

**aktiv.**



Nappatjørn 88, 5563 FØRRESFJORDEN

**Nydelig familiebolig med dobbel  
garasje | Gjennomført uteområde |  
Attraktiv og barnevennlig  
beliggenhet**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 166 140,-  
**Selger:** Eirik Opedal  
Ingvild Djuv

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total** 310/320 kvm  
**Tomtstr.:** 630.9 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 79, bnr. 955  
**Oppdragsnr.:** 1509260089

# Nydelig familiebolig med dobbel garasje | Gjennomført uteområde | Attraktivt og barnevennlig

Velkommen til Nappatjørn 88 – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Her får du en særdeles innholdsrik og tiltalende familiebolig over tre etasjer. Boligen byr på tre romslige stuer som skaper fleksible og sosiale soner, samt et stilrent kjøkken med pen innredning og integrerte hvitevarer. Med tre delikate badrom, separat vaskerom og rikelig med oppbevaringsplass i garderobesrom og boder, ligger alt til rette for en komfortabel hverdag. Dobbel garasje gir god plass til bil og lagring. Uteområdet fremstår som meget pent og innbydende, med gode solforhold og fine oppholdssoner.

Beliggenheten i attraktive Førre hageby/Nappatjørn gir umiddelbar nærhet til natur, skoler, barnehager, butikker og varierte aktivitetstilbud.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	58
Tilstandsrapport .....	60
Egenerklæring .....	81
Nabolagsprofil .....	95
Budskjema .....	104

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 310 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 320 kvm

TBA: 171 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 128 kvm Entré/hall, tv-stue, garderobe, baderom, vaskerom, teknisk rom, to boder og garasje.

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Gang, soverom, baderom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Gang, loftstue, tre soverom, baderom og kleskott.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

12 kvm

1. etasje

159 kvm

### Annet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Sommerstue

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning og godkjente/byggemeldte tegninger. Eier har etablert vegger mellom loftstue og gang, mellom stue og gang, samt mellom kjøkken og gang. Endringene vurderes å være av ikke-søknadspliktig karakter.

Det fremkommer av godkjente og byggemeldte tegninger at den delen av bygget som i dag benyttes som garasje, opprinnelig er prosjektert som carport. Garasjedelen er integrert i boligen. Det er ikke forelagt dokumentasjon på godkjent endring fra carport til garasje.

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

- Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført av elektriker på boligmappa.no

Hagestue:

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

630.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Meget pent opparbeidet tomt med plen, beplantning, terrasse og asfaltert gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Tysvær kommune.

### **Beliggenhet**

Nappatjørn 88 har en attraktiv beliggenhet i Førre hageby/Nappatjørn – et populært område hvor både natur og varierte aktivitetstilbud er lett tilgjengelig rett utenfor døren.

Du kan knyte skoene og gå rett ut i skogen for en rolig kveldstur, joggetur eller en runde med frisbeegolf på banen som ligger like ved. Du kan ta med venner til tennisbanen eller samle naboer til volleyballkamp en sommerkveld. Er du mer glad i ballspill finnes også både basketbane, ballbinge og flere flotte gressbaner kort unna.

Det er kort vei til skoler og barnehager i området, noe som er praktisk for dem som trenger det. Både Frakkagjerd barneskole og ungdomsskole ligger i gangavstand, og det finnes flere barnehager i nabolaget. Gode aktivitetstilbud ved Frakkagjerd ungdomsskole, med bl. a. fotballbane, friidrettsbane, utendørs gym og skatepark.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplasser i nærheten som gir enkel forbindelse til både Haugesund og Karmøy. Det er også kort vei med bil til Akسدal og øvrige servicetilbud i området.

Dagligvarebutikker som Spar og Coop Extra ligger en liten spasertur unna, og Aksdal Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester like i nærheten.

Her har du alt du trenger i umiddelbar nærhet – ingen behov for transport, kjøring eller tidkrevende planlegging. Resultatet er en enklere, lettere og mer innholdsrik hverdag.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Lars Harald Milje

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdører i tre og lakkert garasjeport i stål.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har altan over garasje, utført i betongkonstruksjon med flislagt overflate. Videre er det terrasser med konstruksjon og terrassebord i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt fuktmåling i vegg mot nord i fordelerskap i boden med fuktverdi på 10,6% i konstruksjon, som anses som tørt. Fuktmåling er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2009. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

ANNET

Sommerstue oppført i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med stålplater. Vegger er i hovedsak utført med glassfelt og skyvefelt. Bygget er plassert på terrassekonstruksjon i tre.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja

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

- Ja

Huset har vannbåren varme og har hatt luft til vann varmepumpe . Utedelen er defekt. Inndelen fungerer med strøm for å varme vannet til det varme vannet som varmer opp bolig. Varmesystemet fungerer uten feil, bortsett fra selve utedel.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Helgevold

Beskrivelse av arbeidet: Viser til boligmappen.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Litt råte på utestue bak nede

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

## **Innhold**

Boligen er oppført over tre etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Gang, soverom, baderom, kjøkken og stue.

Loft:

Gang, loftstue, tre soverom, baderom og kleskott.

Underetasje:

Entré/hall, tv-stue, garderobe, baderom, vaskerom, teknisk rom, to boder og garasje.

## Standard

### 1. etasje:

Stue og kjøkken i åpen og luftig løsning som skaper en sosial og innbydende atmosfære. Downlights i tak. Utgang til to stk. terrasser - perfekt for både avslapning og hyggelige sammenkomster.

Delikat kjøkkeninnredning med moderne, glatte fronter og eksklusiv benkeplate i stein. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, 2 oppvaskmaskiner, platetopp, stekeovn, kombiovn og tallerkenvarmer (disse medfølger i handelen). Rikelig med skap- og benkeplass gir gode oppbevaringsmuligheter og gjør kjøkkenet både praktisk og funksjonelt.

Hovedsoverom med utgang til terrasse. Rommet har ekstra takhøyde som bidrar til en luftig og eksklusiv romfølelse. Praktisk skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter, og direkte adkomst til badrom sikrer en svært funksjonell og komfortabel løsning.

Pent, helfliset badrom med vannbåren gulvvarme. Badet er stilrent innredet med servant på baderomsmøbel, vegghengt toalett samt både badekar og dusjløsning med vegger/hjørne. Downlights i tak.

Gang med trapp. Downlights i tak.

### Loft:

Loftstue med ekstra takhøyde og store vindusflater.

Tre soverom av god størrelse.

Romslig, helfliset badrom med vannbåren gulvvarme. Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger, samt opplegg for vaskemaskin. Direkte adkomst til kleskott.

Gang med ekstra takhøyde.

### Underetasje:

Tv-stue som i dag er innredet med seng. Downlights i tak som gir et behagelig og moderne lys.

Helfliset badrom med vannbåren gulvvarme som gir behagelig komfort. Badet er stilrent innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og vannbåren gulvvarme. Veggene er kledd med malt strie. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant samt opplegg for

vaskemaskin.

Praktisk garderobesrom med innredning som gir god oppbevaringsplass.

Lys og innbydende entré/hall med 60x60 fliser på gulvet og praktisk skyvedørgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Downlights i tak.

To praktiske boder til oppbevaring.

Overflater: Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater.

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:

TG2

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er også påvist noe værslitasje på enkelte vindskier og dekkbord.

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

Værslitte overflater kan føre til økt fuktopptak i treverket, noe som over tid kan medføre nedbrytning og råteskader. Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder skraping, grunning og maling. Skadde bord bør vurderes skiftet ved behov.

Vinduer

Det er påvist mindre avvik som noe værslitasje og oppsprukket trevirke på glasslister. Videre er det registrert rustdannelse på enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak: Oppsprukket trevirke og værslitte overflater kan føre til økt fuktopptak, noe som over tid kan medføre nedbrytning og råteskader. Rust på beslag kan svekke funksjon og levetid, samt gi videre korrosjon.

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder utbedring av skader, skraping, grunning og maling av glasslister. Rustangrepne beslag bør rengjøres, behandles eller skiftes ut ved behov for å sikre videre funksjon og levetid.

Dører

Det er påvist mindre avvik som noe værslitasje på dører, samt rustdannelse på

hengsler. Videre er det registrert luftlekkasje/utetthet mellom dørbled og karm på enkelte dører. Garasjeport mangler delvis pakningslist i bunn.

Konsekvens/tiltak: Rust på hengsler kan medføre redusert funksjon og videre korrosjon. Utettheter kan gi kald trekk og varmetap. Manglende pakningslist på garasjeport kan føre til økt luftlekkasje og inntrenging av fukt, smuss og skadedyr. Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, behandling og eventuell maling av dører. Rustangrepne hengsler bør behandles eller skiftes ved behov. Dører bør justeres og tettes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere luftlekkasjer. Manglende pakningslist på garasjeport bør etableres/utskiftes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Videre er det påvist noe skjevheter i terrassekonstruksjonen, samt enkelte terrassebord med sprekker og noe fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak: -Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidsnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting

Skjevheter kan indikere bevegelser eller svikt i konstruksjonen. Oppsprukket og fuktpåvirket trevirke kan føre til videre nedbrytning og økt risiko for råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til skjevheter. Skadde terrassebord bør skiftes ut, og det anbefales generelt vedlikehold/overflatebehandling for å begrense videre fuktopptak.

