

aktiv.



Nedstrandsvegen 2427, 5560 NEDSTRAND

Sjarmerende enebolig i idylliske og landlige omgivelser | Lekkert opparbeidet uteområde og stort plenareal | Garasje



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 140,-
Total ink omk.: Kr 4 296 140,-
Selger: Kristjan Tverdal
Kristjansson
Malin Mæland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 160/171 kvm
Tomtstr.: 1478.7 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 175, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1509260075

Sjarmerende enebolig i idylliske og landlige omgivelser | Lekkert opparbeidet uteområde

Velkommen til Nedstrandsvegen 2427 – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Dette er en sjarmerende og innbydende enebolig med en rolig, tilbaketrukket beliggenhet i vakre, landlige omgivelser i Nedstrand. Eiendommen byr på et hyggelig uteområde med skiferplattning, terrasser, stort plenareal og frodig beplantning – alt rammet inn av en fantastisk utsikt over naturskjønne omgivelser.

Boligen strekker seg over to etasjer, med tillegg av uinnredet kjeller. Den har en praktisk planløsning og fremstår som velholdt. Parkeringsmuligheter i garasje og gårdsrom. Den korte avstanden til sjøen åpner for herlige badeopplevelser og variert friluftsliv.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	68
Tilstandsrapport	70
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 171 kvm

TBA: 70 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 105 kvm Entrè/gang, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken.

(Soverom og deler av bad/vaskerom er ikke godkjent ref pkt. ferdigattest.)

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang, to soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet ved befaringsmåling som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er også komplisert og nøyaktig måle terrasser. Der er derfor anbefalt med 3D

målinger på terrasser også for korrekt størrelse.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skråhimling på loft. Det er derfor komplisert og nøyaktig måle arealer med tradisjonelt utstyr. Det er derfor anbefalt med 3D måling for nøyaktig arealutmåling.

Det foreligger ikke komplette tegninger av bygg og påbygg. Det er kun tegninger av påbygg fra 1977.

Bad/vaskerom er oppusset i 2022.

Det er for øvrig ikke kontrollert om vegger mellom garasje og anneks er gasstette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1478.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning og plattinger/terrasser.

Det ser ut til for megler at garasje/hagestue er bygget helt i tomtegrense. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Tysvær kommune.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og landlig beliggenhet i rolige og naturskjønne omgivelser i Tysvær. Området er barnevennlig og preget av lite trafikk, noe som gir trygge og gode oppvekstvilkår.

Boligen ligger fint tilbaketrukket med nærhet til flott natur og gode turmuligheter i nærområdet. Det er kort avstand til sjø, som gir fine muligheter for rekreasjon, bading og friluftsliv.

Her bor man fredelig og landlig, samtidig som man har tilgang til nødvendige fasiliteter innen rimelig avstand.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med glasert takstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

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

Det var fint vær på befaringdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

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

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

Veggkonstruksjon: Boligen er påbygget i nyere tid. Dette er oppsatt i tradisjonelt bindingsverk.

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Men ifølge eldre salgsoppgave så er boligen etterisolert, og har fått ny kledning i tidsrommet 2005 - 2009.

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

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

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

Takkonstruksjon/Loft: Påbygg i denne boligen er sperretakskonstruksjon. Resten av taket er fra opprinnelig byggeår er av stående sutaksbord med bærende åser.

Påbygg er oppført ved egeninnsats, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer: Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Eldre kjellervinduer. Enkelt glass.

Eier har opplyst at det ved en anledning i vår var en mindre lekkasje på det ene stuevinduet, men at dette skal etterses før salg.

Dører: Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre, spalเต็ดekker, rekkverk i tre. Det er også etablert stor platting tekket med skifer på østsiden av boligen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet og knirk er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Pipe og ildsted: Etløps elementpipe i boligen med tilkoblet peis med innsats.

Det er også etløps elementpipe i anneks med åpen gruve.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav.

Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

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

Rom Under Terreng: Det er åpne murvegger og gulv i denne kjelleren. Det er påvist høyt fuktnivå i kjeller ved fukt på gulv og vegger.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes for å få bukt med problemet.

Nåværende eier har utført noe utbedringer ved og legge ned dreneringsrør i bakkant av boligen for å få bort noe av vannpress mot kjeller.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og fuktig innemiljø i kjeller.

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

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i lødd stein. Det er lecablokker for påbygg. Grunnmuren er i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Det er indikert enkelte sprekker, men ingen som vil ha betydning for byggets bæreevne.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.

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

Septiktank: Tanken er ikke videre beskrevet og er ikke innvendig vurdert. Eier opplyser at ved siste kontroll ble oppdaget et avvik hvor det var en løs skillevegg. Eier utbedret og har ikke fått avvik etter dette.

GARASJE

Frittstående garasje med tilliggende hagestue på sørsiden av hovedhuset.

Dette bygget er oppført i ca 2005. Oppført på ringmur av betong, betonggulv.

Yttervegger ovenpå ringmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.

Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med glasert takstein.

- Det er indikert noe avrenning som renner under hagestuen og ned på forstøtningsmur mot vest. Undersøkes. TG2

- Det mangler nedløp for takrenne. TG2- Det er registrert noe skjevhet i gulv ved bruk av lasermåler på gulv mot vest. TG2

Det er ikke undersøkt om garasje er gasstett ihht til innredet areal i tilstøtning.

Overflater har normal slitasje.

Overflater generelt for garasje og hagestuen: TG1

Noe vedlikehold/oppgradering påregnelig av nevnte avvik.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sola Rør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte hovedbad i 2022. La opp rør til å endre plassering av toalett. Lagt opp til å ha vaskemaskin, i tillegg ny dusj og vask. Rør i-rør-system fra kjeller til bad.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bygghjelpen Solem

Beskrivelse av arbeidet: Gulvlegger gjorde grunnarbeid og la gulvbelegg.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tysvær Elektro

Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler på badet og la opp nye stikk.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt bad. Monterte Berryalloc-baderomsplater selv. Panelene har et klikklås-system som gjør de veldig enkle å montere. De er godkjente interiørvegger som kan benyttes i våtrom uten bruk av membran. I våtsoner (som dusj, badekar o.l.) må alle skjøter forsegles med silikon i henhold til våtromsnormen.

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

- Ja

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

Badet ble totalrenovert i 2022 og alt nødvendig grunnarbeid er gjort av faglærte.

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

- Ja

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

- Ja

Fuktinntrengning i kjeller mot øst, samt råte i nedre del av kjellerdør.

Fuktskade terrassedør.

2

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Aksland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Liten vannlekkasje i tak på nybygg, samt rundt pipen ble fikset av Aksland Bygg før vi overtok huset (fikset våren -22).

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

- Ja

Kondens på ett av soverommene i 2.etg

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn avfukter og skrudd på varmeovn i de kaldeste månedene.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje rundt pipa selv, etter veiledning fra tømmer.

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

- Ja

Se tilstandsrapport fra 2022.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Gamle drenerør var tette og ble erstattet med nye av større dimensjon.

Ikke drenert spesifikt rundt huset.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Svein Thore Kleiberg

Beskrivelse av arbeidet: Våren -25 ble store deler av hagen drenert på ny. Merkbare bedring på fukt i hagen i etterkant.

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

- Ja

Se tilstandsrapport fra 2022.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Svein Thore Kleiberg

Beskrivelse av arbeidet: Våren -25 ble store deler av hagen drenert på ny. Gamle drenerør var tette og ble erstattet med nye av større dimensjon. Merkbart mindre fukt i hagen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ikke drenert spesifikt rundt huset. Men la drenerør i bedet på nordsiden, som fanger opp vann som kommer fra fjellet og leder det bort fra huset.

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

- Ja

Fukt i kjeller.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Mus.

I følge tilstandsrapport fra -22 er det funn som tyder på borebiller på loftet og kjeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ingen tiltak iverksatt mot borebiller. Hatt oppe musefeller året rundt siden vi overtok huset.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sola Rør

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på avløpsrør til toalett (hovedbad) ifm totalrenovering.
Rør i rør-system med fordelerskap.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fikk avviksmelding på ødelagt skillevegg i septikktank i forbindelse med tømning i 2023. Fikk lov/ble rådet til å fikse dette selv av kommunen. Erstattet ødelagt skillevegg med ny. Sendte dokumentasjon til kommunen på arbeidet. Ingen avvik ved tømning i 2025.

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

- Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Lauareid Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte varmpumpe (Mitsubishi Kaiteki 6300) i stuen. Ikke vært varmpumpe i huset før dette.

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

- Ja

Åpent ildsted i utestue/garasje. Dette er trolig ikke søkt om. Ikke kontrollert av feier så lenge vi har eid eiendommen.

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Kjenner kun til at lysene i stuen flimrer av og til. Og at dimmere til spotter i gang og stue er tilpasset halogen-pærer. Disse selges ikke lenger, og dimmere må nok derfor byttes etter hvert.

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?: 2022

Firmanavn: Tysvær Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp varmekabler på hovedbad og ny kur på badet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Tysvær Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikk tilm varmepumpe og varmtvannsbereder.

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

- Ja

Opprinnelig oppført i 1924, men renoverert og påbygget på 2000-tallet. Vi har all vår kunnskap om dette fra tilstandsrapport laget i 2022 (henviser derfor til denne for videre detaljer).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

I følge forrige tilstandsrapport oppgis det at "det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk".

Finner tegninger av garasjen på doctorg.no.

MEGLERS KOMMENTAR: Se pkt. ferdigattest.

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

- Ja

Har tilstandsrapport fra vi kjøpte huset i 2022.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Lekkasje rundt ildstedet/pipa i utestuen.

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasjen rundt pipa selv, etter veiledning fra tømrer.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer, i tillegg til uinnredet kjeller. Den inneholder:

1. etasje:

Entrè/gang, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken.

(Soverom og deler av bad/vaskerom er ikke godkjent ref pkt. ferdigattest.)

Loft:

Gang, to soverom og bod.

Garasje med tilliggende hagestue (hagestue er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Se forøvrig pkt. ferdigattest.

Standard

1. etasje:

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, utgang til terrasse, flott peis og åpen, moderne kjøkkenløsning – perfekt for både hygge og sosiale sammenkomster. Gode innredningsmuligheter med plass til flere sittegrupper. Praktisk varmepumpe.

Åpen kjøkkenløsning som knytter stue og spiseplass sammen. Lys kjøkkeninnredning fra Ikea med heltre benkeplate. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, samt

frittstående komfyr/platetopp og kjøleskap (hvitevarene medfølger i handelen). Godt med skap- og benkeplass.

Romslig soverom med gjennomgående lys og utgang til hage (ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Moderne bad/vaskerom med vegghengt toalett, servantseksjon, høyskap, dusj og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vinylgulv og baderomsplater på vegger (deler av bad/vaskerom er ikke godkjent ref pkt. ferdigattest).

Toalettrom med parkett på gulv og tapetserte vegger, utstyrt med toalett og vegghengt servant.

Romslig gang med praktiske garderobeskap – rikelig med oppbevaringsmuligheter for sko, klær og tilbehør.

Loft:

Soverom av god størrelse med rikelig plass og skyvedørsgarderobe for oppbevaring.

Nok et soverom av god størrelse.

Bod til oppbevaring.

Downlights i flere rom.

Overflater: Boligen er hovedsakelig innredet med laminat, parkett og vinylbelegg på gulv, samt tapetserte/malte vegger og plater/panelte tak.

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:

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Da taket ble tekket nytt i 2006 skulle snøfangere vært montert på taket på denne boligen. Dette kan derfor påregnes.

Samtlige taknedløp er ikke tilknyttet rør system under bakke. Det er opptil hverenkelt kommune hvordan de vil behandle overvann og det er derfor anbefalt med ytterligere

undersøkelser.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør vurderes og installere snøfangere på områder hvor folk normalt ferdes. Dette skulle også vært installert når taket ble tekket nytt i 2006. Det må også påregnes og ytterligere kontrollere med kommune i forhold til behandling av overvann.

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er synlig forekomster av borebiller i trekonstruksjonen på loft. Det er også synlig spor etter mus her.

Dette gjelder også på kaldloft over soverom i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette for å unngå ytterligere skader i treverk og utstyr.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er noe slitasje i glasslister på enkelte vinduer i utsatte retninger. Det er også noe begynnende råte på enkelte av glasslistene. Det er anbefalt med vedlikehold av vinduer.

Eldre vinduer i kjeller med enkelt glass er anbefalt skiftet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Påregnelig med normalt vedlikehold slik at avvik ikke eskaleres. Det er også påregnelig med enkelte tiltak på dette vinduet. Utskifting av vinduer i kjeller kan ikke utelukkes.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Eventuell tiltak må vurderes utfra egne behov. Men det kan påregnes noe justering.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er noe svell i bunnplate i skrog for oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar konsekvens. Må eventuelt vurderes utfra egne behov. Skroget har ikke mistet sin funksjon.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommer har kun naturlig avtrekk men har behov for avtrekksløsning.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks.

luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det er anbefalt og etablere avtrekksystem/luftespalte på dette rommet for og sørge for at luften i rommet skiftes ut.

