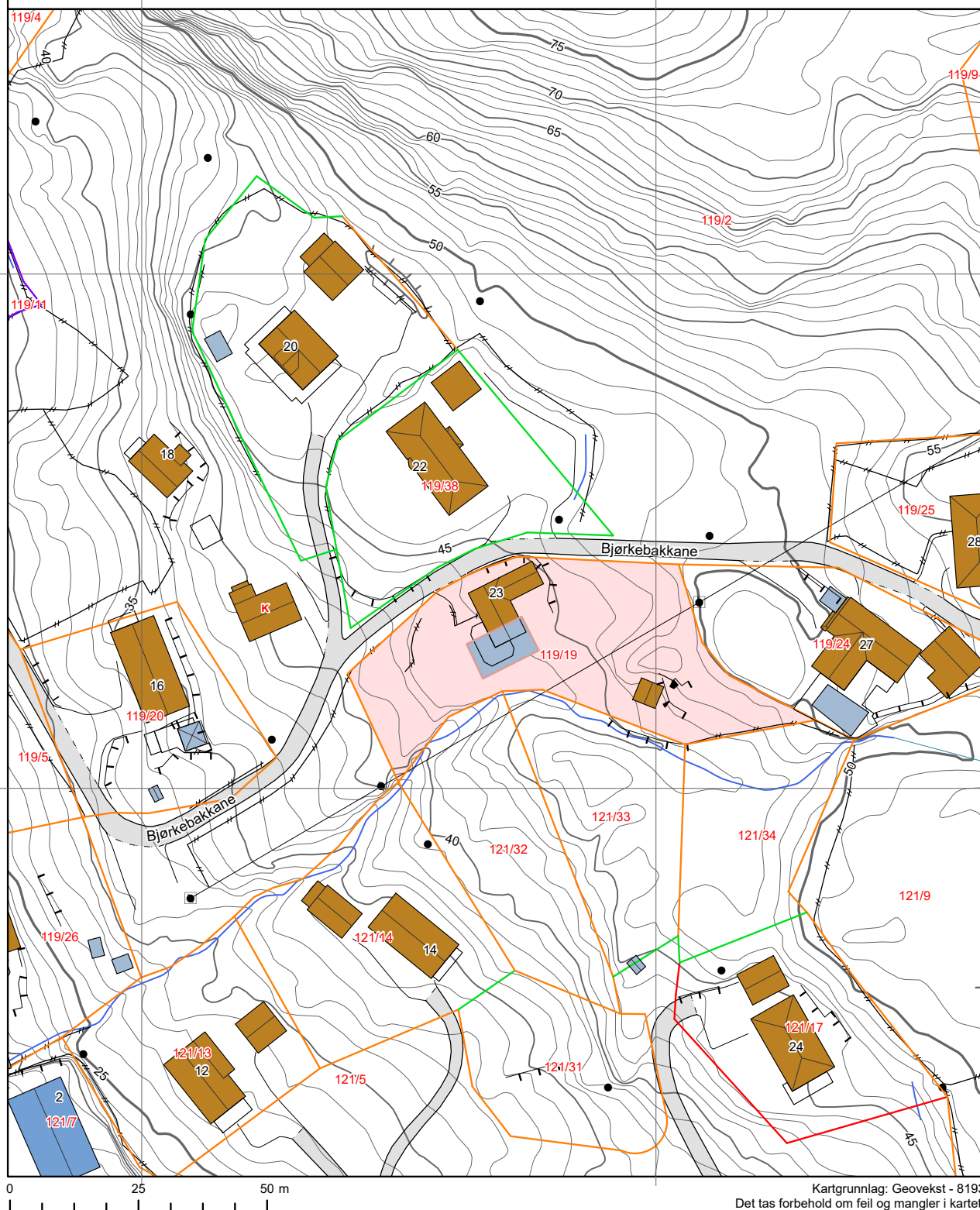
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/119/19/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 6.5.2025