Overflater

Det registreres slitasje på overflater som følge av alder og bruk, spesielt på parkett i 1. etasje.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

Loft - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet brukstid på smøremembran er 10-25 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

Loft - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet brukstid på smøremembran er 10-25 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

#### 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/ lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Underetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert elektrisk punkt/stikkontakt i våtsone 2 ved servant som ikke er dokumentert eller merket med tilstrekkelig kapslingsgrad (IP44/IPX4). I henhold til gjeldende krav skal elektrisk materiell i våtsone 2 ha minimum IPX4-klassifisering.

Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj. Konsekvens/tiltak: Manglende eller utilstrekkelig kapslingsgrad på elektrisk utstyr i våtsone øker risikoen for fuktinntrengning, kortslutning og i verste fall elektrisk støt. Det anbefales å få forholdet kontrollert av autorisert elektroinstallatør. Eventuelt må stikkontakt/elektrisk punkt flyttes utenfor våtsone eller erstattes med utstyr som tilfredsstillende krav til kapslingsgrad (minimum IP44/IPX4) i henhold til gjeldende forskrifter.

Uegnede materialer og manglende tetting i våtsone kan medføre økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, med påfølgende skadeutvikling over tid. Det foreligger også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg, noe som kan gi skjulte skader i tilstøtende konstruksjon.

Dør og omkringliggende konstruksjon bør sikres mot fuktpåvirkning. Overgangen mellom utforing og vegg anbefales tettet for å redusere risiko for vanninntrengning.

#### Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Det er montert fysisk hindring ved dusjsone som begrenser avrenning av vann til sluk.

Konsekvens/tiltak: Manglende fall utenfor dusjsone medfører at lekkasjevann og vannsøl ikke ledes til sluk. Den fysiske hindringen, med høyde ca. 50 mm, kan føre til at vann ledes ut av våtrommet før det når sluk. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk og sikre at vann uhindret kan ledes til sluk.

#### Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet brukstid på smøremembran er 10-25 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

#### Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

#### Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet brukstid på smøremembran er 10-25 år.

Konsekvens/tiltak: Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

#### 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist kosmetiske avvik/slitasje på enkelte kjøkkenfronter samt noe fuktpåvirket bunnplate ved integrert kjøleskap.

Konsekvens/tiltak: Forholdet har primært estetisk betydning og påvirker i liten grad kjøkkenets funksjon. Tiltak er ikke nødvendig. Eventuell utbedring kan vurderes av estetiske hensyn, for eksempel ved reparasjon, overflatebehandling eller utskifting av

berørte fronter, samt bytte ut fuktpåvirket bunnplate.

#### Varmesentral

Varmepumpe er ute av funksjon. Eier opplyser at anlegget ikke lar seg reparere.

Konsekvens/tiltak: Vannbårent varmeanlegg vil fortsatt fungere med elektrisk oppvarming, men uten varmepumpe medfører dette høyere energiforbruk og økte driftskostnader. Slike systemer er som regel kostbare, og det må påregnes investering ved utskifting.

Det må påregnes utskifting av varmepumpe. Kjøper må vurdere om investering i nytt anlegg vil være økonomisk hensiktsmessig. Det anbefales å innhente vurdering og pristilbud fra fagkyndig.

#### Vannbåren varme

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det vannbårne varmeanlegget er i funksjon. Oppvarming skjer i dag med elektrisitet, da varmepumpen ikke er i drift. Det vises til punkt om varmesentral.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

#### TGIU

##### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombiovn og tallerkenvarmer (disse medfølger i handelen).

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, samt i gårdsrom.

### **Radonmåling**

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

### **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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpen er ute av funksjon. Eier opplyser at anlegget ikke lar seg reparere. Se

pkt. standard vedr. konsekvens/tiltak.

Boligen har vannbåren varme i alle gulv bortsett fra soverom og boder. Oppvarming skjer i dag med elektrisitet, da varmepumpen ikke er i drift. Se pkt. standard vedr. konsekvens/tiltak.

Balansert ventilasjon.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 6 990 000

### **Omkostninger kjøper**

6 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

176 140 (Omkostninger totalt)

193 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

195 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 183 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 185 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 822 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Herav:

Avløp: Kr. 10 739,-

Vann: Kr. 8 287,-

Renovasjonsavgift (HIM): Kr. 3 796,-

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

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Tysvær kommune har ikke eiendomsskatt på bolig per i dag, men det kan forekomme endringer, da det er opp til kommunestyret å avgjøre om eiendomsskatt skal innføres eller ikke.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 441 688 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 766 750 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om 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 79, bruksnummer 955 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:

11.10.2007 - Dokumentnr: 816116 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:79 Bnr:701

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig m/garasje, datert 20.03.2009.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Eier har etablert vegger mellom loftstue og gang, mellom stue og gang, samt mellom kjøkken og gang. Endringene vurderes å være av ikke søknadspliktig karakter.

Det fremgår av godkjente og byggemeldte tegninger at den delen av bygget som i dag benyttes som garasje, opprinnelig er prosjektert som carport. Garasjedelen er integrert i boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringen fra carport til garasje er omsøkt eller godkjent. På bakgrunn av ferdigattesten legges det til grunn at garaseløsningen er akseptert av kommunen, men forholdet er ikke nærmere dokumentert.

Det er oppført en sommerstue på eiendommen som ikke er registrert i matrikkelen (markert oransje på vedlagt kart). Kommunen har ingen opplysninger om sommerstuen i sine arkiver. Tiltak som er oppført uten nødvendig tillatelse etter plan- og bygningsloven anses som ulovlig oppført. Kommunen kan i slike tilfeller pålegge eier å rive eller fjerne tiltaket, uavhengig av om det er nåværende eier som har oppført dette. Kjøper overtar eiendommen med sommerstuen og det forhold at denne ikke er registrert eller omsøkt, samt den risiko som er knyttet til eventuell oppfølging fra kommunen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.03.2009.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen grenser bl. a. til friområde.

#### **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.

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret, inkludert eventuell fellesgjeld.

Kr. 69 900,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 6 990 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar  
Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
Kr. 5 400,- Tilretteleggingsgebyr  
Kr. 3 000,- Visninger - alle inkl uavhengig av hvor mange som blir avholdt  
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 118 435,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 65 000,-.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Hutcheson Ekrene  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler  
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no  
Tlf: 978 75 360