Vannledninger

Fordeler skap for rør i rør er plassert i knevegg mot kald sone. Dette fremstår ikke særlig frostfritt. Eier opplyse rom at han skal utføre isoleringsarbeider før salg. Konsekvens/tiltak: Usedvanlig plassering av fordelerskap og rør. Eier skal isolere skap og rør for salg av boligen. Det bør vurderes og flytte skap til varm sone.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er eldre enn 20 år som er gjennomsnittets levetid for slikt utstyr.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. I forhold til utskifting har ikke dette umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig skje på eldre utstyr.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Eier har utført noe utbedringer utvendig slik at en del av overvannet blir ledet bort fra eiendommen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Påviste avvik har ingen umiddelbar konsekvens, men skulle avvik tilta kan ikke tiltak utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er enkelte riss i mur, men ingen av alvorlig karakter. Det er også synlig rennmerker på mur ved anneks som antyder at det renner noe

grunnvann under anneks/hagestuen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Påregnelig med enkelte tiltak. Må også undersøkes nærmere vedrørende avrenninger på mur ved hagestue.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Levetiden for utstyret er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Forhold som har fått TG3:

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er råte i nedre del av kjellerdøren, og denne døren er ikke helt tett i nedre del.

Det er også slitasje og begynnende råte i nedre del av terrassedøren mot sør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det er anbefalt med vedlikehold. Utskifting av enkelte dører kan ikke utelukkes. Påregnes også normalt vedlikehold av dører generelt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er skjevhet i etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje målt fra overgang stue/kjøkken og mot sør.

Dette er også gjentakende i etasjeskille mellom loft og 1 etasje. Det er også tegn til borebiller i trekonstruksjoner i etasjeskille i kjeller.

Det er også høyt fuktnivå i treverk i kjeller på over 20%. Det er stor fare for soppvekst og råte om ikke fuktigheten minimeres.

Bjelkelag under kjøkken og gang kan ikke vurderes da det ikke er tilgang.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Kostnadskonsekvens er tiltenkt videre undersøkelser for borebiller. Skjevhet i etasjeskille har ingen umiddelbar konsekvens. Det kan også være påregnelig med installasjon av varmekilde/avfukter i kjeller.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist at det er noe fukt i kjeller, på gulv og på vegger. Det er også registrert noe saltutslag på vegger som er tegn på at det er fuktvandring i muren.

Noe begynnende råte på treverk i kjeller som er anbefalt utbedret.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se

utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

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

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Terrengforhold

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Bygget ligger i skrånende terreng og det vil kunne forekomme tilsig av vann mot mur på nordsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan påregnes ytterligere undersøkelser. Noe terrengjustering kan ikke utelukkes.

TGIU

Krypkjeller

Ikke videre vurdert da det ikke var klargjort tilgang til dette området. Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Bygget ligger i sone hvor aktsomhetsnivået er moderat til lav.

Det er lavt rekkverk i innvendig trapp og det er ikke håndrekke på vegg. Åpninger overskrider også 10 cm som er dagens krav.

Det er lave rekkverk på terrassen.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Bygget ligger i sone hvor aktsomhetsnivået er moderat til lav.

Det er lavt rekkverk i innvendig trapp og det er ikke håndrekke på vegg. Åpninger overskrider også 10 cm som er dagens krav.

Det er lave rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er anbefalt med radonmålinger. Ellers ingen umiddelbare krav da utstyret er oppført etter eldre krav.

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 har integrert oppvaskmaskin, samt frittstående komfyr/platetopp og kjøleskap (hvitevarene medfølger i handelen)

Parkering

Parkering i garasje, samt i gårdsrom.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Bygget ligger i sone hvor aktsomhetsnivået er moderat til lav.

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

Ukjent byggeår: Byggeår for eiendommen er ikke endelig dokumentert. Takstmann har i sin rapport angitt byggeår til 1924, men dette er ikke bekreftet gjennom offentlige registre. Eiendommen ble utskilt fra gnr. 175, bnr. 18 i 2005. I matrikelopplysningene fra kommunen fremgår det kun at eiendommen ble etablert ved utskillelse den 18.10.2005, uten nærmere opplysninger om opprinnelig byggeår. Megler har mottatt dokumentasjon på tegningsrett vedrørende oppføring av garasje fra 1980, samt tegningsrett for tilbygg fra 1977. Disse opplysningene kan indikere tidligere bygningsmessig aktivitet på eiendommen, men gir ikke entydig dokumentasjon på opprinnelig byggeår.

Energi

Oppvarming

Etløps elementpipe i boligen med tilkoblet peis med innsats, samt varmepumpe.

Det er også etløps elementpipe i annekset med åpen gruve.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 140 (Omkostninger totalt)

123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 313 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 315 840 (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 14 925 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Vann: Kr. 8 290,-

Feiing: Kr. 459,-

Slam: Kr. 285,-

Branntilsyn: Kr. 394,-

Renovasjon HIM: Kr. 3 796,-

Slamavgift HIM: Kr. 1 701,- (tømming hvert 2. år)

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

Det er per i dag ikke innført eiendomsskatt på boligeiendommer i Tysvær kommune. Eiendomsskatt ilegges kun næringseiendommer og kraftanlegg.

Kjøper må være oppmerksom på at eiendomsskatt er en kommunal avgift som kan bli innført eller endret av kommunen i fremtiden.

Formuesverdi primærbolig

Kr 804 182 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 216 728 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.

Dette 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.

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 175, bruksnummer 60 i Tysvær kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1146/175/60:

09.11.2005 - Dokumentnr: 9961 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

MEGLERS KOMMENTAR: "Eiendommen har vegrett på hovedbrukets veg langs eiendommen og innkjørsel til garasje. Eiendommen har gjerdeplikt mot hovedbruket. Hovedbruket har tilgang til stoppekran på eiendommen."

03.11.2005 - Dokumentnr: 9798 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:175 Bnr:18

09.11.2005 - Dokumentnr: 9961 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:175 Bnr:8

MEGLERS KOMMENTAR: Se kommentar i øverste avsnitt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på noen av byggene i kommunenes arkiv.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggegodkjente tegninger for garasje, datert 28.08.1980.

Det er mottatt byggegodkjente tegninger for tilbygg og planløsning på eldre hus, datert 25.08.1977.

Eiendommen fremstår som påbygget i flere omganger, uten at eksakte byggeår er kjent for megler. Ut fra fremlagte tegninger og eiendommens utforming legges det til

grunn at enkelte tilbygg er oppført etter opprinnelig byggetidspunkt, herunder blant annet tilbygg av soverom og bad/vaskerom, som ikke fremgår av bygningstegninger fra 1977. Megler har imidlertid ikke opplysninger om når disse arbeidene er utført, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at disse tiltakene er omsøkt eller godkjent. På denne bakgrunn legges det til grunn at tilbygg av soverom og bad/vaskerom (deler av bad/vaskerom) antas ikke å være godkjent.

Det presiseres også at deler av gangen er byggemeldt som bod. Det er også gjennomført endringer som avviker fra byggemeldte tegninger. Disse endringene gjelder imidlertid i hovedsak omdisponering mellom hoveddeler, og påvirker ikke bygningens overordnede bruk. Det er derfor ikke behov for bruksendring som følge av tiltakene.

Det foreligger ingen tegninger eller dokumentasjon for hagestue. Hagestuen fremgår ikke av mottatte garasjetegninger, og megler legger derfor til grunn at tiltaket ikke er byggemeldt eller omsøkt. På denne bakgrunn antas også hagestuen ikke å være godkjent. Byggeår for dette tiltaket er ikke kjent.

Videre er det observert vesentlige fasadeendringer samt tilbygg av inngangsparti, uten at det foreligger dokumentasjon eller opplysninger om når arbeidene er utført, og megler legger derfor til grunn at tiltaket ikke er byggemeldt eller omsøkt. På denne bakgrunn legges det til grunn at tilbygg/endringer antas ikke å være godkjent.

Loftsetasjen har ikke vært mulig å kontrollere nærmere, da megler kun har mottatt plantegninger vedrørende tilbygg og ny planløsning fra 1977.

Opplysningene er basert på tilgjengelig dokumentasjon og observasjoner, og megler har ikke hatt grunnlag for å verifisere lovligheten av samtlige bygningsmessige forhold. Det tas forbehold om at det kan foreligge ytterligere avvik fra godkjente tegninger og offentligrettslige krav.

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.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei (tinglyst veirett over hovedbruket - gnr. 175m bnr. 8).

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via private stikkledninger.

Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank (privat anlegg som tømmes hvert andre år).

Eiendommen er registrert med privat avløp. Dersom det er/blir avvik på anlegget kan kommunen, som er forurensningsmyndighet, pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav, eller kreve påkobling til kommunalt anlegg der det finnes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til «LNRF» - 1 479m², samt "hensyn landbruk" - 1 479m² (KPHensynsonenavnKL14 H510).

LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift): Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kommuneplanen sine bestemmelser gjelder. For kopi av kommunedelplan og bestemmelser, kfr. megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraksgrunnlag

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 egenerklæring 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 rettshjelpsforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret, inkludert eventuell fellesgjeld. Kr. 75 420,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 4 190 000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger - alle inkl.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 133 955,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav 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
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