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

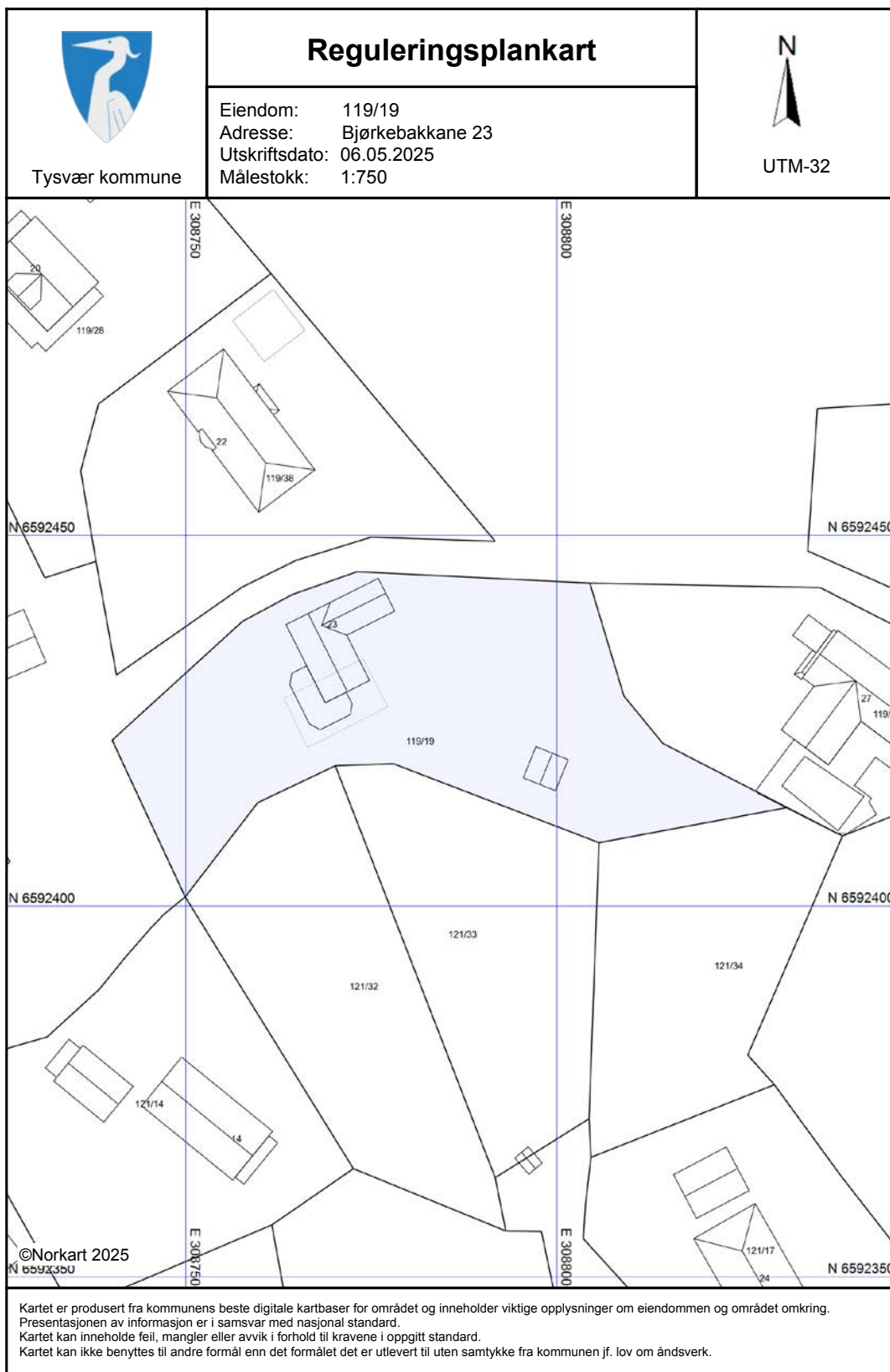
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