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

28.04.2026









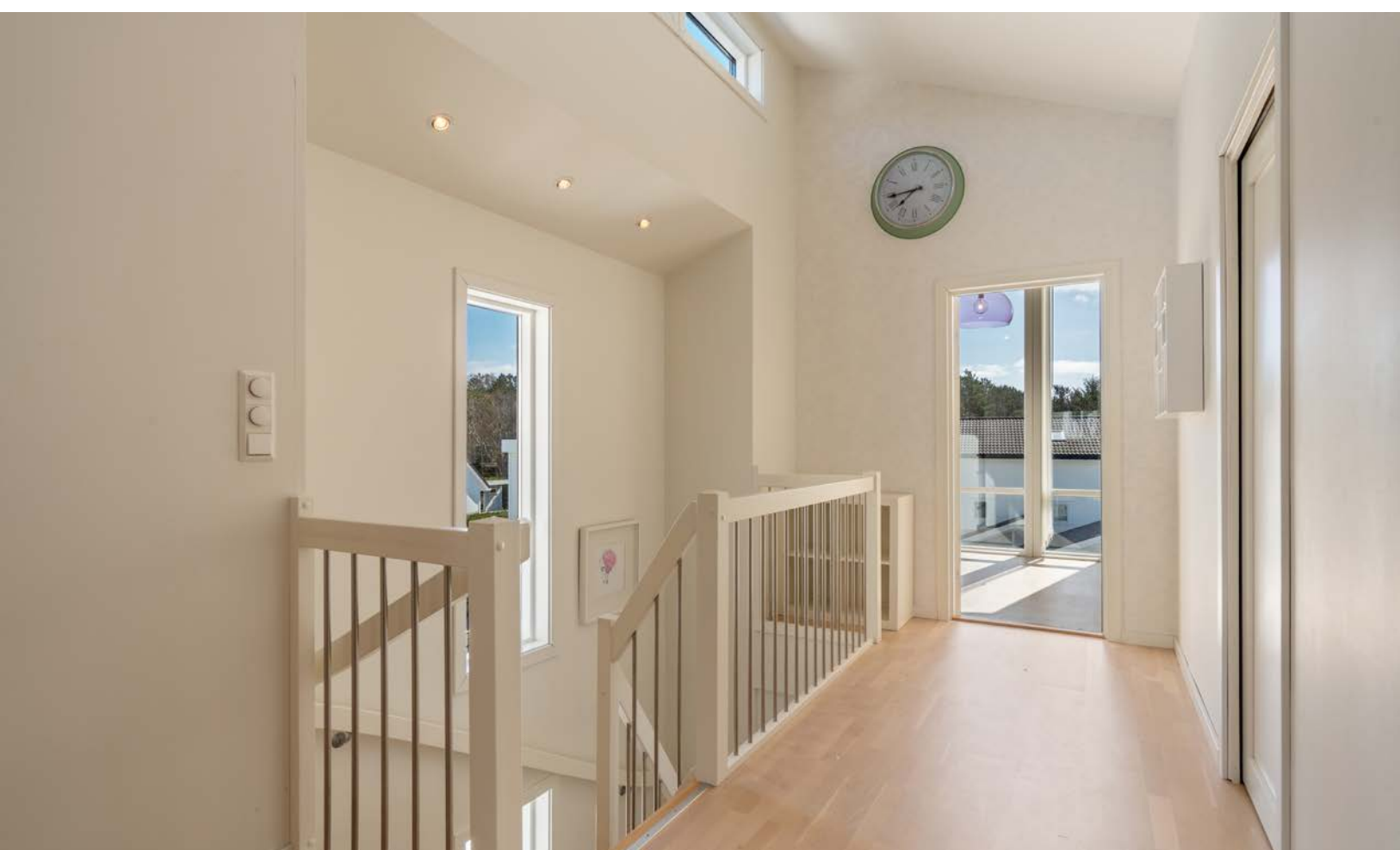
























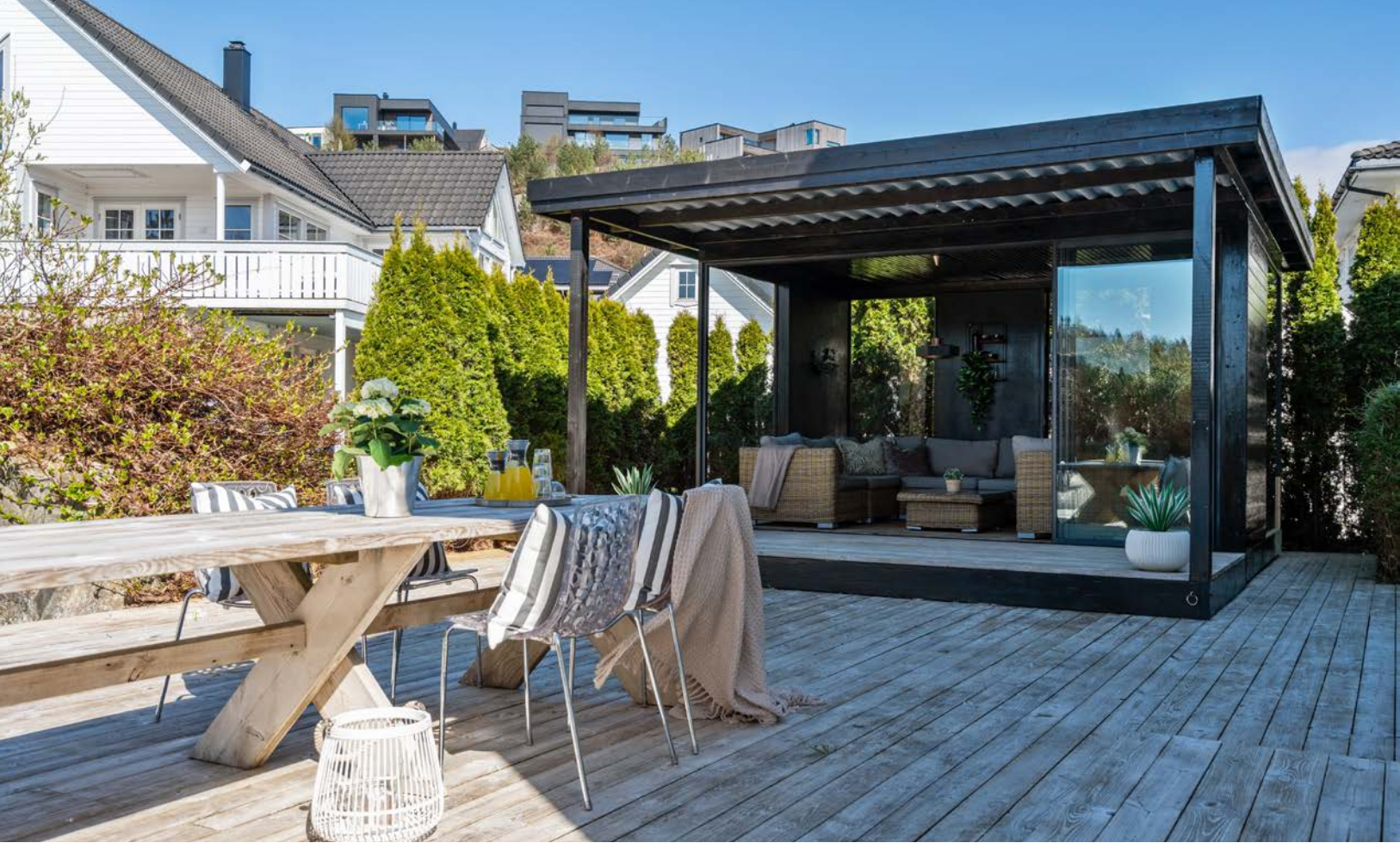






















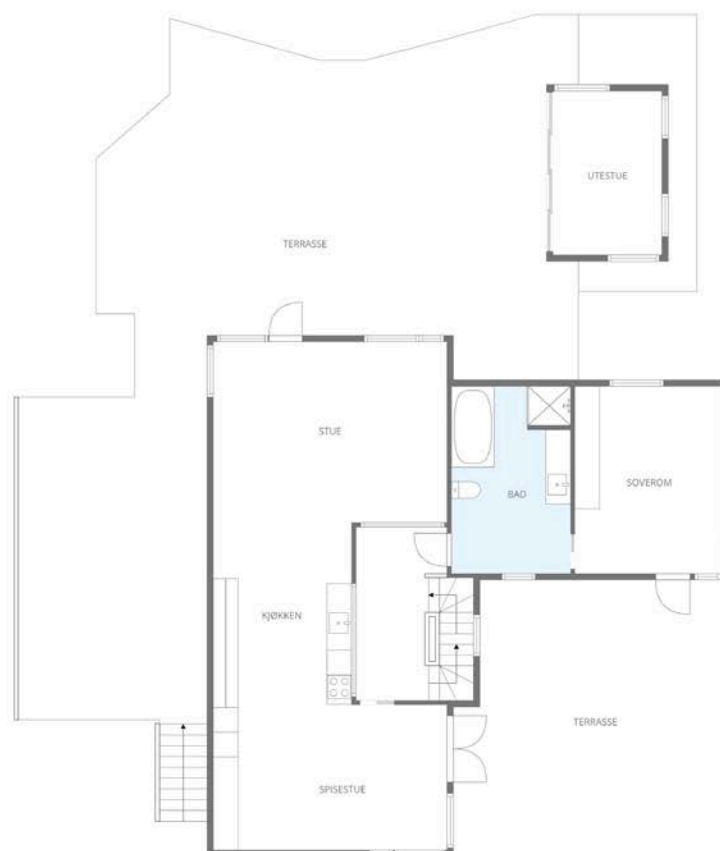








# Plantegning

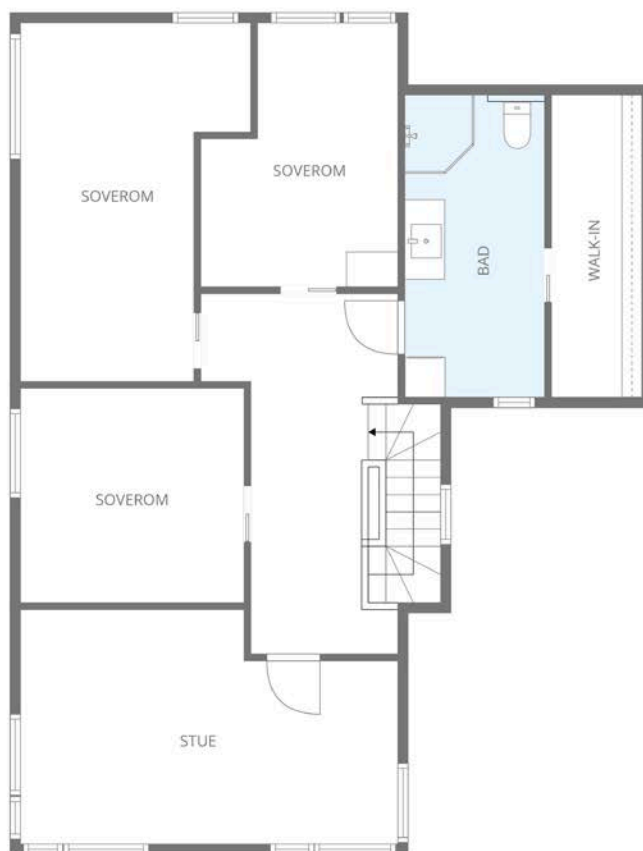


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



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

# Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Måltbar, Og Kan Inneholde Feil.