08.04.2026



























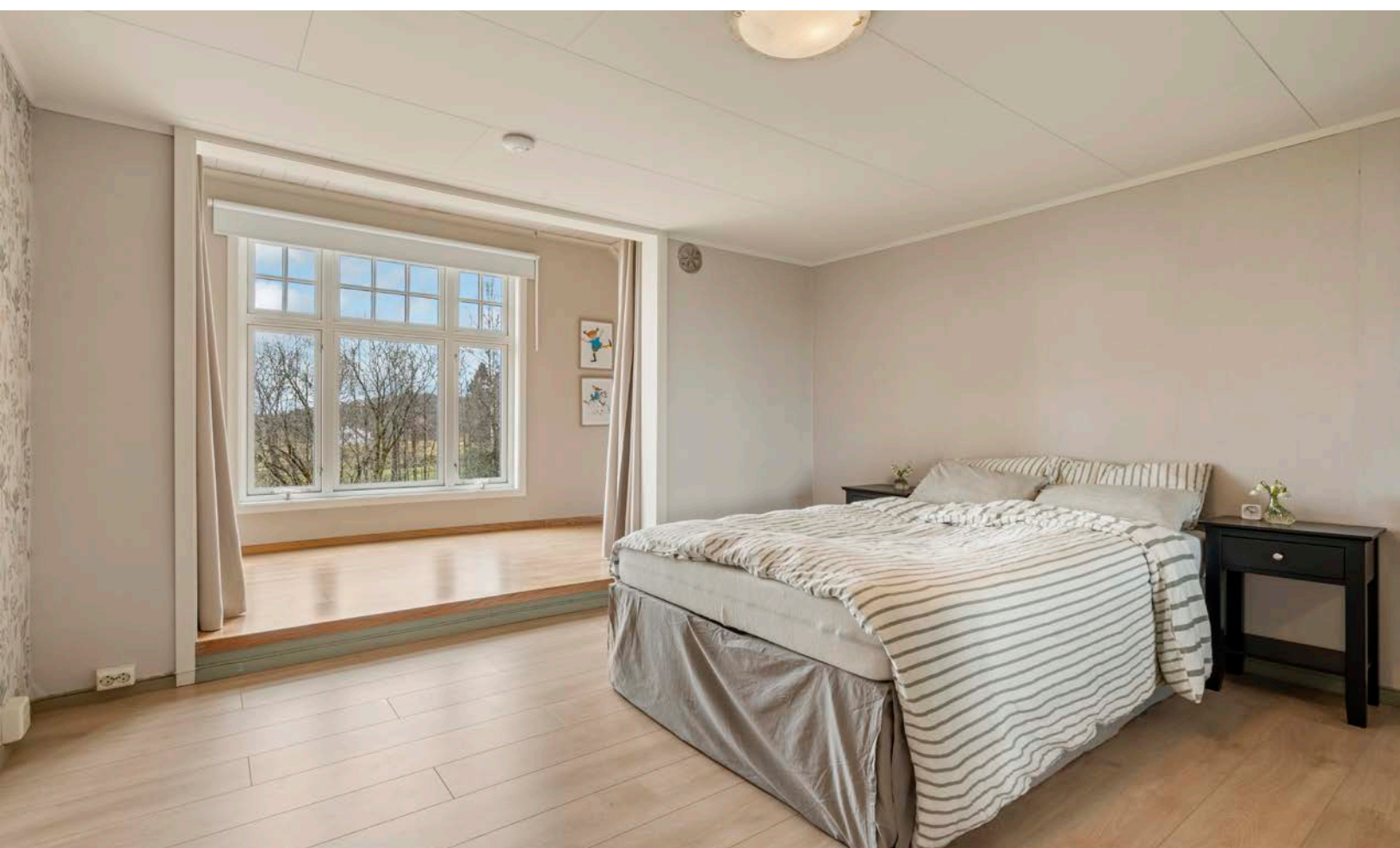






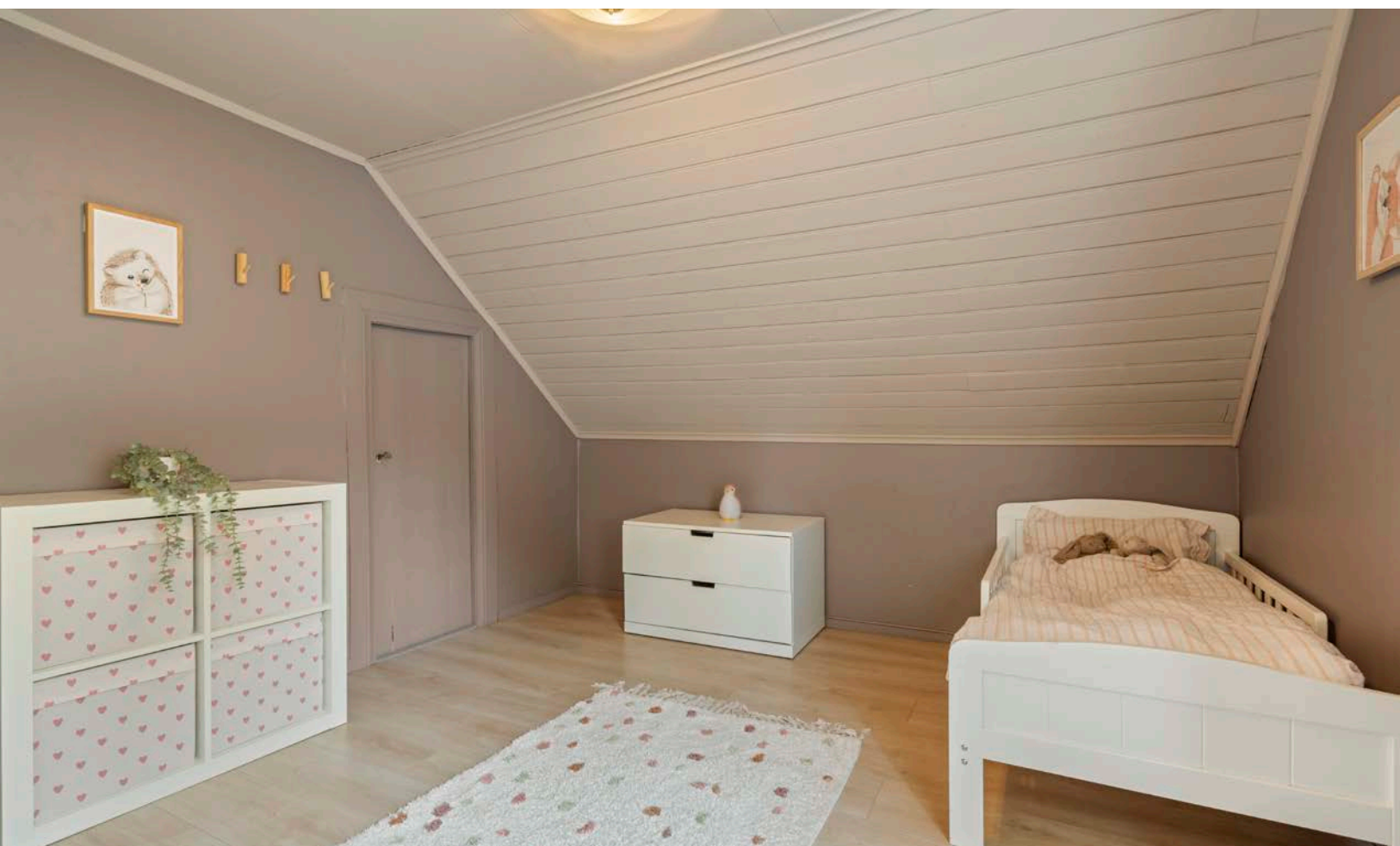


























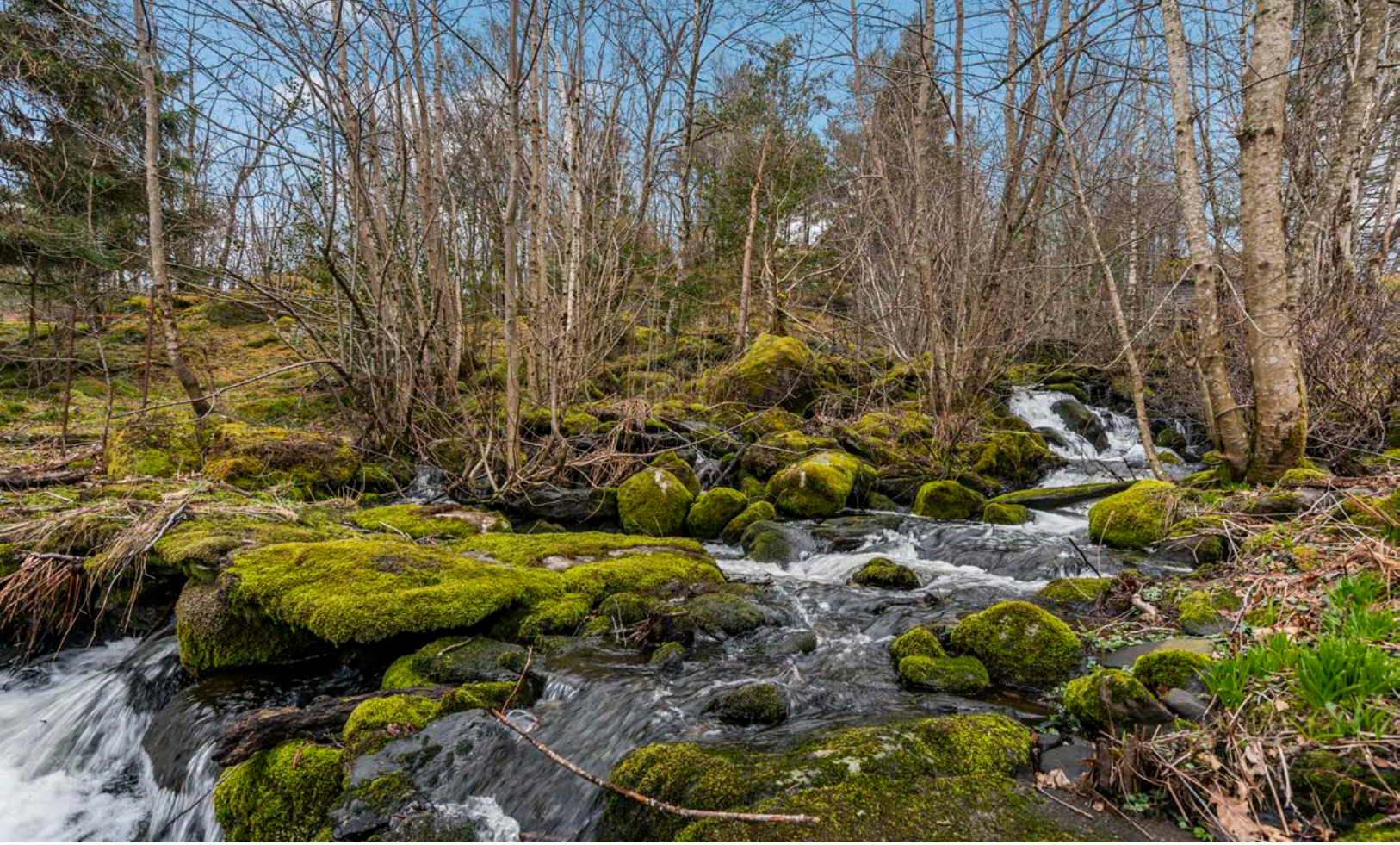






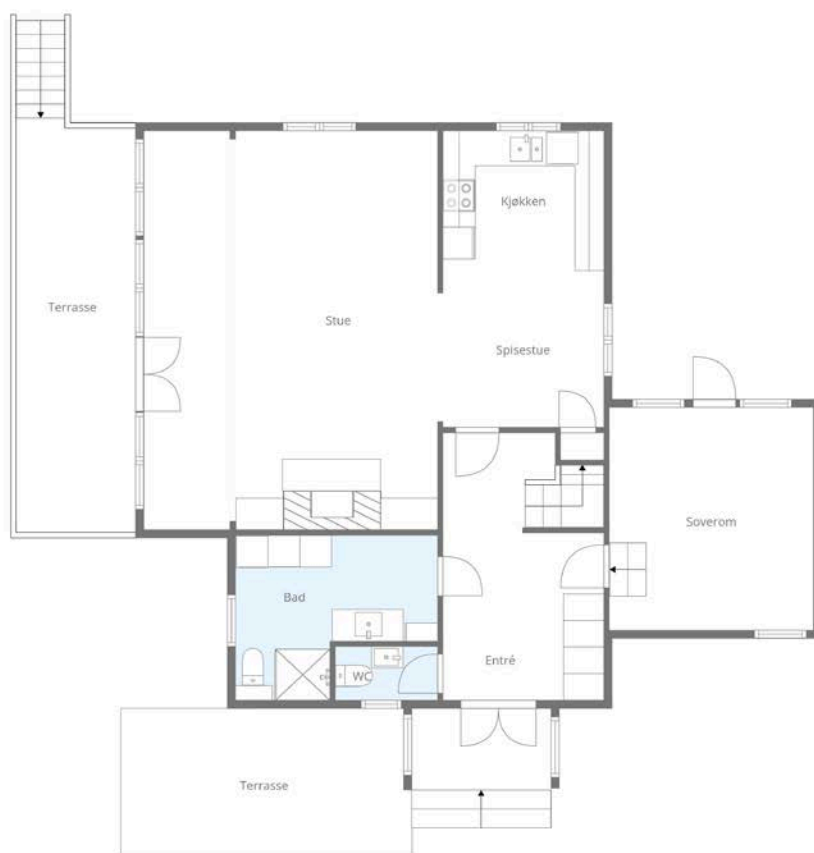








Plantegning

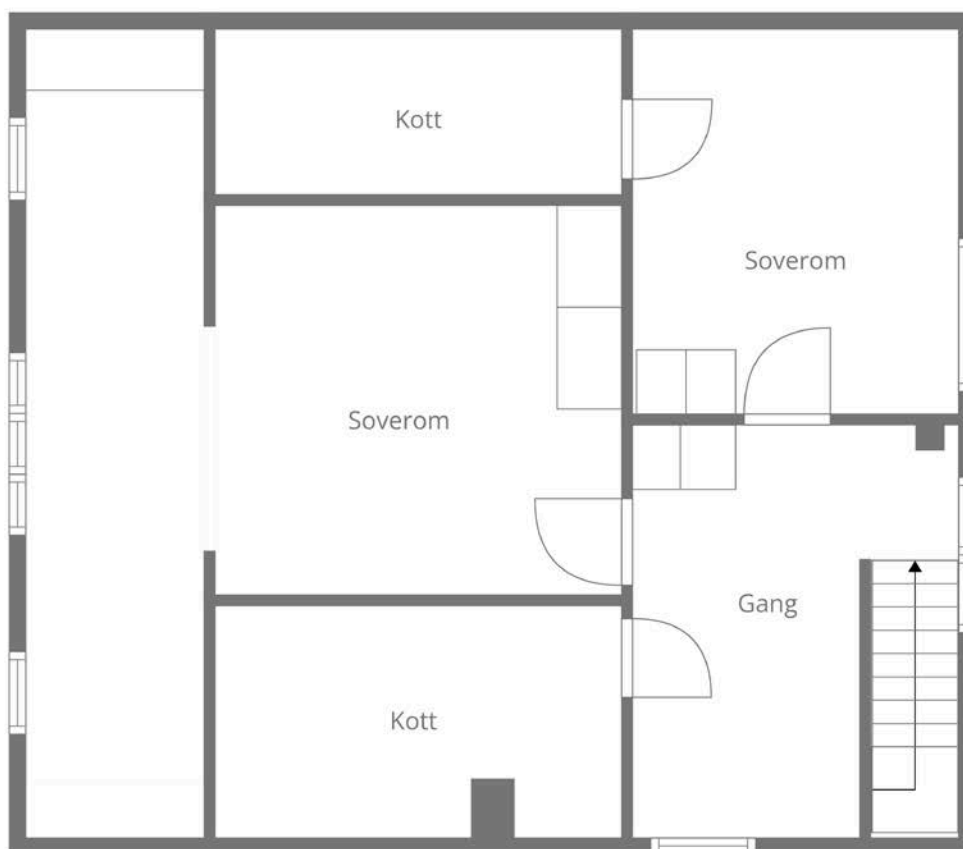


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målt, Og Kan Inneholde Feil.