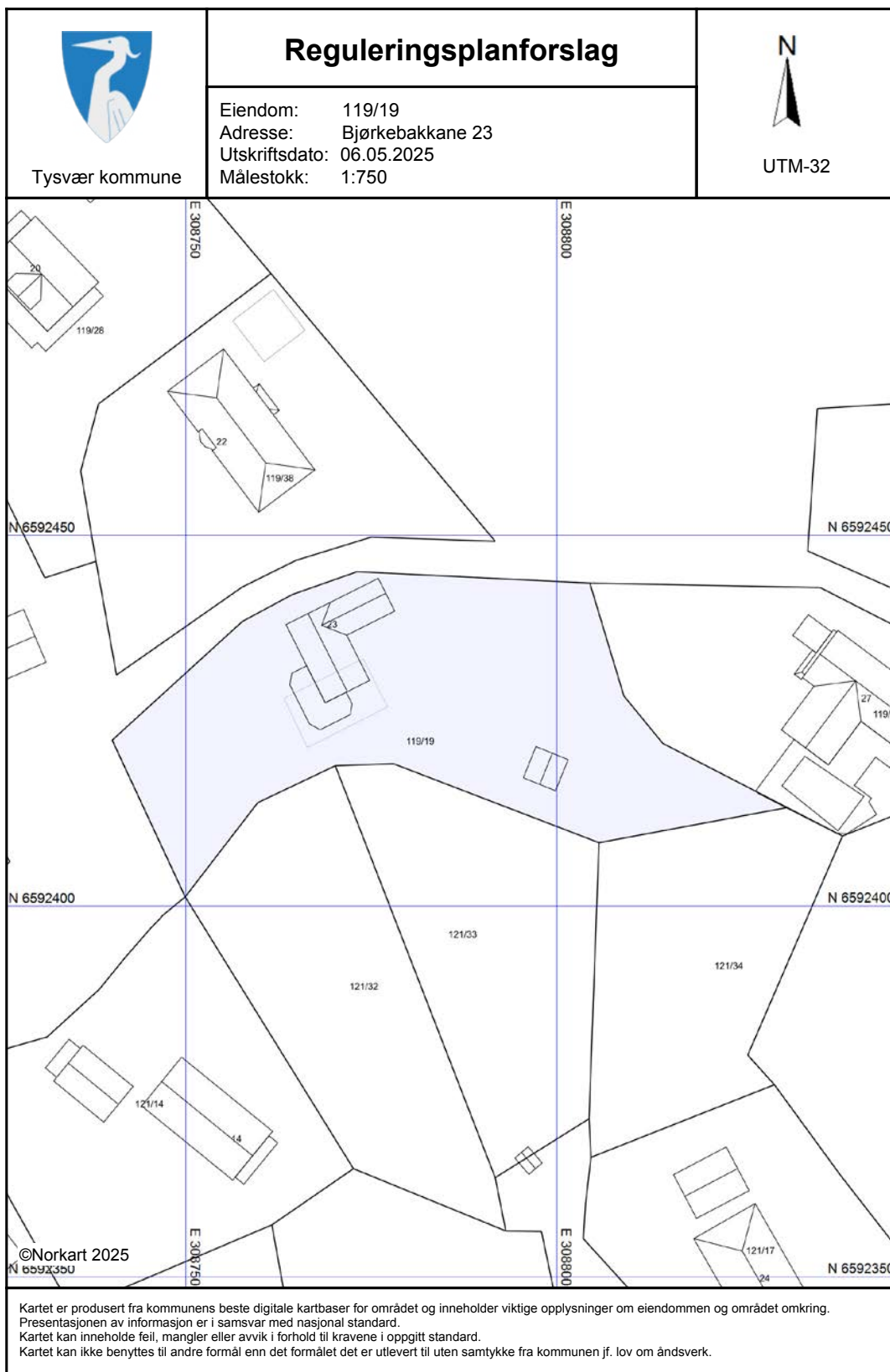
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