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

# Plantegning



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, 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

 Nappatjørn 88 , 5563 FØRRESFJORDEN

 TYSVÆR kommune

 # gnr. 79, bnr. 955

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m<sup>2</sup> BRA-i: 310 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22507-20301

Referansenummer: RL2104

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



**3 TAKST**  
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

### 3 Takst

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Lars H. Milje".

Lars Milje

[lars.milje@3takst.no](mailto:lars.milje@3takst.no)

957 79 636

**BMTF**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført enebolig over tre plan med garasje i underetasjen.

Eneboligen er oppført i 2009 og fremstår i normal god stand med hensyn til byggeår. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler kan ha passert halvparten av forventet levetid, slik at noe vedlikehold og eventuelle utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 2009

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdører i tre og lakkert garasjeport i stål.  
Boligen har altan over garasje, utført i betongkonstruksjon med flislagt overflate. Videre er det terrasser med konstruksjon og terrassebord i tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater.  
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

### Bad 1 etasje

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25mm.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det

er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret  
Rommet har innredning med påliggende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.  
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

### Bad underetasje

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40mm.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

### Vaskerom underetasje

Veggene har malt strie. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 43mm.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at våtrommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Boligen har luft til vann varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 163 liter.  
Boligen har vannbåren varme i alle gulv bortsett fra soverom og boder.  
Sikringskap med automatsikringer. Det er i all hovedsak skjult elektrisk opplegg i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2009. Nedgravd dreneringsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning og godkjente/byggemeldte tegninger. Eier har etablert vegger mellom loftstue og gang, mellom stue og gang, samt mellom kjøkken og gang. Endringene vurderes å være av ikke-søknadspliktig karakter.

Det fremkommer av godkjente og byggemeldte tegninger at den delen av bygget som i dag benyttes som garasje, opprinnelig er prosjektert som carport. Garasjedelen er integrert i boligen. Det er ikke forelagt dokumentasjon på godkjent endring fra carport til garasje.

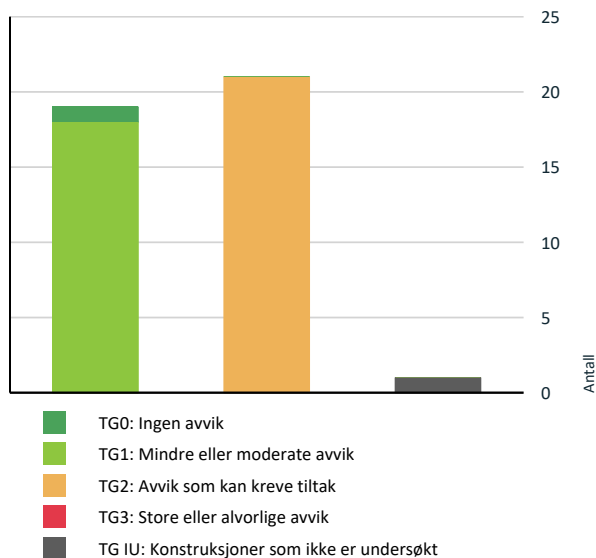
### Sommerstue

- Det foreligger ikke tegninger

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige og fra bakkenivå.

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

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er også påvist noe værslitasje på enkelte vindskier og dekkbord.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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

Værslitte overflater kan føre til økt fuktopptak i treverket, noe som over tid kan medføre nedbrytning og råteskader. Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder skrapping, grunning og maling. Skadde bord bør vurderes skiftet ved behov.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

### TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**  
Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

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

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er påvist mindre avvik som noe værslitasje og oppsprukket trevirke på glasslister. Videre er det registrert rustdannelse på enkelte beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppsprukket trevirke og værslitte overflater kan føre til økt fuktopptak, noe som over tid kan medføre nedbrytning og råteskader. Rust på beslag kan svekke funksjon og levetid, samt gi videre korrosjon. Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder utbedring av skader, skrapping, grunning og maling av glasslister. Rustangrepne beslag bør rengjøres, behandles eller skiftes ut ved behov for å sikre videre funksjon og levetid.

## 1 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdører i tre og lakkert garasjeport i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre avvik som noe værslitasje på dører, samt rustdannelse på hengsler. Videre er det registrert luftlekkasje/utetthet mellom dørblad og karm på enkelte dører. Garasjeport mangler delvis pakningslist i bunn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust på hengsler kan medføre redusert funksjon og videre korrosjon. Utettheter kan gi kaldtrekk og varmetap. Manglende pakningslist på garasjeport kan føre til økt luftlekkasje og inntrenging av fukt, smuss og skadedyr.

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, behandling og eventuell maling av dører. Rustangrepne hengsler bør behandles eller skiftes ved behov. Dører bør justeres og tettes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere luftlekkasjer. Manglende pakningslist på garasjeport bør etableres/utskiftes.



## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har altan over garasje, utført i betongkonstruksjon med flislagt overflate. Videre er det terrasser med konstruksjon og terrassebord i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

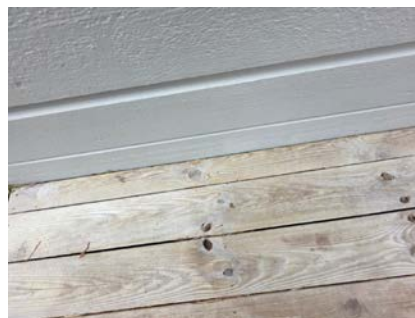
Vider er det påvist noe skjevheter i terrassekonstruksjonen, samt enkelte terrassebord med sprekker og noe fuktig trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Fravær av beslag mellom yttervegg og terrasse gjør det vanskelig å skifte ut eller vedlikeholde kledningen bak terrassen. Dette kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages eller utbedres tidsnok, med risiko for fukt- og råteskader i yttervegg. Det anbefales å montere beslag eller etablere en løsning som gjør kledningen mer tilgjengelig for vedlikehold og eventuell utskifting

Skjevheter kan indikere bevegelser eller svikt i konstruksjonen. Oppsprukket og fuktpåvirket trevirke kan føre til videre nedbrytning og økt risiko for råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak til skjevheter. Skadde terrassebord bør skiftes ut, og det anbefales generelt vedlikehold/overflatebehandling for å begrense videre fuktopptak.



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.



## INNSENDIG

## 1 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og og malt strie. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres slitasje på overflater som følge av alder og bruk, spesielt på parkett i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt fuktmåling i vegg mot nord i fordelerskap i boden med fuktverdi på 10,6% i konstruksjon, som anses som tørt. Fuktmåling er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFT > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### LOFT > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10mm . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

### LOFT > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret

### Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-25 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



### LOFT > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## LOFT > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

## LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

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

Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret

## Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-25 år

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktivotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert elektrisk punkt/stikkontakt i våtsone 2 ved servant som ikke er dokumentert eller merket med tilstrekkelig kapslingsgrad (IP44/IPX4). I henhold til gjeldende krav skal elektrisk materiell i våtsone 2 ha minimum IPX4-klassifisering.



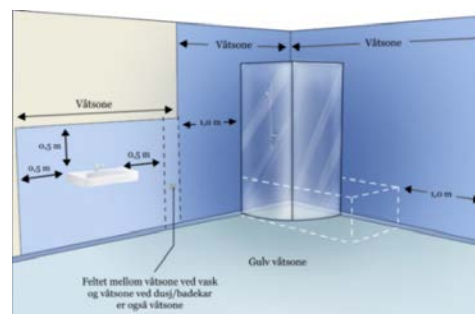
Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig kapslingsgrad på elektrisk utstyr i våtsone øker risikoen for fuktinntrengning, kortslutning og i verste fall elektrisk støt. Det anbefales å få forholdet kontrollert av autorisert elektroinstallatør. Eventuelt må stikkontakt/elektrisk punkt flyttes utenfor våtsone eller erstattes med utstyr som tilfredsstillende krav til kapslingsgrad (minimum IP44/IPX4) i henhold til gjeldende forskrifter.

Uegnede materialer og manglende tetting i våtsone kan medføre økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, med påfølgende skadeutvikling over tid. Det foreligger også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg, noe som kan gi skjulte skader i tilstøtende konstruksjon. Dør og omkringliggende konstruksjon bør sikres mot fuktpåvirkning. Overgangen mellom utforing og vegg anbefales tettet for å redusere risiko for vanninntrengning.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 40mm.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Det er montert fysisk hindring ved dusjsone som begrenser avrenning av vann til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall utenfor dusjsone medfører at lekkasjevann og vannsøl ikke ledes til sluk. Den fysiske hindringen, med høyde ca. 50 mm, kan føre til at vann ledes ut av våtrommet før det når sluk. Dette øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk og sikre at vann uhindret kan ledes til sluk.

#### UNDERETASJE > BAD

##### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at badet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret

#### Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-25 år

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



#### UNDERETASJE > BAD

##### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

#### UNDERETASJE > BAD

##### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

#### UNDERETASJE > BAD

##### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

#### UNDERETASJE > VASKEROM

##### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### UNDERETASJE > VASKEROM

##### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket er malt.

#### UNDERETASJE > VASKEROM

##### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 43mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom under fliser kan forekomme uten at det nødvendigvis foreligger en skade eller mangel. Dersom omfanget øker eller det oppstår symptomer som sprekker i fuger eller løse fliser, kan dette indikere redusert vedheft og behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved tegn til redusert vedheft, som sprekker i fuger eller løse fliser, bør det utføres utbedring ved utskifting av berørte fliser.

#### UNDERETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tettesjikt. Det er synlig membran i sluk som indikerer at våtrommet er bygget etter gjeldende anbefalinger for etableringsåret

### Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid på smøremembran er er 10-25 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vannettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.



## UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk fra balansert ventilasjon med luftespalte ved dør.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktivotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist kosmetiske avvik/slitasje på enkelte kjøkkenfronter samt noe fuktpåvirket bunnplate ved integrert kjøleskap.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet har primært estetisk betydning og påvirker i liten grad kjøkkenets funksjon. Tiltak er ikke nødvendig. Eventuell utbedring kan vurderes av estetiske hensyn, for eksempel ved reparasjon, overflatebehandling eller utskifting av berørte fronter, samt bytte ut fuktpåvirket bunnplate.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### 1 TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Boligen har luft til vann varmepumpe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe er ute av funksjon. Eier opplyser at anlegget ikke lar seg reparere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbårent varmeanlegg vil fortsatt fungere med elektrisk oppvarming, men uten varmepumpe medfører dette høyere energiforbruk og økte driftskostnader. Slike systemer er som regel kostbare, og det må påregnes investering ved utskifting.

Det må påregnes utskifting av varmepumpe. Kjøper må vurdere om investering i nytt anlegg vil være økonomisk hensiktsmessig. Det anbefales å innhente vurdering og pristilbud fra fagkyndig.

### 1 TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 163 liter.

### 1 TG 2 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i alle gulv bortsett fra soverom og boder.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det vannbårene varmeanlegget er i funksjon. Oppvarming skjer i dag med elektrisitet, da varmepumpen ikke er i drift. Det vises til punkt om varmesentral.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Det er i all hovedsak skjult elektrisk opplegg i boligen.

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.  
**2009**
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**
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

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.**

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2009. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

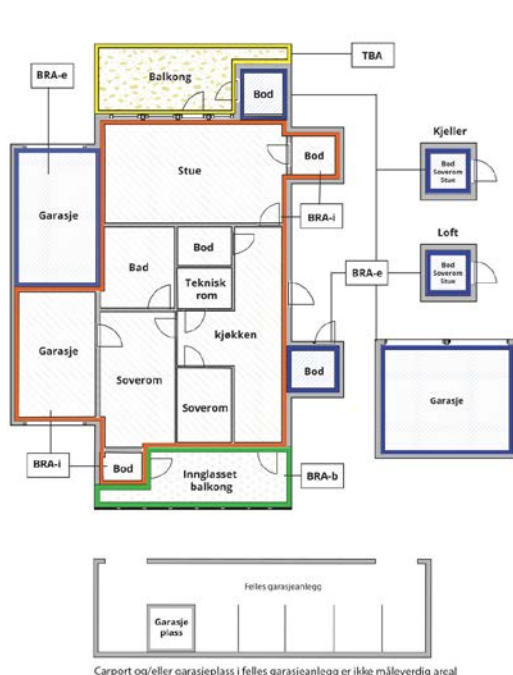
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	81			81		7	88
1. Etasje	101			101	159		101
Underetasje	128			128	12		128
<b>SUM</b>	<b>310</b>				<b>171</b>	<b>7</b>	<b>317</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>310</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, kleskott		
1. Etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom		
Underetasje	Tv-stue, garderobe, bad, teknisk rom, vaskerom, vindfang, hall m/trapp, bod, bod 2, garasje		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning og godkjente/byggemeldte tegninger. Eier har etablert vegger mellom loftstue og gang, mellom stue og gang, samt mellom kjøkken og gang. Endringene vurderes å være av ikke-søknadspliktig karakter.

Det fremkommer av godkjente og byggemeldte tegninger at den delen av bygget som i dag benyttes som garasje, opprinnelig er prosjektert som carport. Garasjedelen er integrert i boligen. Det er ikke forelagt dokumentasjon på godkjent endring fra carport til garasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det foreligger dokumentasjon på arbeid utført av elektriker på boligmappa.no

## Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Lars Milje Eirik Opedal	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	79	955		0	630.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Nappatjørn 88

#### Hjemmelshaver

Opedal Eirik, Djuv Ingvild

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Nappatjørn i Førresfjorden. Området består hovedsakelig av eneboliger og har kort avstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### 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.

## Bygninger på eiendommen

### Sommerstue

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

Ukjent byggeår

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Sommerstue oppført i enkel trekonstruksjon med pulttak tekket med stålplater. Vegger er i hovedsak utført med glassfelt og skyvefelt. Bygget er plassert på terrassekonstruksjon i tre.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	21.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ingvild Djuv

Eirik Opedal

---

## Boligen

Nappatjørn 88

5563 Førresfjorden

1146-79/955/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Huset har vannbåren varme og har hatt luft til vann varmepumpe . Utedelen er defekt. Innedelen fungerer med strøm for å varme vannet til det varme vannet som varmer opp bolig. Varmesystemet fungerer uten feil, bortsett fra selve utedel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Helgevold

Beskrivelse av arbeidet: Viser til boligmappen

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Litt råte på utestue bak nede

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kommune  <b>TYSVÆR KOMMUNE</b> <b>TEKNISK ETAT</b>  <b>5570 AKSDAL</b>	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 2008/175		Løpenr 6929/2009	
	Eigendom/byggestad Nappatjøen 88, 5563 Førresfjorden			
	Gnr 79	Bnr 955	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse) Byggmester Didrik Hereid AS Pb 61 4295 Vedavågen	Tiltakshavar (namn og adresse) Eirik Opedal Lyngveien 7b 5563 Førresfjorden
---	--

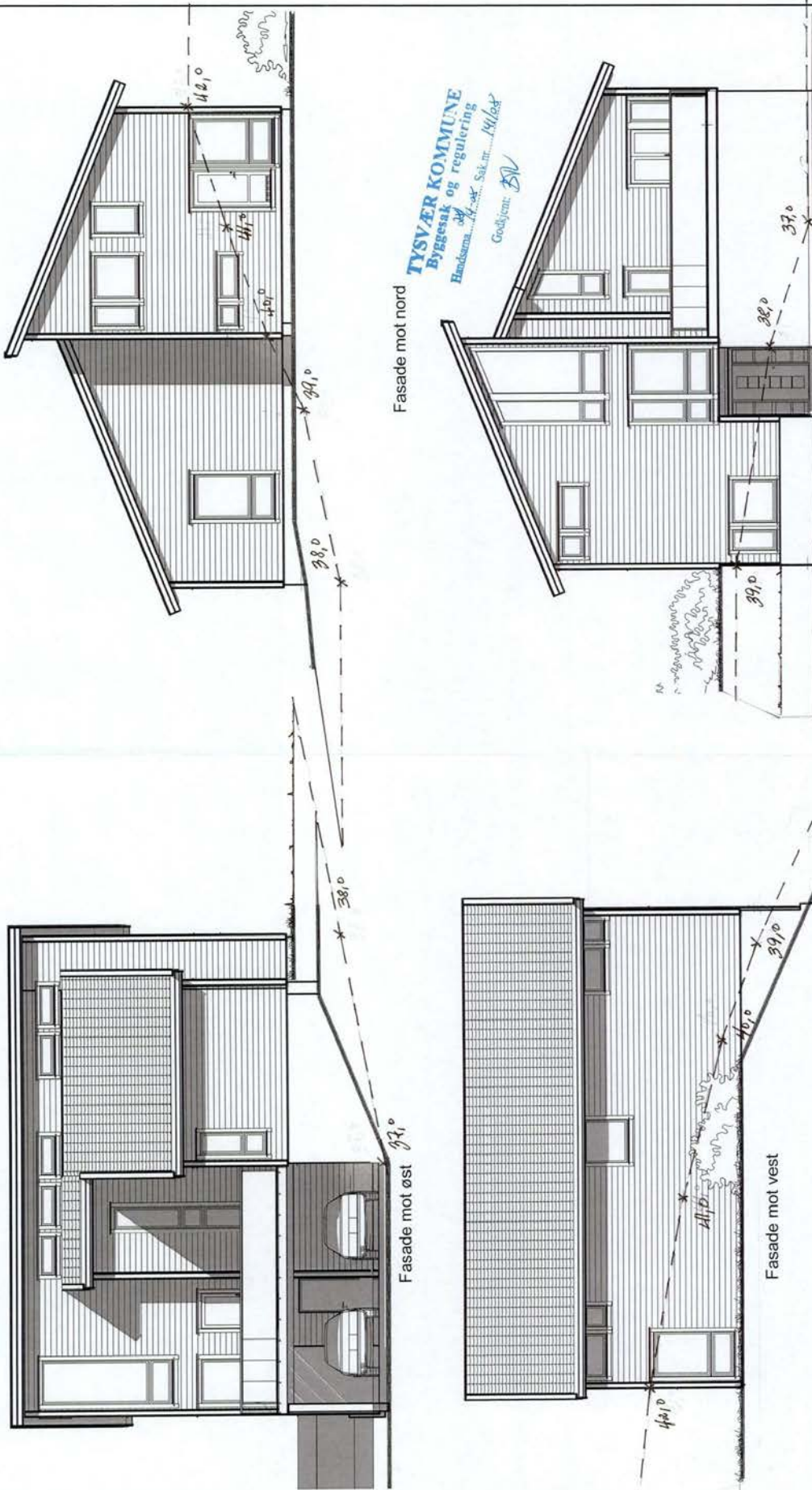
Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Søknad om løyve i ett trinn	18.01.2008

Spesifikasjon		
Tiltaket/type bygg Nybygg - Einebustad m/garasje		
Vedtatt fatta av Kommuneutviklingssjefen	Vedtatt dato 26.03.2008	Saksnr 93/08
Dato sluttkontroll 09.03.2009	Kontrollansvarleg Byggmester Didrik Hereid AS	
Merknader		

Underskrift		TYSVÆR KOMMUNE
Stad Tysvær	Dato 20.03.2009	Stempel Kommuneutvikling Byggesak og regulering <i>E. N. Nilsen</i>

Kopi til	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor/ikke medvirker i.



Fasade mot øst

Fasade mot nord

Fasade mot vest

Fasade mot sør

**TYSVÆR KOMMUNE**  
Byggesak og regulering  
Håndtaker: *[Signature]* Sak nr: *14/06*  
Godkjent: *[Signature]*

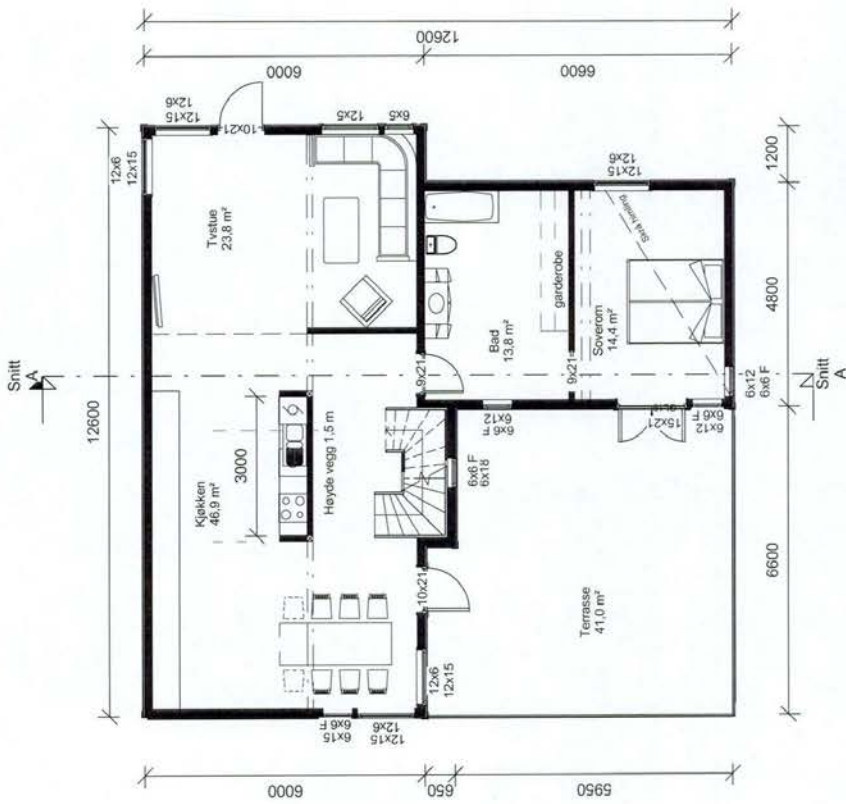
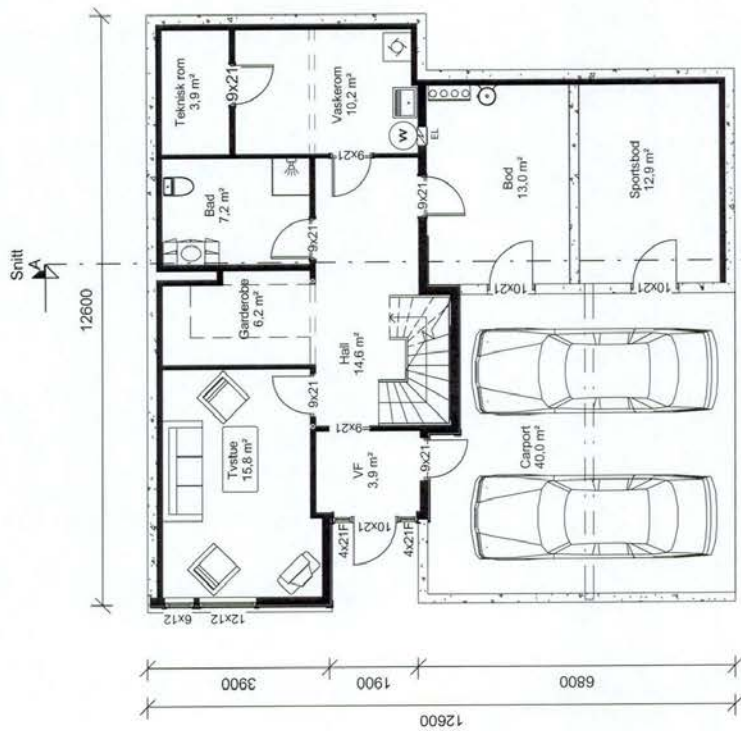
ANBEIAT BULLHØYDE V.ETG. 36,8

REV.	DATE	REVISJON	SIGN
05	14.04.08	Endringer etter samtale med tilskaffer	CLT
04	10.04.08	Revidering	CLT
03	19.12.07	Endret fra tre til betongvegg mellom bod og garasje	CLT
02	20.11.07	Etter møte med tilskaffer	CLT
01	31.10.07	Diverse endringer	CLT

<b>MESTERHUS</b> TILSKAFNER: Erik Opedal BYGGERANS: Nappatjørna Skjellst. Tomt nr 955 TYSVÆR		TEGN INNHOLD: Fasader	TILTASART: Enebolig	MAL: 1 : 100
<b>TEGRA</b> PROSJEKT: MH 210 M-S Møyfrid ARKTEKT: Ola Heltland DATO: 27.11.06 TEGN: PB		PROSJEKT NR: TEGN NR: FAS		

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



BYA: 139,3  
 Bra Sokkel: 88,0  
 Bra Hovedetg: 101,4  
 Bra Loft: 88,0  
 Sum Bra: 277,4

**TYSVÆR KOMMUNE**  
 Byggesak og regulering  
 Behandlet 14. ok. Sak nr. 141/24  
 Godkjent: *[Signature]*

**ANMERKNINGER:**  
 - Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1  
 - Arealer oppgitt i tabell er i iht NS3940.  
 - Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.  
 - I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.  
 - LIMREI/S STALDRAGER / SK = SKURLAST  
 - LTO = LØSLOST  
 - Inneledninger og sanitærutstyr vist på tegning kan inkludert hvis angitt i kontrakt.  
 - For symbolskklæringer, se leveringsbeskrivelse.  
 - Utvendige mål er tatt på utside av bindingsverk.

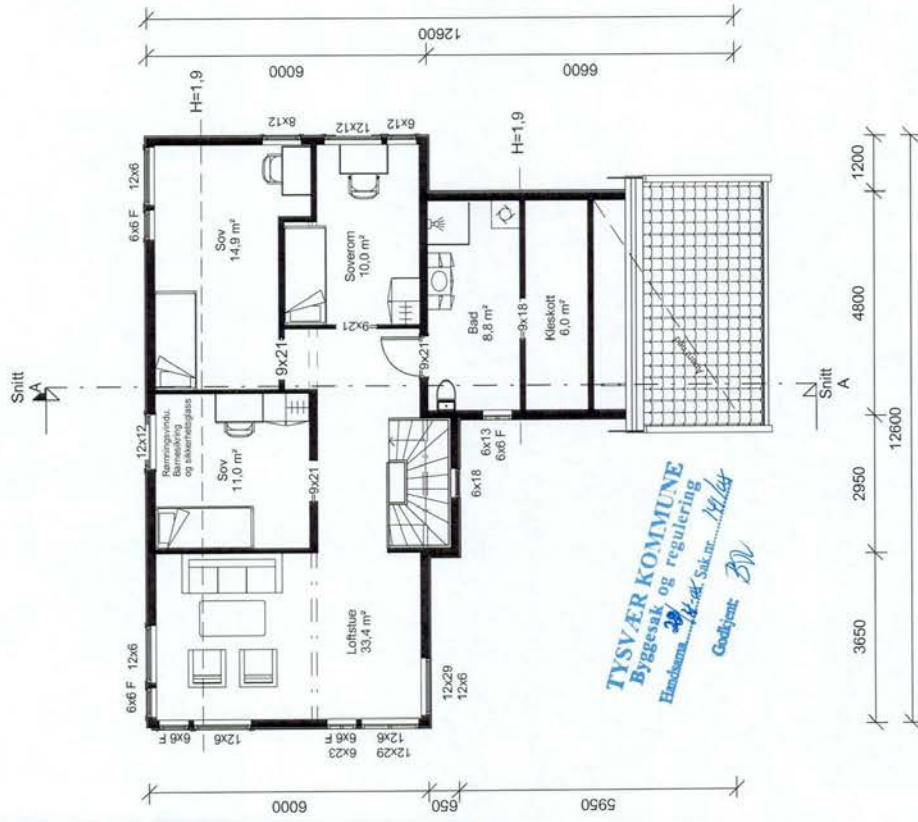
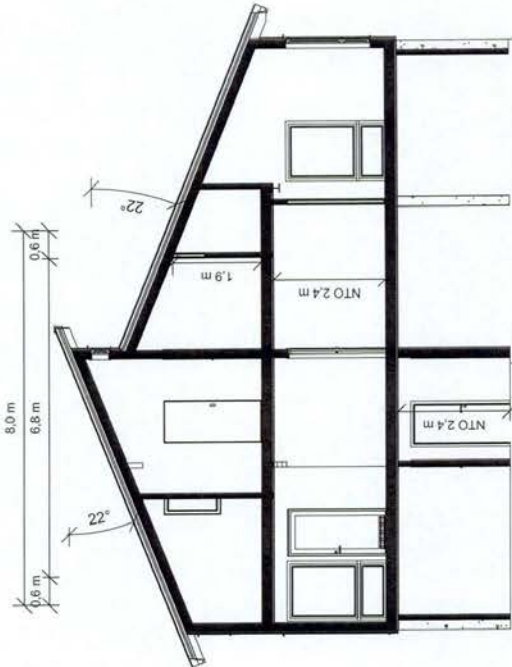
TEGN. NR. KVALD	TEGN. TITTEL	MÅL
Plante tegninger	Enebolig	1 : 100
PROSJEKT	MH 210 M-S Møyfrid	
ARBEITER	DATE	TEGN.
Ola Heltand	27.11.06	PB
PROSJEKT NR.	TEGN. NR.	PLA

TILSARVÆR	Eirik Opedal
BYGGEPLASS	Nappaliøtma
BYGGEPLAN	Fortil nr. 955
TYSVÆR	

# MESTERHUS

REV.	DATE	REVISJON	SGN.
05	14.04.08	Endringer etter samtale med tiltakshaver	CLT
04	20.02.08	Startevegg hjeller	CLT
03	19.12.07	Endret fra tre til betongvegg mellom bod og garasje	CLT
02	20.11.07	Eller møte med tiltakshaver	CLT
01	31.10.07	Diverse endringer	CLT

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnkontor, ikke medvirker i.

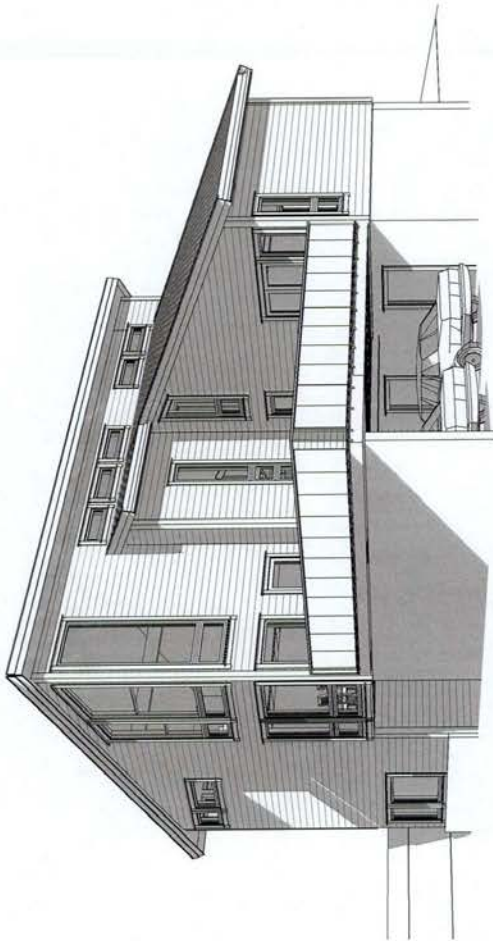


REV.	DATE	REVISJON	SIGN.
05	14.04.08	Endringer etter samtale med tilskjaver	CLT
04	20.02.08	Støttevegg kjeller	CLT
03	19.12.07	Endret fra tre til betongvegg mellom bod og garasje	CLT
02	20.11.07	Etter møte med tilskjaver	CLT
01	31.10.07	Diverse endringer	CLT

<b>MESTERHUS</b>		TEGNER/INNHOLD Plener/Snitt	TEGNER/INNHOLD Enebolig	MÅL 1 : 100
TEGNER/INNHOLD Erik Opedal	BYGGKONTORET Nappaløpna	PROSJEKT MH 210 M-S Møyfrid	PROSJEKT NR. PB	TEGNER PLS
BYGGKONTORET Tomt nr 955	KOMMUNE Tysvær	ARBEITER Ola Helldal	DATE 27.11.06	TEGNER PB

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forelagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekombi ikke medvirker i.



Perspektiv mot sør øst

TYSVÆR KOMMUNE  
Byggesak og regulering  
Håndsanna... Sak nr. 14/06

Godkjent: *[Signature]*



Perspektiv mot nord vest

REV.	DATA.	REVISJON	SIKRN
05	14.04.08	Endringer etter samtale med tiltakshaver	CLT
04	20.02.08	Støttevegg kjeller	CLT
03	19.12.07	Endret fra tre til betongvegg mellom bod og garasje	CLT
02	20.11.07	Etter møte med tiltakshaver	CLT
01	31.10.07	Diverse endringer	CLT

**MESTERHUS**

TEKNSKAVER:  
Erik Opedal  
BYGGEPLASS:  
Nappalløyna  
GATE NR.:  
Tomt nr. 955  
TYSVÆR

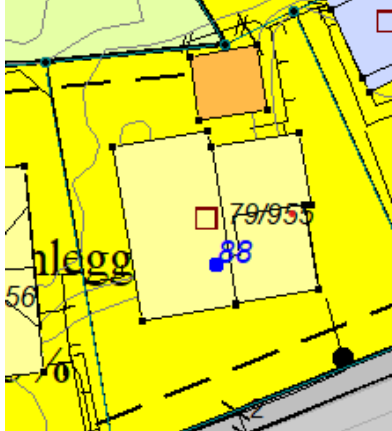
**TEBRA**  
TYSVÆR 1400  
P.O. BOX 100  
4100 TYSVÆR

TEGN. INNHOLD: Perspektiv  
PROSJEKT: MH 210 M-S Møyfrid  
ARKITEKT: Ola Helland  
TEGN. DATO: 27.11.06  
PROSJEKT NR.: PB  
TEGN. NR.: Pers



## Tilleggsopplysninger for gbnr 79/955 i Tysvær kommune

Det finnes et tiltak/bygning på eiendommen som ikke er registrert i matrikkelen (markert oransje på kart). Kommunen har ingen opplysninger om dette i sine arkiv. Tiltak som er utført eller oppført på eiendommen uten tillatelse etter plan- og bygningsloven er å regne som ulovlig oppført. Kommunen kan pålegge grunneier å rive/fjerne, uavhengig om det er denne eier som har utført/oppført tiltaket.