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 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

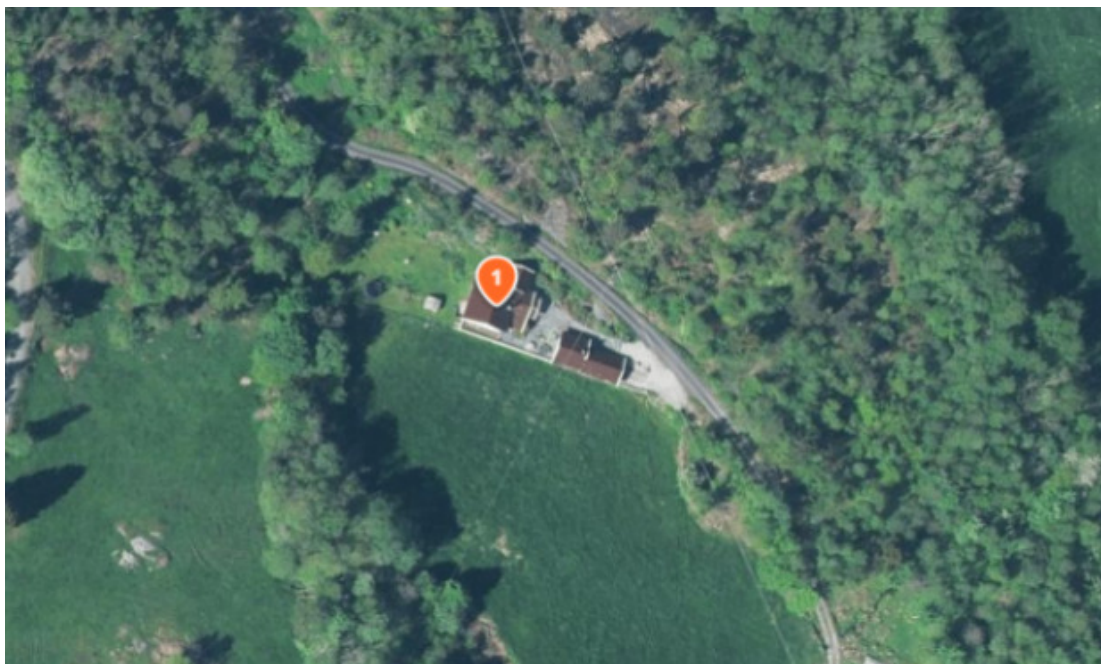
 Enebolig

 Nedstrandsvegen 2427 , 5560 NEDSTRAND

 TYSVÆR kommune

 gnr. 175, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 20474-3218

Eiendomsverdi ref nr: SR8229

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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.

TM Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 • løssøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1924. Påbygget i flere omganger. Oppført på grunnmur i lødd stein og betong. Etasjeskiller i tre. Yttervegger i treverk, både tømmer og bindingsverk som er kledd med trekledning. Saltak i trekonstruksjon som er teknet med glasert teglstein.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er teknet med glasert takstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

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

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Boligen er påbygget i nyere tid. Dette er oppsatt i tradisjonelt bindingsverk.

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Men ifølge eldre salgsoppgave så er boligen etterisolert, og har fått ny kledning i tidsrommet 2005 - 2009.

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

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

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

Påbygg i denne boligen er sperretakskonstruksjon. Resten av taket er fra opprinnelig byggeår er av stående sutaksbord med bærende åser.

Påbygg er oppført ved egeninnsats, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Eldre kjellervinduer. Enkelt glass.

Eier har opplyst at det ved en anledning i vår var en mindre lekkasje på det ene stuevinduet, men at dette skal etterses før salg.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltetdekker, rekkverk i tre. Det er også etablert stor platting teknet med skifer på østsiden av boligen.

Utvendig trapp i tre til terrasse/hage mot vest.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i god stand. Det er lagt ny laminat i stue/kjøkken og noe på loft i 2022.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Da smak er individuelt må eventuelle oppgraderinger vurderes utfra egne behov.

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

Noe skjevhet og knirk er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Etløps elementpipe i boligen med tilkoblet peis med innsats.

Det er også etløps elementpipe i annekset med åpen gruve.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav.

Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

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

Det er åpne murvegger og gulv i denne kjelleren. Det er påvist høyt fuktinnvå i kjeller ved fukt på gulv og vegger.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes for å få bukt med problemet.

Nåværende eier har utført noe utbedringer ved og legge ned dreneringsrør i bakkant av boligen for å få bort noe av vannpress mot kjeller.

Ikke videre vurdert da det ikke var klaggjort tilgang til dette området.

Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Folierte trinn. Rekkverk i tre.

De er malte fyllingsdører i 2 etasje, antakelig fra byggeåret. Dører i 1 etasje er formpressede laminerte dører av noe nyere dato.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. De kan forøvrig på egnes noe justering av enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk

Beskrivelse av eiendommen

forskrift. Eier opplyser om at det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider vedrørende våtrommet uttatt baderomsplater som er utført av eier som egeninnsats.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak. Arbeider er utført av eier som egeninnsats.

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er målt 20mm fall mot trinn ned, trinnet måler 170mm. Det er også ytterligere 15mm fall i dusjsonen.

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

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

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

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

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet. Hulltaking er ikke utført da aktuelle steder er mot enten yttervegge eller i lite skjult området. Dette gjør at hulltaking blir komplisert.

Det er ca 30 cm høydeforskjell mellom tilstøtende vegg på wc rommet og gulv i dusjnisje, og hulltaking er derfor ikke utført.

Fuktmåler er aktivt bruk i tilstøtende konstruksjoner uten at dette ga utslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate.

Det er integrert oppvaskmaskin.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang - Det er parkett på gulv. Tapetserte overflater på vegger. Takplater. Det er installert gulvmontert toalett og vegghengt vask med blander.

Rommet er kun naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system som er for nytt bad. Rør lagt i 2022. Det er eller kobberør i drift i denne boligen.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og fuktig innemiljø i kjeller.

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

Grunnmur i lødd stein. Det er lecablokker for påbygg.

Grunnmuren er i generelt god stand, alder tatt i betraktning.

Det er indikert enkelte sprekker, men ingen som vil ha betydning for byggets bæreevne.

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

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.

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

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og

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

Tanken er ikke videre beskrevet og er ikke innvendig vurdert. Eier opplyser at ved siste kontroll ble oppdaget et avvik hvor det var en løs skillevegg. Eier utbedret og har ikke fått avvik etter dette.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Bygget ligger i sone hvor aktsomhetsnivået er moderat til lav.

Det er lavt rekkverk i innvendig trapp og det er ikke håndrekk på vegg. Åpninger overskrider også 10 cm som er dagens krav.

Det er lave rekkverk på terrassen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke komplette tegninger av bygg og påbygg. Det er kun tegninger av påbygg fra 1977.

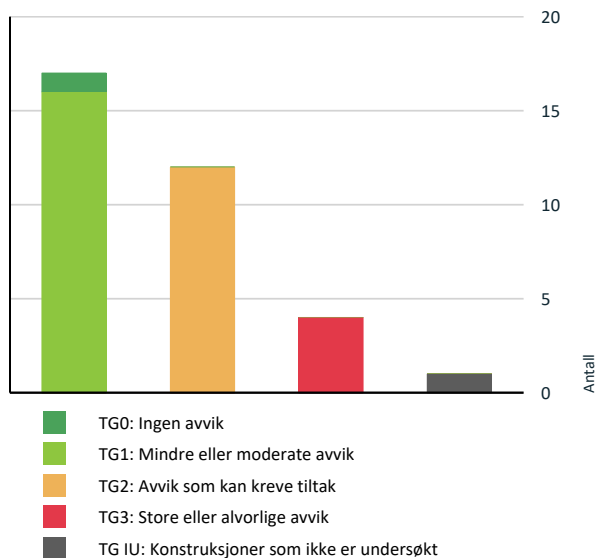
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

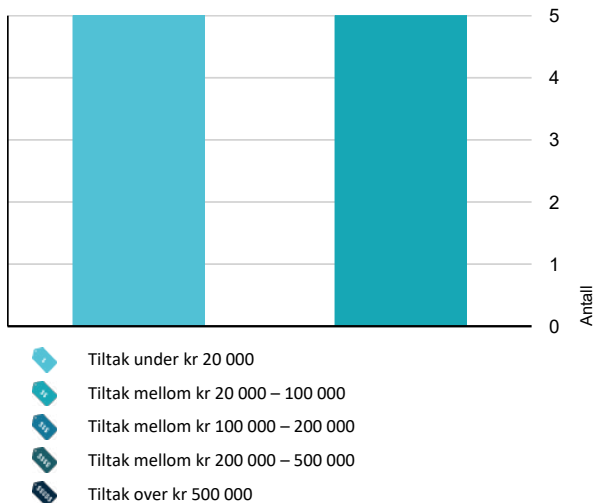
Det foreligger ikke tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)






TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1924

Kommentar

Påbygget i flere omganger, men det finnes kun tegninger av påbygg fra 1977.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Påbygget i flere omganger.
2001	Tilbygg	I følge forrige salgsdokumentasjon. Påbygget og modernisert fra 2001-2009

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med glasert takstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Normal levetid for teglstein er ifølge sintef byggforsk 40 - 60 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Da taket ble tekket nytt i 2006 skulle snøfangere vært montert på taket på denne boligen. Dette kan derfor påregnes.

Samtlige taknedløp er ikke tilknyttet rør system under bakke. Det er opptil hverenkelt kommune hvordan de vil behandle overvann og det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes og installere snøfangere på områder hvor folk normalt ferdes. Dette skulle også vært installert når taket ble tekket nytt i 2006. Det må også påregnes og ytterligere kontrollere med kommune i forhold til behandling av overvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er påbygget i nyere tid. Dette er oppsatt i tradisjonelt bindingsverk.

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

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Men ifølge eldre salgsoppgave så er boligen etterisolert, og har fått ny kledning i tidsrommet 2005 - 2009.

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

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

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Påbygg i denne boligen er sperretakskonstruksjon. Resten av taket er fra opprinnelig byggeår er av stående sutaksbord med bærende åser.

Påbygg er oppført ved egeninnsats, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht. gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er synlig forekomster av borebiller i trekonstruksjonen på loft. Det er også synlig spor etter mus her.

Dette gjelder også på kaldloft over soverom i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette for å unngå ytterligere skader i treverk og utstyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Eldre kjellervinduer. Enkelt glass.

Eier har opplyst at det ved en anledning i vår var en mindre lekkasje på det ene stuevinduet, men at dette skal etterses før salg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er noe slitasje i glasslister på enkelte vinduer i utsatte retninger. Det er også noe begynnende råte på enkelte av glasslistene. Det er anbefalt med vedlikehold av vinduer.

Eldre vinduer i kjeller med enkelt glass er anbefalt skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Påregnelig med normalt vedlikehold slik at avvik ikke eskalerer. Det er også påregnelig med enkelte tiltak på dette vinduet. Utskifting av vinduer i kjeller kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er råte i nedre del av kjellerdøren, og denne døren er ikke helt tett i nedre del.

Det er også slitasje og begynnende råte i nedre del av terrassedøren mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det er anbefalt med vedlikehold. Utskifting av enkelte dører kan ikke utelukkes. Påregnes også normalt vedlikehold av dører generelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre, spalteteddekk, rekkverk i tre. Det er også etablert stor plattning tekket med skifer på østsiden av boligen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre til terrasse/hage mot vest.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i god stand. Det er lagt ny laminat i stue/kjøkken og noe på loft i 2022.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Da smak er individuelt må eventuelle oppgraderinger vurderes utfra egne behov.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Noe skjevhet og knirk er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Det er skjevhet i etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje målt fra overgang stue/kjøkken og mot sør.

Dette er også gjentakende i etasjeskille mellom loft og 1 etasje. Det er også tegn til borebiller i trekonstruksjoner i etasjeskille i kjeller.

Det er også høyt fuktnivå i treverk i kjeller på over 20%. Det er stor fare for soppvekst og råte om ikke fuktigheten minimeres.

Bjelkelag under kjøkken og gang kan ikke vurderes da det ikke er tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadskonsekvens er tiltenkt videre undersøkelser for borebiller.

Skjevhet i etasjeskille har ingen umiddelbar konsekvens.

Det kan også være påregnelig med installasjon av varmekilde/avfukter i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Etløps elementpipe i boligen med tilkoblet peis med innsats.

Det er også etløps elementpipe i annekset med åpen gruve.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav.

Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

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

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er åpne murvegger og gulv i denne kjelleren. Det er påvist høyt fuktnivå i kjeller ved fukt på gulv og vegger.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes for å få bukt med problemet.

Nåværende eier har utført noe utbedringer ved og legge ned dreneringsrør i bakkant av boligen for å få bort noe av vannpress mot kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist at det er noe fukt i kjeller, på gulv og på vegger. Det er også registrert noe saltutslag på vegger som er tegn på at det er fuktvandring i muren.