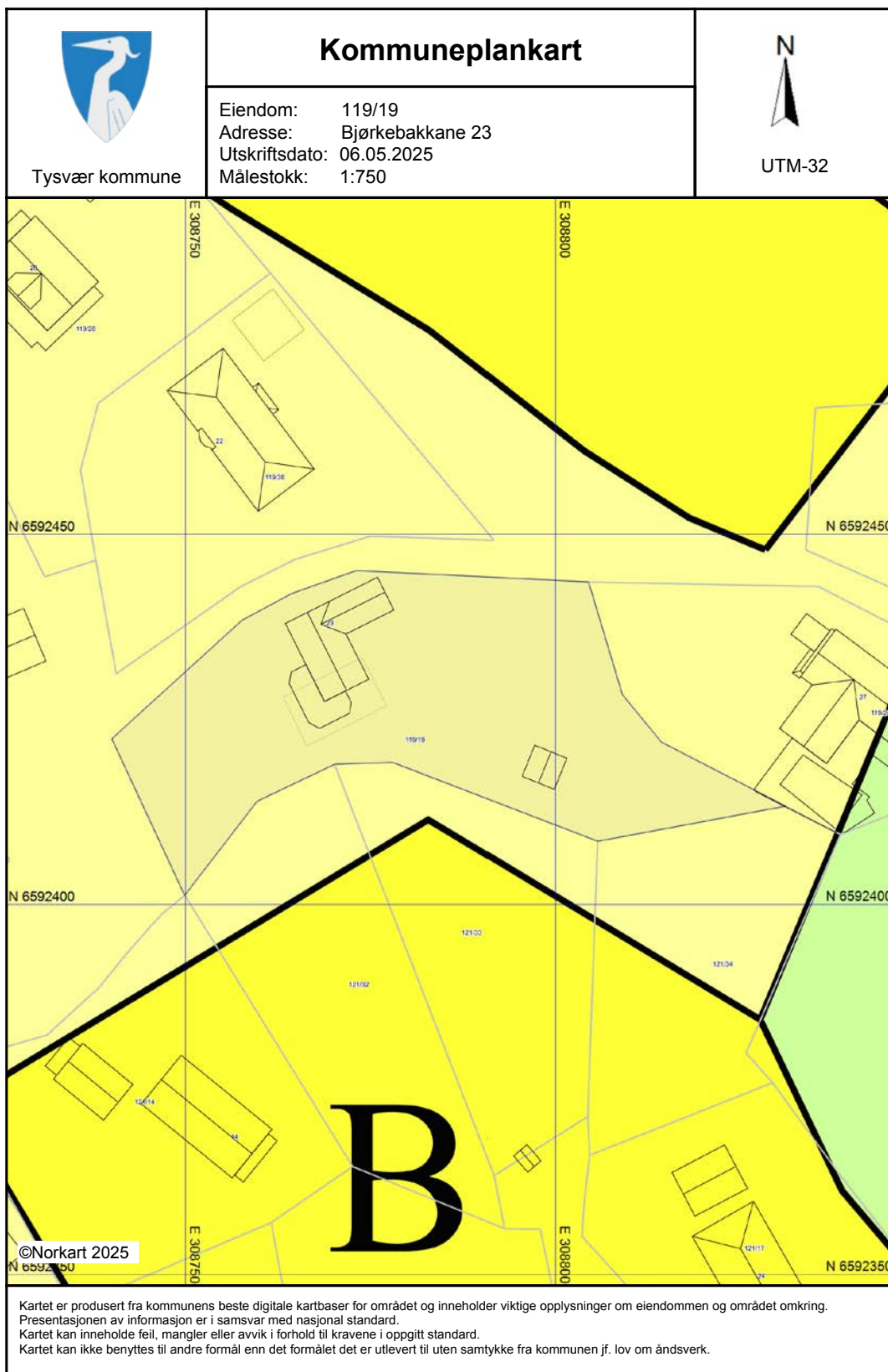
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Tegnforklaring



Tegnforklaring



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Bjørkebyggane 23

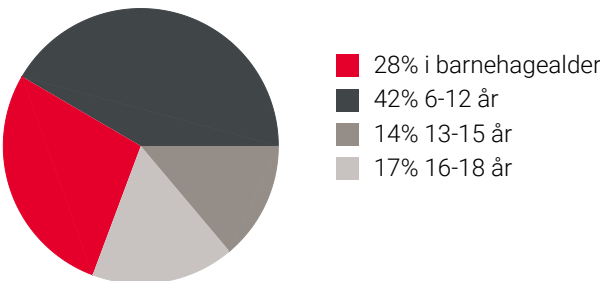
Offentlig transport

Skjoldastraumen Linje 246	4 min 0.4 km
Haugesund Karmøy	41 min

Skoler

Straumen skule (1-7 kl.) 72 elever, 5 klasser	18 min 1.6 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 14 klasser	20 min 16.9 km
Tveit vidaregåande skule 100 elever, 6 klasser	19 min 22.8 km
Karmsund vidaregåande skole 750 elever, 42 klasser	30 min 25.3 km