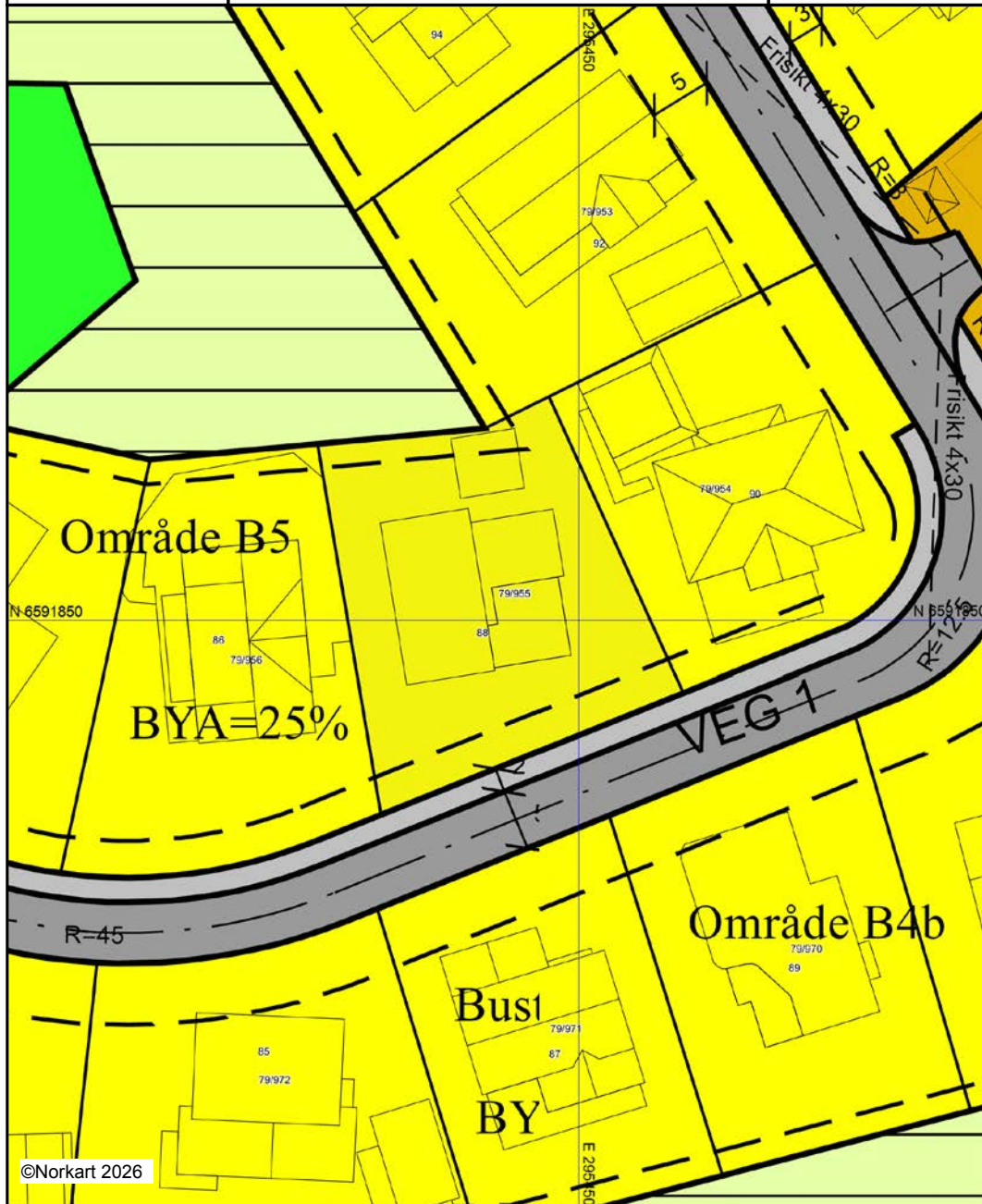
Tysvær kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 79/955  
Adresse: Nappatjørn 88  
Utskriftsdato: 10.03.2026  
Målestokk: 1:500



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Nabolagsprofil

Nappatjørn 88 - Nabolaget Førre hageby/Nappatjørn - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Frakkagjerd ungdomsskole Linje 241, 246	9 min 0.8 km
✈️ Haugesund Karmøy	26 min
✈️ Bergen Flesland	97.6 km

## Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.) 266 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Førre skole (1-7 kl.) 273 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 330 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	15 min 10.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	15 min 10.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Frakkagjerd	13 min
---------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

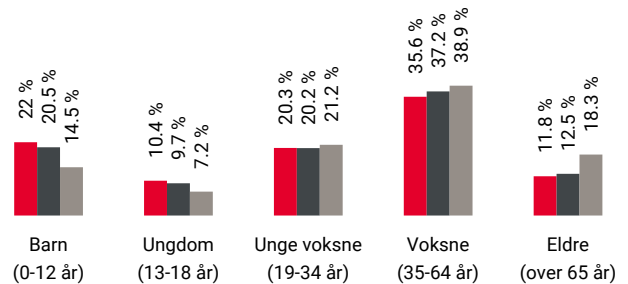
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Aspmarka Fus barnehage (0-5 år) 76 barn	8 min 0.8 km
Fjellhaug friluftsbarnhage (0-5 år) 93 barn	12 min 1 km
Førresfjorden barnehage (0-5 år) 54 barn	14 min 1.2 km

## Dagligvare

Spar Frakkagjerd Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Frakkagjerd	14 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

## Sport

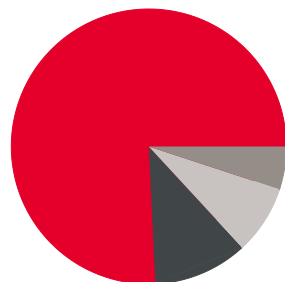
⚽ Nappatjørn nærmiljøanlegg - ballbane 4 min 🚶  
Ballspill 0.4 km

⚽ Frakkagjerd sentralidrettsanlegg 7 min 🚶  
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.6 km

🚴 Heron Treningssenter 14 min 🚶

🚴 Yes Treningssenter 10 min 🚗

## Boligmasse



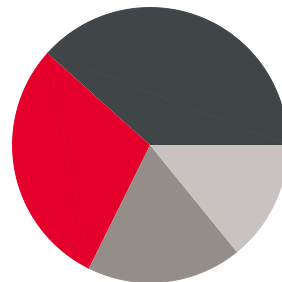
■ 75% enebolig  
■ 11% rekkehus  
■ 5% blokk  
■ 8% annet

## Varer/Tjenester

📍 Akسدal Senter 8 min 🚗

📍 Apotek 1 Frakkagjerd 14 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

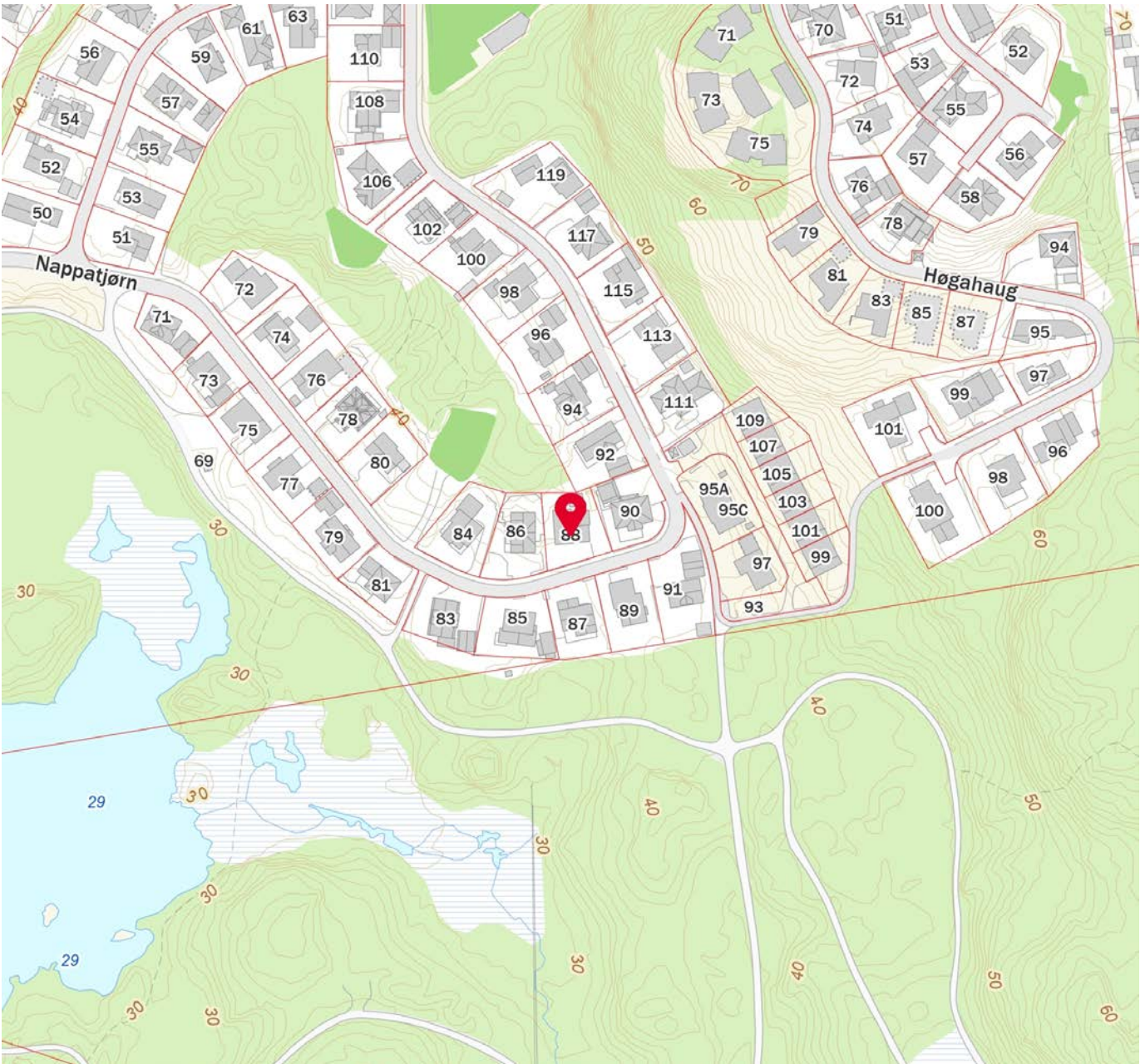


0% 43%

■ Førre hageby/Nappatjørn  
■ Førdesfjorden  
■ Norge

## Sivilstand

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



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 2026



## 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 eiendom (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-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nappatjørn 88  
5563 FØRRESFJORDEN

**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 viderefordlet 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