Noe begynnende råte på treverk i kjeller som er anbefalt utbedret.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

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

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 11 Krypkjeller

Beskrivelse

Ikke videre vurdert da det ikke var klargjort tilgang til dette området. Det er derfor anbefalt med ytterligere undersøkelser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Folierte trinn. Rekkverk i tre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De er malte fyllingsdører i 2 etasje, antakelig fra byggeåret. Dører i 1 etasje er formpressede laminerte dører av noe nyere dato. Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. De kan forøvrig på egnes noe justering av enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell tiltak må vurderes utfra egne behov. Men det kan påregnes noe justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Eier opplyser om at det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider vedrørende våtrommet untatt baderomsplater som er utført av eier som egeninnsats. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og malte overflater i tak. Arbeider er utført av eier som egeninnsats.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er målt 20mm fall mot trinn ned, trinnet måler 170mm. Det er også ytterligere 15mm fall i dusjsonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da aktuelle steder er mot enten yttervegge eller i lite skjult området. Dette gjør at hulltaking blir komplisert.

Det er ca 30 cm høydeforskjell mellom tilstøtende vegg på wc rommet og gulv i dusjnise, og hulltaking er derfor ikke utført.

Fuktmåler er aktivt bruk i tilstøtende konstruksjoner uten at dette ga utslag.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringdagen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noe svell i bunnplate i skrog for oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens. Må eventuelt vurderes utfra egne behov. Skroget har ikke mistet sin funksjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom gang - Det er parkett på gulv. Tapetserte overflater på vegger. Takplater. Det er installert gulvmontert toalett og vegghengt vask med blander.

Rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommer har kun naturlig avtrekk men har behov for avtrekksløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er anbefalt og etablere avtrekksystem/luftespalte på dette rommet for og sørge for at luften i rommet skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskadesikkert rør i rør system som er for nytt bad. Rør lagt i 2022. Det er eller kobberør i drift i denne boligen.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordeler skap for rør i rør er plassert i knevegg mot kald sone. Dette fremstår ikke særlig frostfritt. Eier opplyse rom at han skal utføre isoleringsarbeider før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usedvanlig plassering av fordelskap og rør. Eier skal isolere skap og rør for salg av boligen. Det bør vurderes og flytte skap til varm sone.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Årstall: 2001 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er eldre enn 20 år som er gjennomsnittets levetid for slikt utstyr.

Konsekvens/tiltak

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

I forhold til utskifting har ikke dette umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig skje på eldre utstyr.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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

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

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

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

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

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.
2001 I følge forrige salgsdokumenter er anlegget skiftet mer eller mindre i sin helhet i 2001 og nyere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke kjent om det kan fremlegges komplett dokumentasjon på anlegget og installasjonen.
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 I følge eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

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 Da det er noe usikkerheter rundt dokumentasjon på installasjonen er det anbefalt md el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringsstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og fuktig innemiljø i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Eier har utført noe utbedringer utvendig slik at en del av overvannet blir ledet bort fra eiendommen.

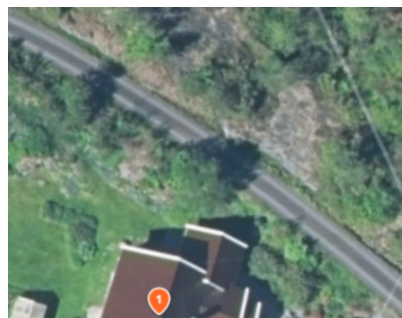
Konsekvens/tiltak

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

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Påviste avvik har ingen umiddelbar konsekvens, men skulle avvik tilta kan ikke tiltak utelukkes.



TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lødd stein. Det er lecablokker for påbygg. Grunnmuren er i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Det er indikert enkelte sprekker, men ingen som vil ha betydning for byggets bæreevne.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er enkelte riss i mur, men ingen av alvorlig karakter. Det er også synlig rennemerke på mur ved annekset som antyder at det renner noe grunnvann under annekset/hagestuen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Påregnelig med enkelte tiltak. Må også undersøkes nærmere vedrørende avrenninger på mur ved hagestue.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TC 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Bygget ligger i skrånende terreng og det vil kunne forekomme tilsving av vann mot mur på nordsiden av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det kan påregnes ytterligere undersøkelser. Noe terrengjustering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

TC 2 Septiktank

Beskrivelse

Tanken er ikke videre beskrevet og er ikke innvendig vurdert. Eier opplyser at ved siste kontroll ble oppdaget et avvik hvor det var en løs skillevegg. Eier utbedret og har ikke fått avvik etter dette.

Årstall: 1976 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for utstyret er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Bygget ligger i sone hvor aktsomhetsnivået er moderat til lav.

Det er lavt rekkverk i innvendig trapp og det er ikke håndrekk på vegg. Åpninger overskrider også 10 cm som er dagens krav.

Det er lave rekkverk på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Bygget ligger i sone hvor aktsomhetsnivået er moderat til lav.

Det er lavt rekkverk i innvendig trapp og det er ikke håndrekk på vegg. Åpninger overskrider også 10 cm som er dagens krav.

Det er lave rekkverk på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er anbefalt med radonmålinger. Ellers ingen umiddelbare krav da utstyret er oppført etter eldre krav.

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

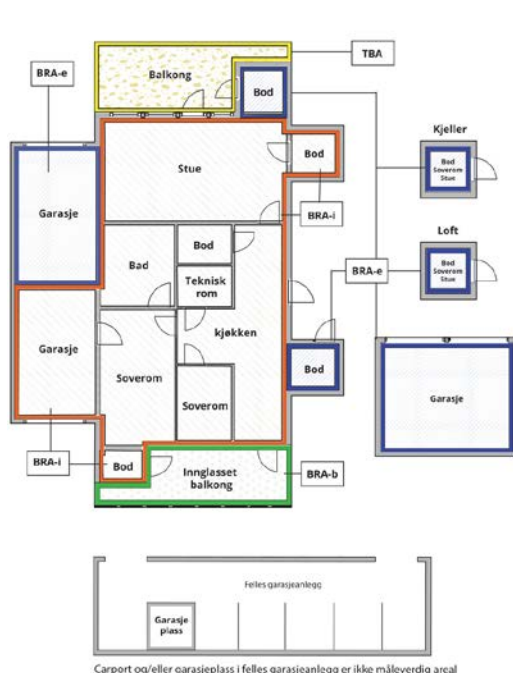
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	55			55	
1. Etasje	105			105	70
Kjeller		11		11	
SUM	160	11			70
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom/loftsstue, soverom 2, bod/kontor		
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaringsdag som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er også komplisert og nøyaktig å måle terrasser. Der er derfor anbefalt med 3D målinger på terrasser også for korrekt størrelse.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skråhimling på loft. Det er derfor komplisert og nøyaktig å måle arealer med tradisjonelt utstyr. Det er derfor anbefalt med 3D måling for nøyaktig arealutmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke komplette tegninger av bygg og påbygg. Det er kun tegninger av påbygg fra 1977.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad/vaskerom er oppusset i 2022.

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er for øvrig ikke kontrollert om vegger mellom garasje og anneks er gasstette.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Kristjan Tverdal Kristjansson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	175	60		0	1478.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedstrandsvegen 2427

Hjemmelshaver

Kristjansson Kristjan Tverdal, Mæland Malin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert med landlig beliggenhet. Rolig og barnevennlig område. Det er kort avstand til sjø. Landlig beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Området med spredt bebyggelse. Nærhet til gårdsbruk.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med plenarealer, beplanting, og plattinger/terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er frittstående garasje/anneks.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår, men annekset er oppført i 2005 i følge tidligere salgsdokumentasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje med tilliggende hagestue på sørsiden av hovedhuset. Dette bygget er oppført i ca 2005. Oppført på ringmur av betong, betonggulv. Yttervegger ovenpå ringmur i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Saltak i rekonstruksjon som er utvendig tekket med glasert takstein.

- Det er indikert noe avrenning som renner under hagestuen og ned på forstøtningsmur mot vest. Undersøkes. TG2
- Det mangler nedløp for takrenne. TG2- Det er registrert noe skjevhet i gulv ved bruk av lasermåler på gulv mot vest. TG2

Det er ikke undersøkt om garasje er gasstett ihht til innredet areal i tilstøtning. Overflater har normal slitasje.

Overflater generelt for garasje og hagestuen: TG1

Noe vedlikehold/oppgradering påregnelig av nevnte avvik.

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
Kommunalinformasjon	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	21.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

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

Kristjan Tverdal Kristjansson

Malin Mæland

Boligen

Nedstrandsvegen 2427

5560 Nedstrand

1146-175/60/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sola Rør

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte hovedbad i 2022. La opp rør til å endre plassering av toalett. Lagt opp til å ha vaskemaskin, i tillegg ny dusj og vask. Rør-i-rør-system fra kjeller til bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Bygghjelpen Solem

Beskrivelse av arbeidet: Gulvlegger gjorde grunnarbeid og la gulvbelegg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Tysvær Elektro

Beskrivelse av arbeidet: La varmekabler på badet og la opp nye stikk.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt bad. Monterte Berryalloc-baderomsplater selv. Panelene har et klikklås-system som gjør de veldig enkle å montere. De er godkjente interiørvegger som kan benyttes i våtrom uten bruk av membran. I våtsoner (som dusj, badekar o.l.) må alle skjøter forsegles med silikon i henhold til våtromsnormen.

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

♦ **Ja**

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

Badet ble totalrenovert i 2022 og alt nødvendig grunnarbeid er gjort av faglærte.

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?

♦ **Ja**

Fuktinntrengning i kjeller mot øst, samt råte i nedre del av kjellerdør.

Fuktskade terrassedør.



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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Aksland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Liten vannlekkasje i tak på nybygg, samt rundt pipen ble fikset av Aksland Bygg før vi overtok huset (fikset våren -22).

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

♦ **Ja**

Kondens på ett av soverommene i 2.etg

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn avfukter og skrudd på varmeovn i de kaldeste månedene.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje rundt pipa selv, etter veiledning fra tømrer.

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

♦ **Ja**

Se tilstandsrapport fra 2022.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**



Gamle drenerør var tette og ble erstattet med nye av større dimensjon.

Ikke drenert spesifikt rundt huset.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fagmann: Svein Thore Kleiberg

Beskrivelse av arbeidet: Våren -25 ble store deler av hagen drenert på ny. Merkbar bedring på fukt i hagen i etterkant.

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport fra 2022.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fagmann: Svein Thore Kleiberg

Beskrivelse av arbeidet: Våren -25 ble store deler av hagen drenert på ny. Gamle drenerør var tette og ble erstattet med nye av større dimensjon. Merkbart mindre fukt i hagen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ikke drenert spesifikt rundt huset. Men la drenerør i bedet på nordsiden, som fanger opp vann som kommer fra fjellet og leder det bort fra huset.

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

♦ Ja

Fukt i kjeller.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus.

I følge tilstandsrapport fra -22 er det funn som tyder på borebiller på loftet og kjeller.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ingen tiltak iverksatt mot borebiller. Hatt oppe musefeller året rundt siden vi overtok huset.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sola Rør

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet på avløpsrør til toalett (hovedbad) ifm totalrenovering. Rør i rør-system med fordelerskap.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Fikk avviksmelding på ødelagt skillevegg i septikktank i forbindelse med tømning i 2023. Fikk lov/ble rådet til å fikse dette selv av kommunen. Erstattet ødelagt skillevegg med ny. Sendte dokumentasjon til kommunen på arbeidet. Ingen avvik ved tømning i 2025.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Lauareid Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Monterte varmepumpe (Mitsubishi Kaiteki 6300) i stuen. Det var ikke varmepumpe i huset før dette.

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

♦ **Ja**

Åpent ildsted i utestue/garasje. Dette er trolig ikke søkt om. Ikke kontrollert av feier så lenge vi har eid eiendommen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Kjenner kun til at lysene i stuen flimrer av og til. Og at dimmere til spotter i gang og stue er tilpasset halogenpærer. Disse selges ikke lenger, og dimmere må nok derfor byttes etter hvert.

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

♦ **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?:** 2022

Firmanavn: Tysvær Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp varmekabler på hovedbad og ny kur på badet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Tysvær Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikk til varmepumpe og varmtvannsbereder.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Opprinnelig oppført i 1924, men renovert og påbygget på 2000-tallet.

Vi har all vår kunnskap om dette fra tilstandsrapport laget i 2022 (henviser derfor til denne for videre detaljer).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

I følge forrige tilstandsrapport oppgis det at "det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk".

Finner tegninger av garasjen på doctorg.no.

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?

♦ **Ja**

Har tilstandsrapport fra vi kjøpte huset i 2022.

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

Lekkasje rundt ildstedet/pipa i utestuen.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje rundt pipa selv, etter veiledning fra tømmer.

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. kilowattime (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.



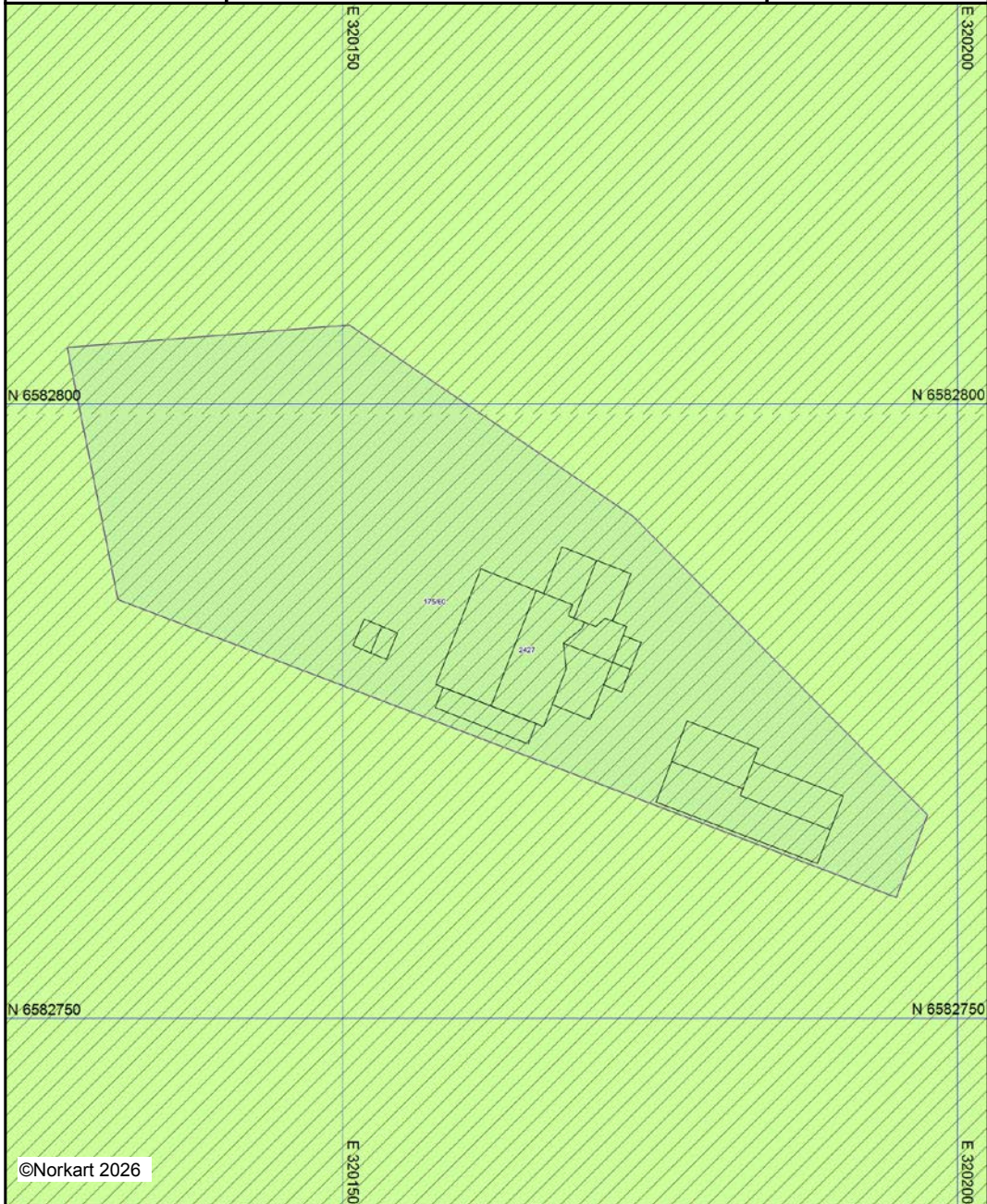
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 175/60
Adresse: Nedstrandsvegen 2427
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:500






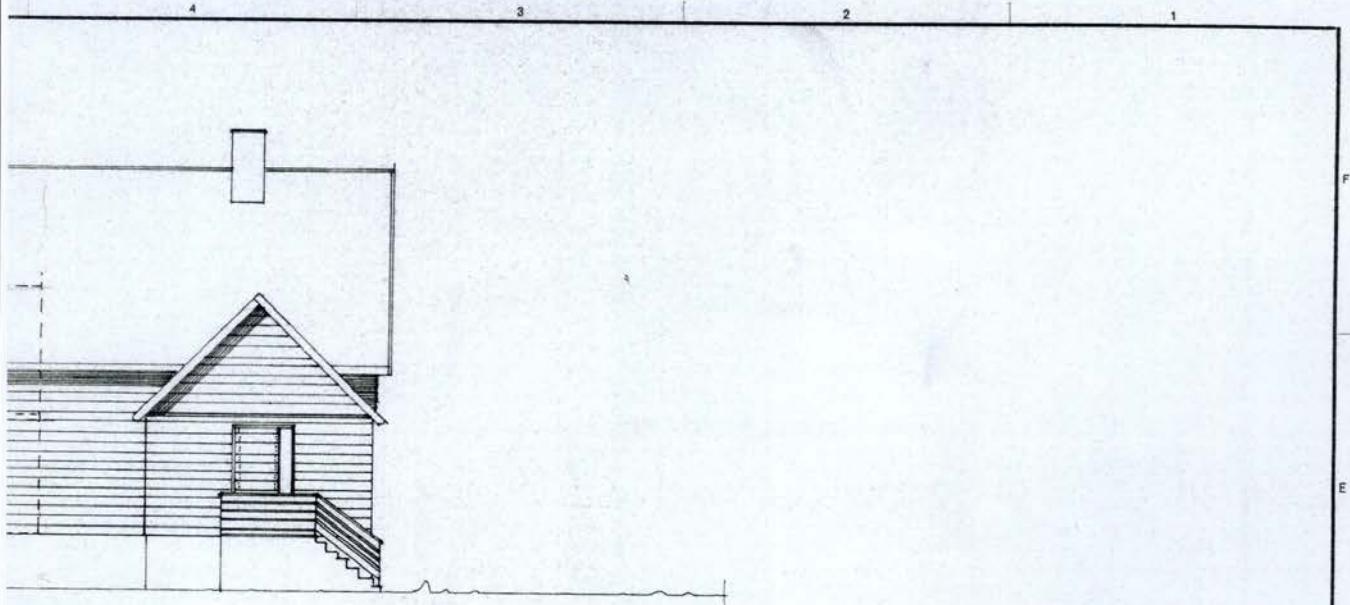
UTM-32



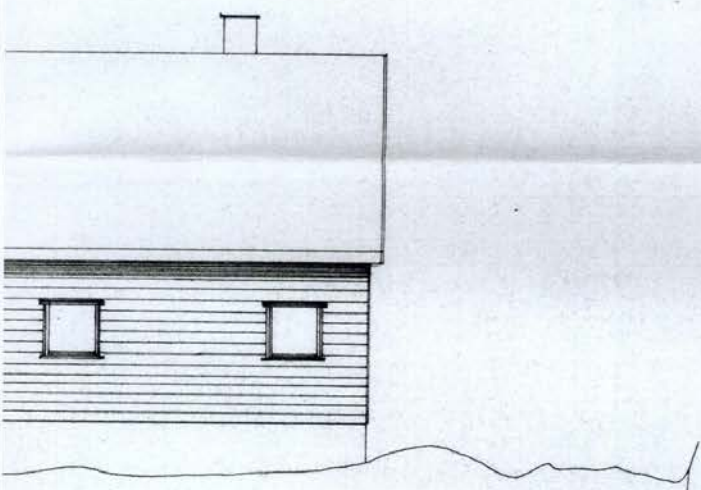
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006
/// Angitthensynsone - Hensyn landbruk
 LNFR-areal - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
 Planområde
 Hovedveg - nåværende



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NØRD.

TYSVÆR BYGNINGSRÅD

Mottako..... J. nr.....
 Handsome 25/6-77 Sak nr 33/77

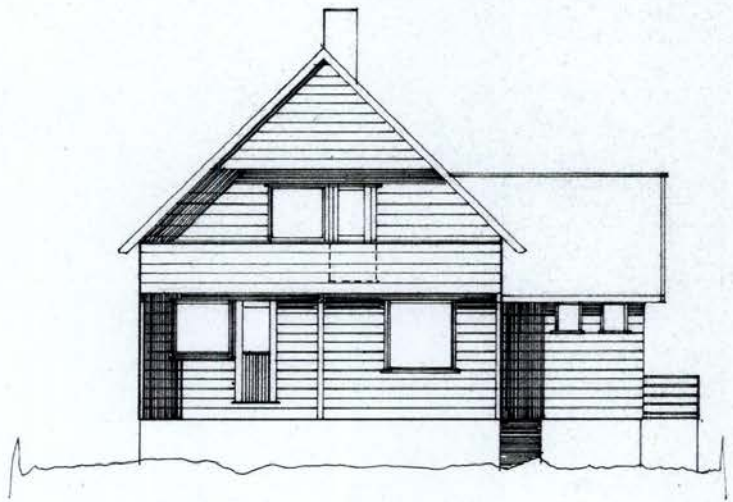
Godkjent:
 O.H.

Dato 04.06.77	Konstr./Tegnet G.T. ISDAHL	Tracé	Målestokk 1:100	TYSVÆR BYGG A.S.
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent		
TILBYGG OG FASADEFORANDRING PÅ ELDERE HUS TIL: BIRGER BUSTAD G.NR. 175, B.NR. 18, NEDSTRAND.				Erstatning for:
Henvisning:				Erstattet av:
Beregning:				

8 7 6 5

F

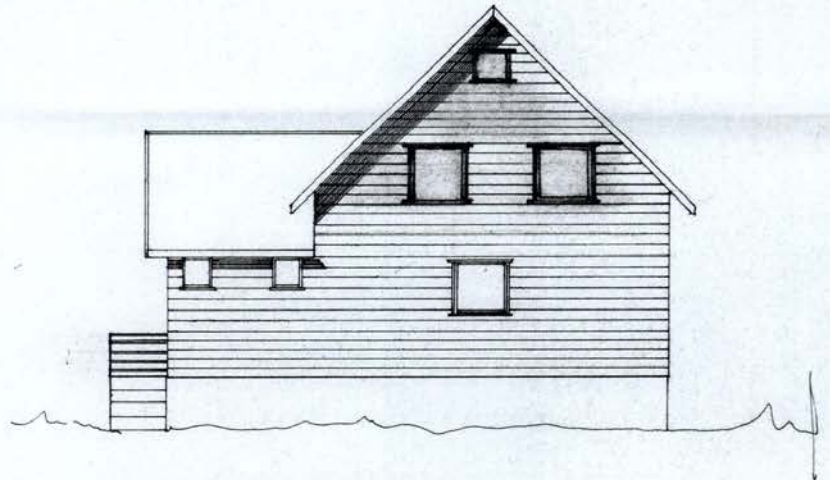
E



FASADE MOT VEST.

D

C

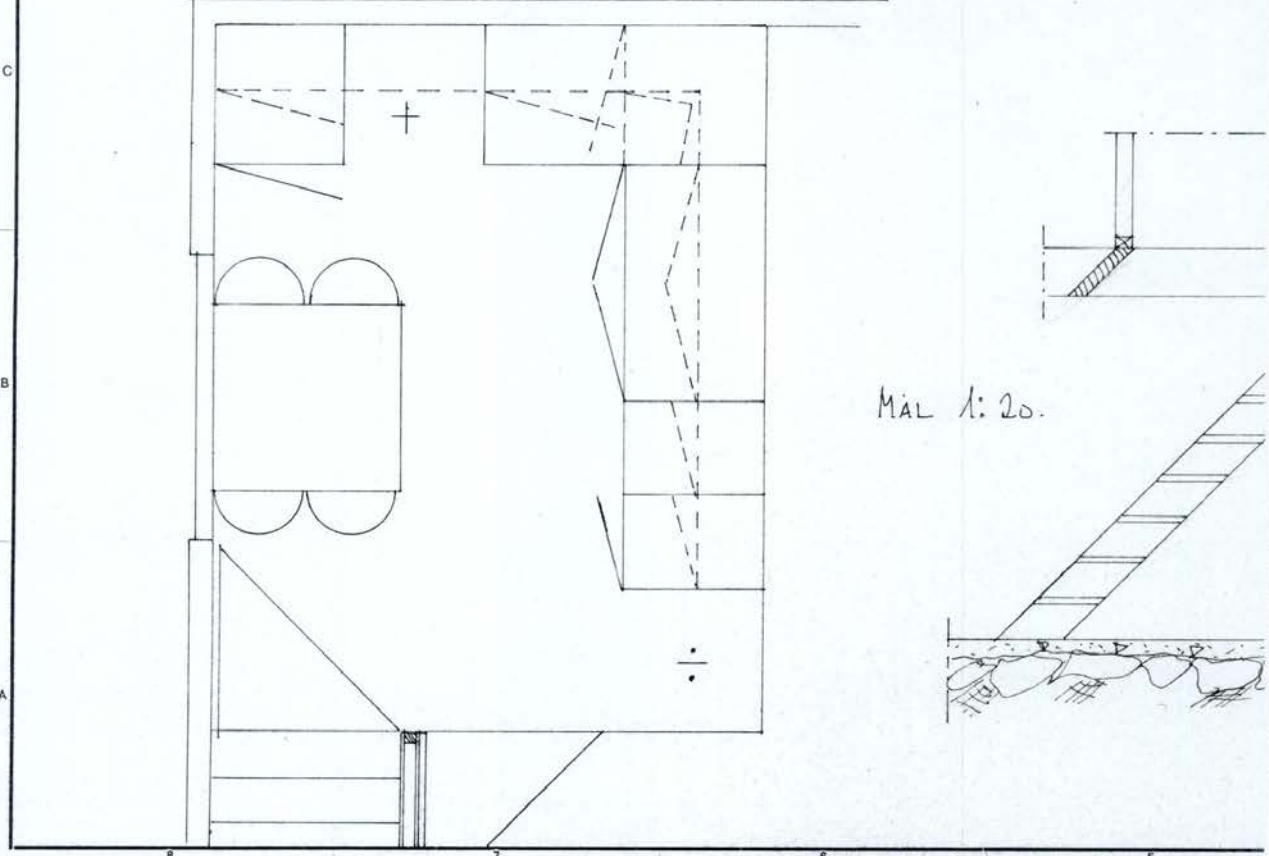
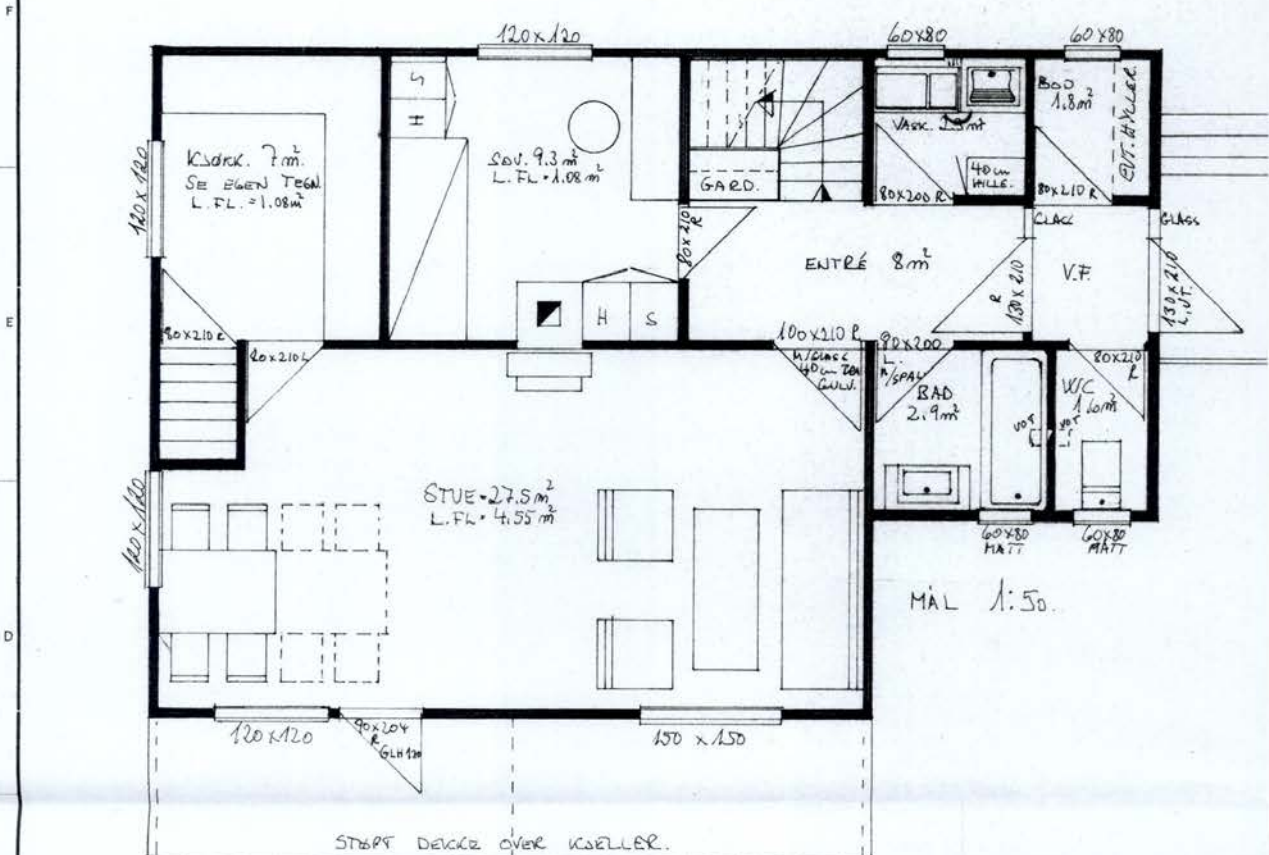


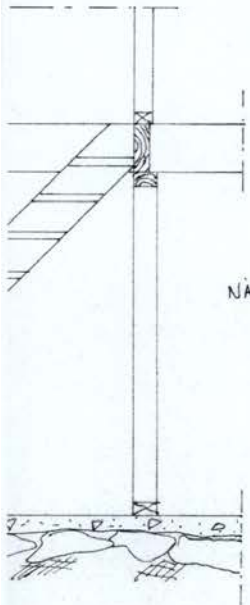
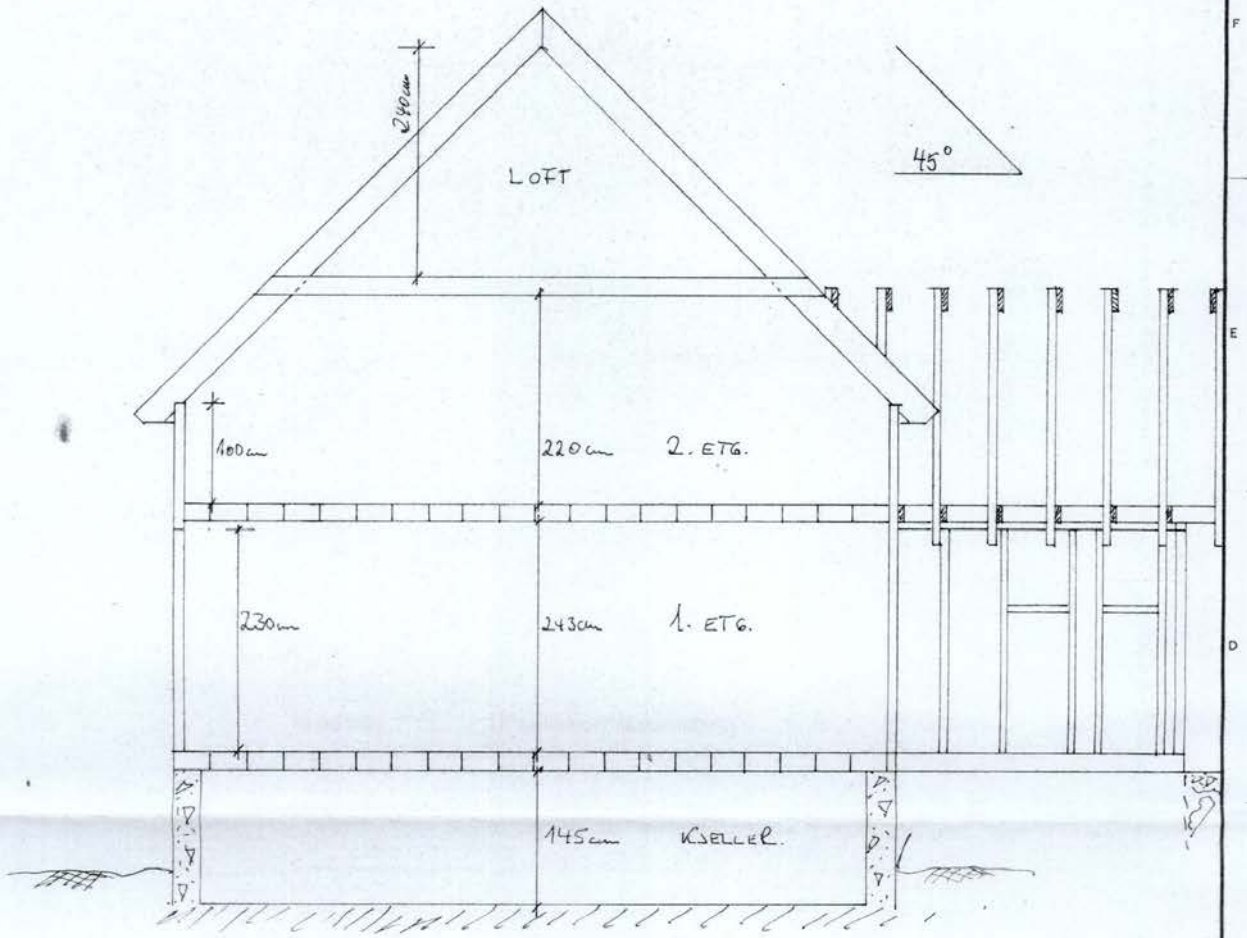
FASADE MOT ØST.

B

A

8 7 6 5

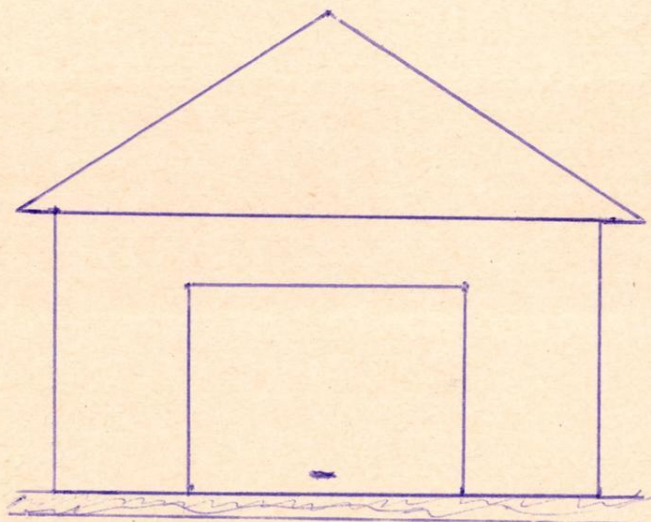
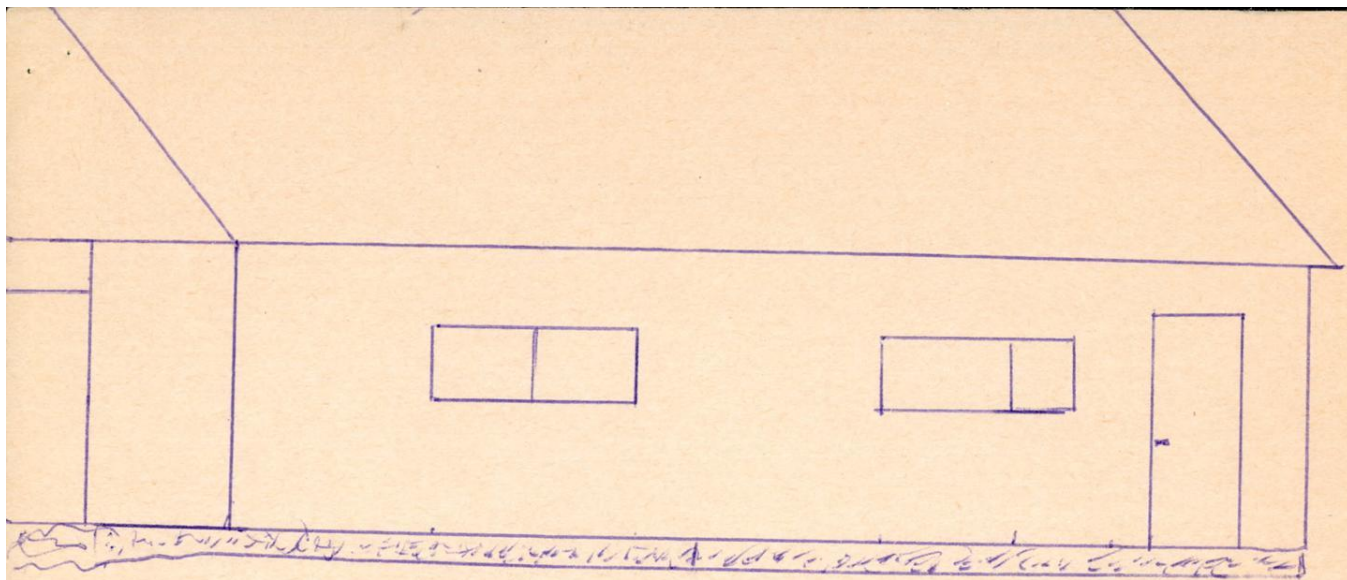




NÅRÆRENDE NEDGANG TIL KJELLER.

TYSVÆR BYGNINGSRÅD
 Mottako I nr.
 Handsama 28-77 Sak nr. 33/77
 Godkjent:
 O.H.

Dato 040677	Konstr./Tegnet G.T. ISDAHL	Tracet	Målestokk 1:50	TYSVÆR BYGG A.S.
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	1:20	
TILBYGG OG NY PLANLØSNING PÅ ELDERE HUS TIL: BIERER BUSTAD, G. NR 175, B. NR 18, NEDSTRAND.				Erstatning for:
Henvisning:				Erstattet av:
Beregning:				

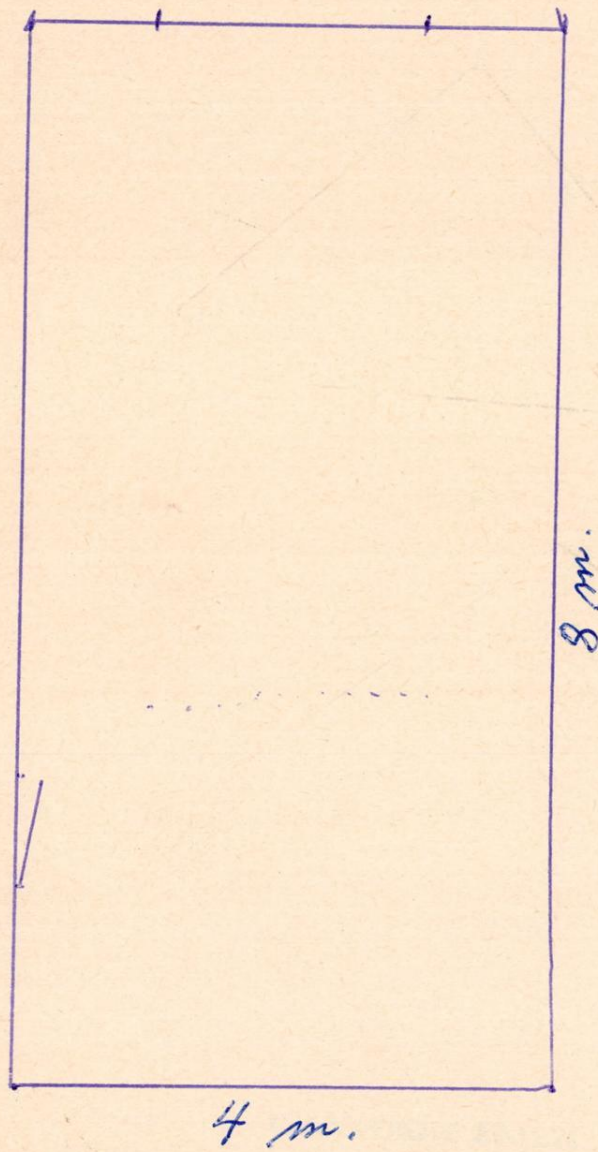


TYSVÆR BYGNINGSRÅD

Mottok.....J. nr.....

Handsama 28/8-80 Sak nr. 280/88

O.A.
Godkjent:



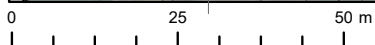
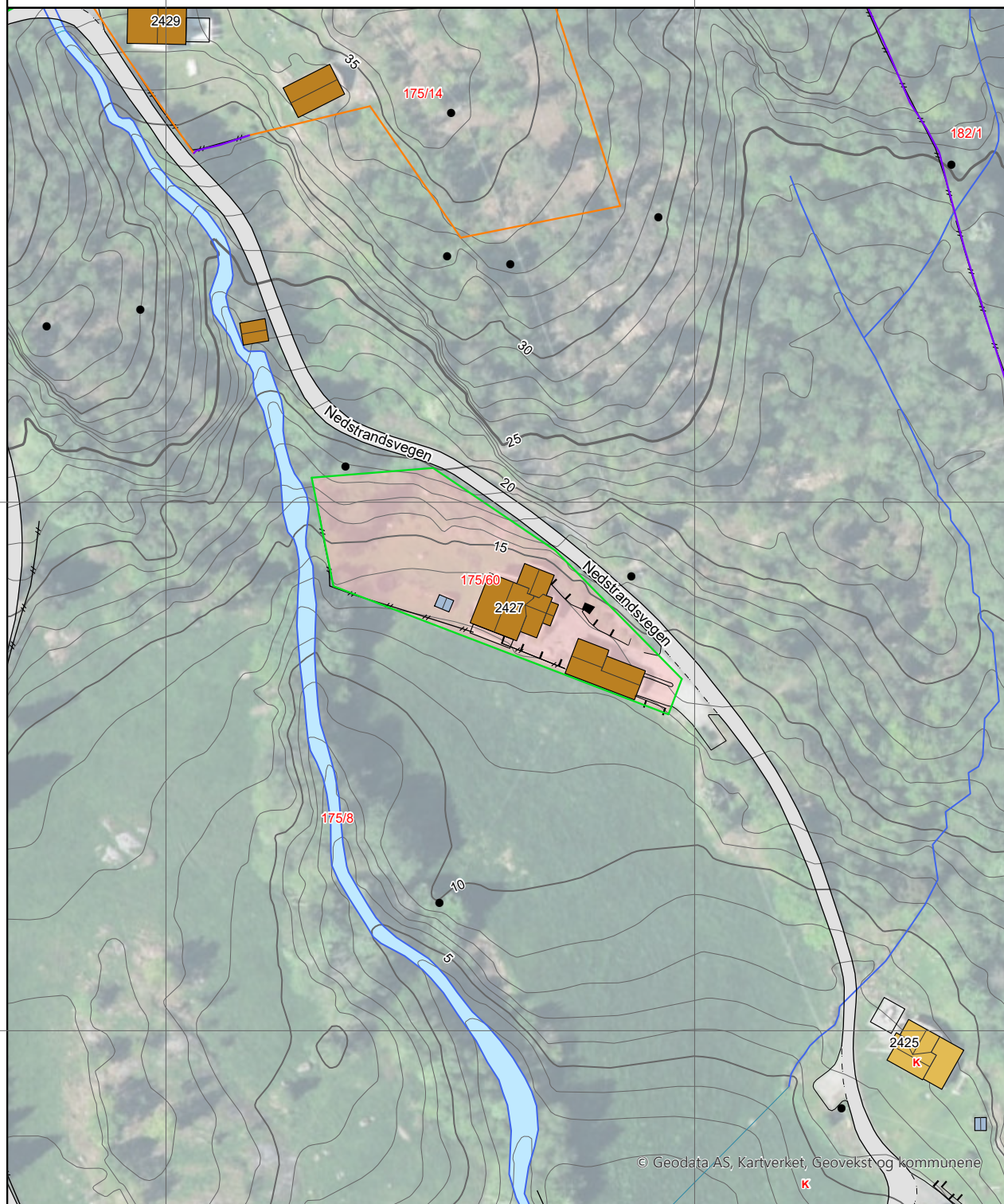
Kommune: 1146 Tysvær
 Eiendom: 1146/175/60/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
 Dato: 27.2.2026



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

Nabolagsprofil

Nedstrandsvegen 2427 - Nabolaget Nedstrand - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Baustad Linje 246	7 min 🚶 0.6 km
✈️ Haugesund Karmøy	1 t 🚗
✈️ Stavanger Sola	3 t 27 min 🚗

Skoler

Nedstrand barne- og ungdomsskule (1-1... 129 elever, 10 klasser	2 min 🚶 2.3 km
Tveit vidaregåande skule 100 elever, 6 klasser	4 min 🚶 2.9 km

«Rolig. Naturnært. Kjenner
naboene.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

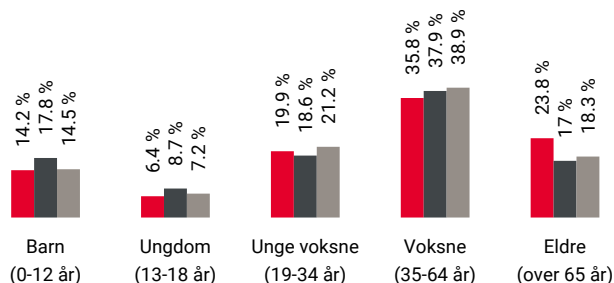
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Nedstrand	284	176
🟤 Tysvær kommune	11 283	5 082
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nedstrand barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 🚶 2.6 km
---	-------------------

Dagligvare

Joker Nedstrand	17 min 🚶
Joker Hinderåvåg Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



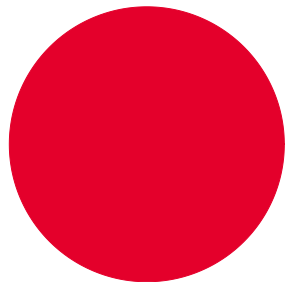
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

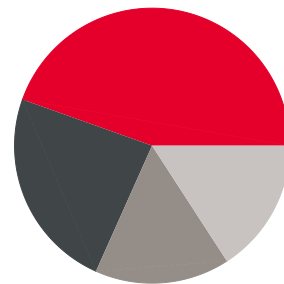
- Nedstrand idrettsanlegg 2 min Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 2.4 km
- Leirå Aktivetsområde - sandvolley... 3 min Sandvolleyball 2.3 km

Boligmasse



100% enebolig

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 45% i barnehagealder
- 24% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



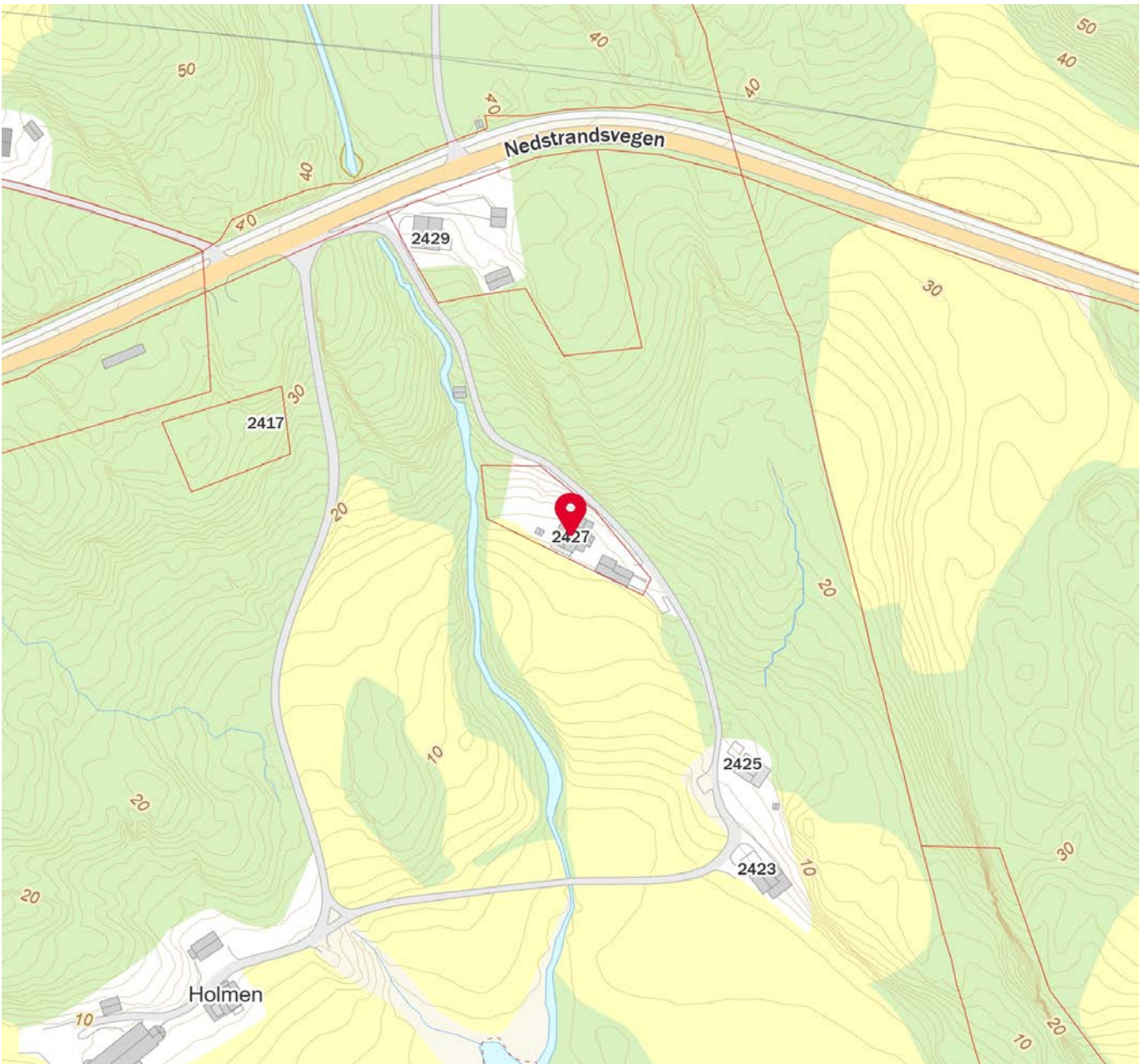
0%

45%

- Nedstrand
- Tysvær kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	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, varmpumper 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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



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: Nedstrandsvegen 2427
5560 NEDSTRAND**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