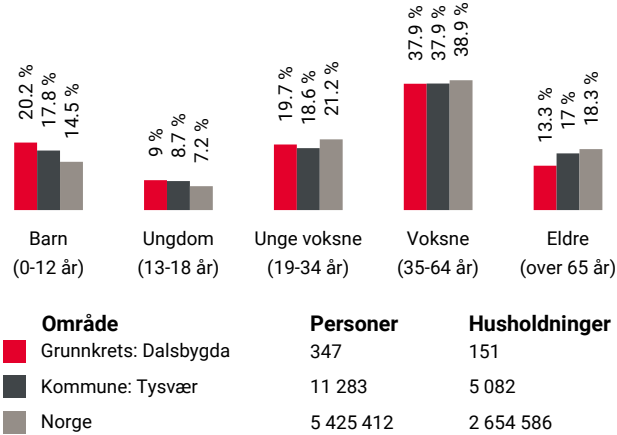
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

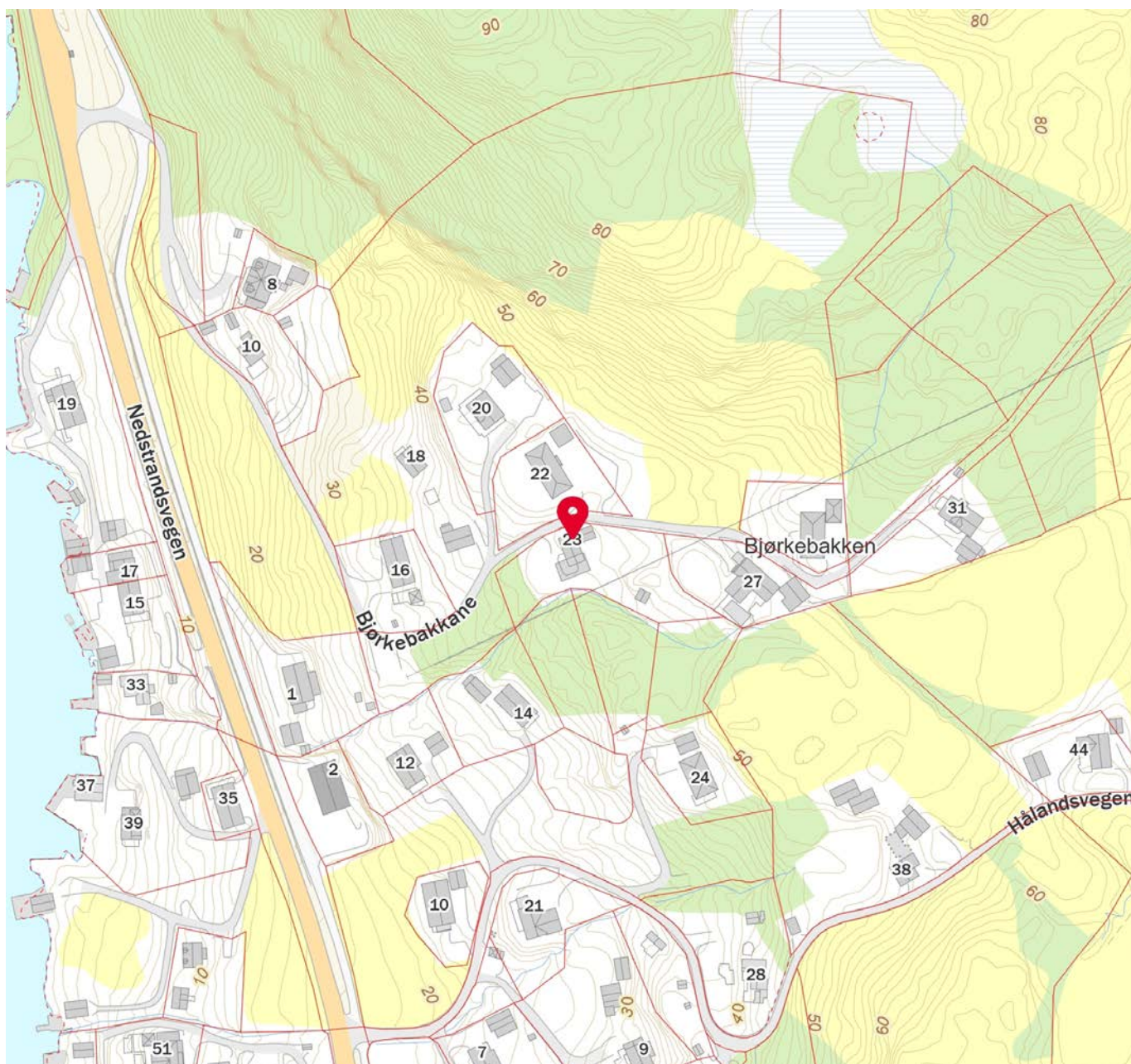
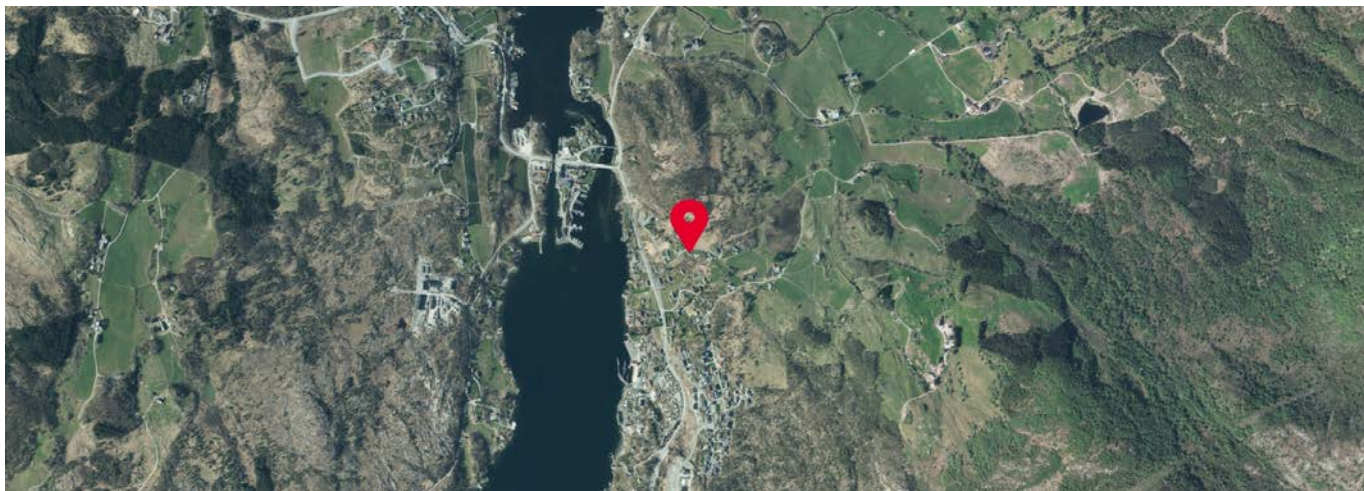
Skjoldastraumen Maritime FUS bhg. (1-5 ...)	20 min 43 barn 1.7 km
Espira Garhaug barnehage (0-5 år)	10 min 72 barn 10.6 km
Skjold barnehage (1-5 år)	13 min 114 barn 13.7 km

Dagligvare

Coop Prix Skjoldastraumen PostNord	7 min 0.7 km
---------------------------------------	-----------------

Sport

Notaflot sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 1 km
Bådsvik nærmiljøanlegg - Ballbinge Ballspill	12 min 1.1 km
Trimmeriet Skjold	13 min
Heron Treningssenter	17 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørkebakkan 23
5567 SKJOLDASTRUMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre