

aktiv.



Førreneset 21, 5563 FØRRESFJORDEN

**Lekker rekkehus på Førreneset |
Medfølgende båtplass | Sjøutsikt
| 3 soverom | Takterrasse**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 600,-
Total ink omk.: Kr 4 357 600,-
Selger: Helge Grannes
Berit Bredal Grannes

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 119/162 kvm
Tomtstr.: 157.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 1041
Gnr. 79, bnr. 1034
Oppdragsnr.: 1509250196

Lekker rekkehus på Førreneset | Medfølgende båtplass | Sjøutsikt | 3 soverom | Takterrasse

Velkommen til Førreneset 21 – presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En lekker og gjennomført bolig med moderne uttrykk og god planløsning. Her får du blant annet en lys og romslig stue, stilrent kjøkken i åpen løsning, flislagt bad med tidsriktige detaljer og tre gode soverom. Interiøret preges av smakfulle materialvalg og en helhetlig stil. Ute venter nydelig sjøutsikt, solrik takterrasse og lun hagestue.

Boligen ligger i et populært og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage og butikk – samt flotte turmuligheter. I tillegg medfølger egen båtplass på flytebrygge – en sjelden mulighet for deg som ønsker enkel tilgang til sjøen og båtliv rett utenfor døren.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 43 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 60 m²

Selveier rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 59 m² Gang, bad, tre soverom og vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, bad, stue/kjøkken.

BRA-e: 4 m² Bod (frittstående bygning).

2. etasje

BRA-e: 23 m² Hagestue

TBA fordelt på etasje

Underetasje

21 m² Terrasse- og balkongareal2. etasje

39 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje i felles rekke

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Utekjøkken på altan ved egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Ikke alternativ rømningsvei fra altan/takterrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

157.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med terrasse, beplantning og belegningsstein.

Tomtearealet er hentet fra eiendomskart levert av Tysvær kommune.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Førresfjorden i et populært og veletablert boligområde. Her har man korte kjøreavstander til det meste man trenger i hverdagen om det skulle være Raglamyr med sitt utvalg av butikker, nærbutikker på Frakkagjerd eller kommunesenteret og idrettsanlegg i Aksdal. Det er gode bussformindelser med busstopp innen kort rekkevidde og kort avstand til skoler og barnehager.

Her bor du med sjøen som nærmeste nabo – et område som byr på vakre naturopplevelser både til sjøs og på land året rundt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Bygningen er et selveier rekkehus fra 2010. Byggegrunnen er ukjent, og det er en ukjent type grunnmur. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende bordkledning.

Taket har en flat takkonstruksjon som er tekket med takbelegg av plast eller gummi,

også kjent som takfolie. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskilleren er antatt å være et trebjelkelag, og gulvet på grunn er antatt å være av betong. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og ytterdører i tre. Eiendommen har en takterrasse og en betongplattning.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2011.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kjøkken i hagestue, koblet til på avløp og utvendig vanntilførsel kaldt vann, via utekran, kun tilkoblet i sommerhalvåret.

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

Ja

Beskrivelse: Vi har satt inn vedovn, den er kontrollert av feiervesenet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Igland Garasjen

Beskrivelse: 2012, satt opp garasje anlegg for 10 boenheter.

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

Ja

Beskrivelse: Lagd hagestue på takterasse.

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

Ja

Beskrivelse: Nabovarsel om hus på nabo tomt

Kommentar fra selger: Det er klart for montering av ladeboks i garasje. Fellesutgifter kr 1.000.- pr. mnd. som dekker felles forsikring og andre felles konstnader, har egen innbo forsikring.

Innhold

Boligen er innredet over tre etasjer, og inneholder:

1. Etasje:

Entré, bad og stue/kjøkken.

Underetasje:

Gang, bad, vaskerom og tre soverom.

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

Takterrasse med hagestue.

Garasjeplass i felles anlegg.

Utvendig bod.

Standard

1. Etasje:

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir nydelig utsikt mot sjøen. Stuen er av god størrelse med flere møbleringsmuligheter og plass til både sofagruppe og spisestue. En stilren vedovn tilfører både varme og karakter til rommet.

Moderne kjøkken i åpen løsning med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Av hvitevarer er det frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen). Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy med ekstra oppbevaring og spiseplass. Denne binder kjøkkenet naturlig sammen med stuen.

Pent, flislagt badrom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med møbel i høyglans, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Innbydende entré med stor skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring og en ryddig velkomst.

Underetasje:

Tre soverom av god størrelse, hvorav to av rommene er innredet med klesskap og det ene soverommet har utgang til terrasse/platting.

Et delikat og funksjonelt bad med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Vegghengt toalett og dusj gir et luftig inntrykk, mens servant med skapmøbel sørger for god oppbevaring.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet har opplegg for vaskemaskin og funksjonell oppbevaringsinnredning.

Lys og romslig gang med praktisk skyvedørgarderobe som gir god oppbevaringsplass.

Overflater: Boligen er i hovedsak innredet med parkett på gulv, plater i tak og malte plater og tapet på vegger.

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:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling i byggforsk kan ikke påvises ved at det er åpning i topp og bunn av kledning. Spesielt synlig over vinduer/dører hvor det ikke er åpning/glipe som sørger for god luftning, samt drenering av evt. fukt som trenger igjennom kledningen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Dert er antydning til mindre knirk i gulv på kjøkken.

Det er knirk i trapp.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Hakk i flis ved toalett.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ett lite hakk/skade i belegget i området foran dør.

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Det er avvik:

Kun funnet utvendig stoppekran i platting - innvendig stoppekran ikke funnet. (Selger har i ettertid funnet denne)

Se : Avstengningsmulighet

Kravet om tilfredsstillende avstengningsmulighet

betyr bl.a. at enhver bygning forutsettes å ha

innvendig stengeventil plassert før første avstikker på vannledningen.

(§ 9-51 Vannforsyning)

(https://www.dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/veiledning_til_teknisk_forskrift_4.utg.2007.pdf)

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold (Toshiba).

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG3:

TG er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Av hvitevarer er det frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen).

Parkering

Parkering i egen garasje i felles garasjeanlegg.

Diverse

Felles bygningsforsikring:

Det betales 1000kr i måneden som hovedsaklig går til å dekke felles bygningsforsikring. Hver husstand plikter seg til selvstendig å sette seg inn i hva forsikringen omfatter. Konferer megler for mer info.

Båtplass:

Eiendommen har medfølgende båtplass nr 9 på bryggeanlegget nedenfor eiendommen. Mer info om båtplass og kart over plassering kan besiktiges hos megler.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører).

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad, varmepumpe og vedovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 250 000

Kommunale avgifter

Kr 18 861

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 10 689,-

Feiing: Kr. 542,-

Vann: Kr. 7 630,-

Renovasjonsavgift (HIM): Kr. 3 667,-

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

Formuesverdi primær

Kr 898 532

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 594 127

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 1041 i Tysvær kommune. Gårdsnummer 79, bruksnummer 1034 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:

07.01.2011 - Dokumentnr: 14976 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:79 Bnr:1034

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus m/10 boliger datert 20.10.2010.

Det foreligger ferdigattest for garasjer i fellesanlegg datert 30.11.2012.

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

Det er registrert endringer på byggemeldte tegninger:

Underetasje:

Vaskerommet er opprinnelig byggemeldt som bod. Rommet er ikke bruksendret hos kommunen, og er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område hovedsaklig regulert til boligformål.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone R30_H910 i kommuneplanen, som angir at reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

107 600 (Omkostninger totalt)

118 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
121 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 368 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 371 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 600

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 46 750,- (basert på prisantydning: Kr. 4 250 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

Kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 102 755,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

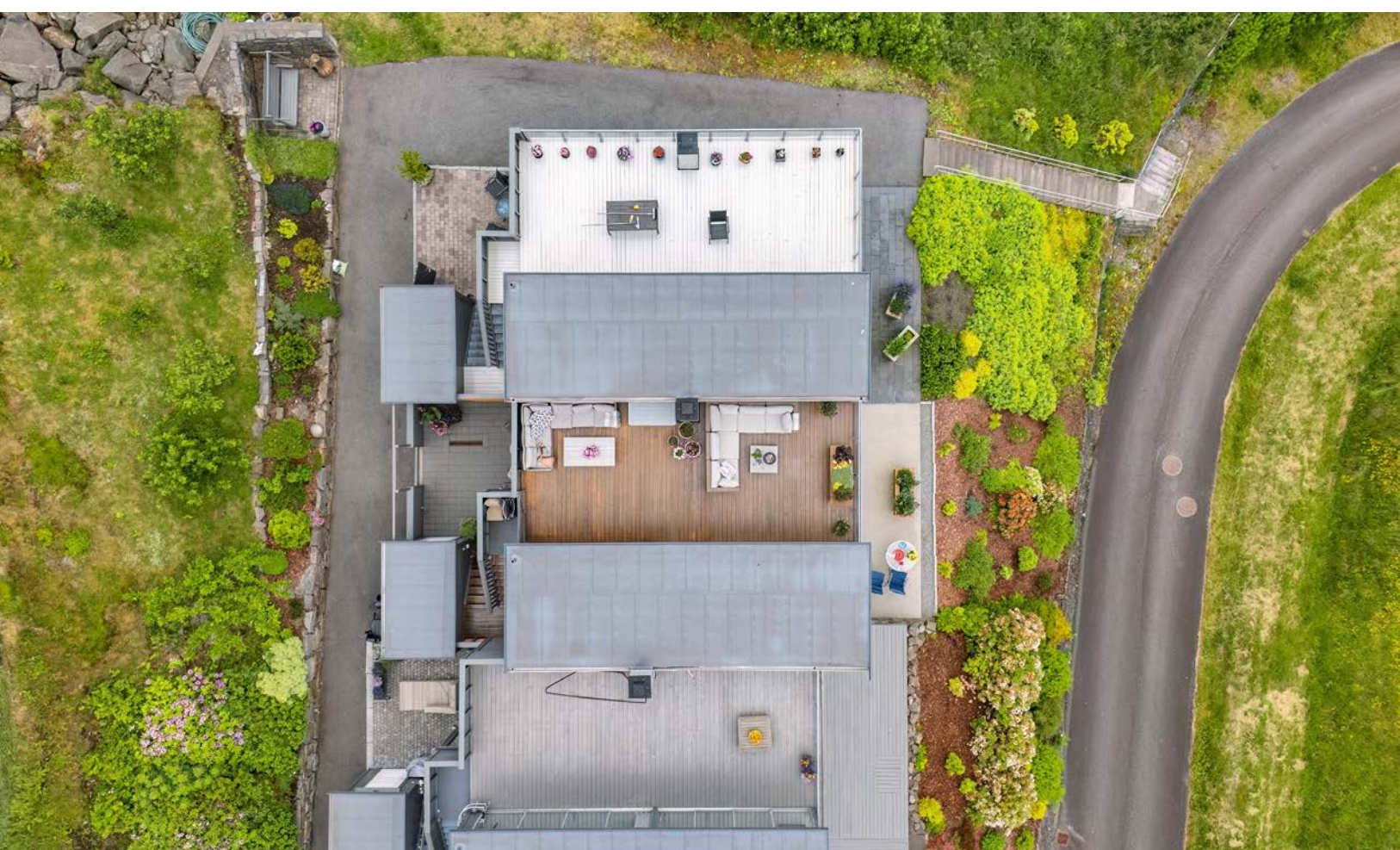
Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

16.10.2025













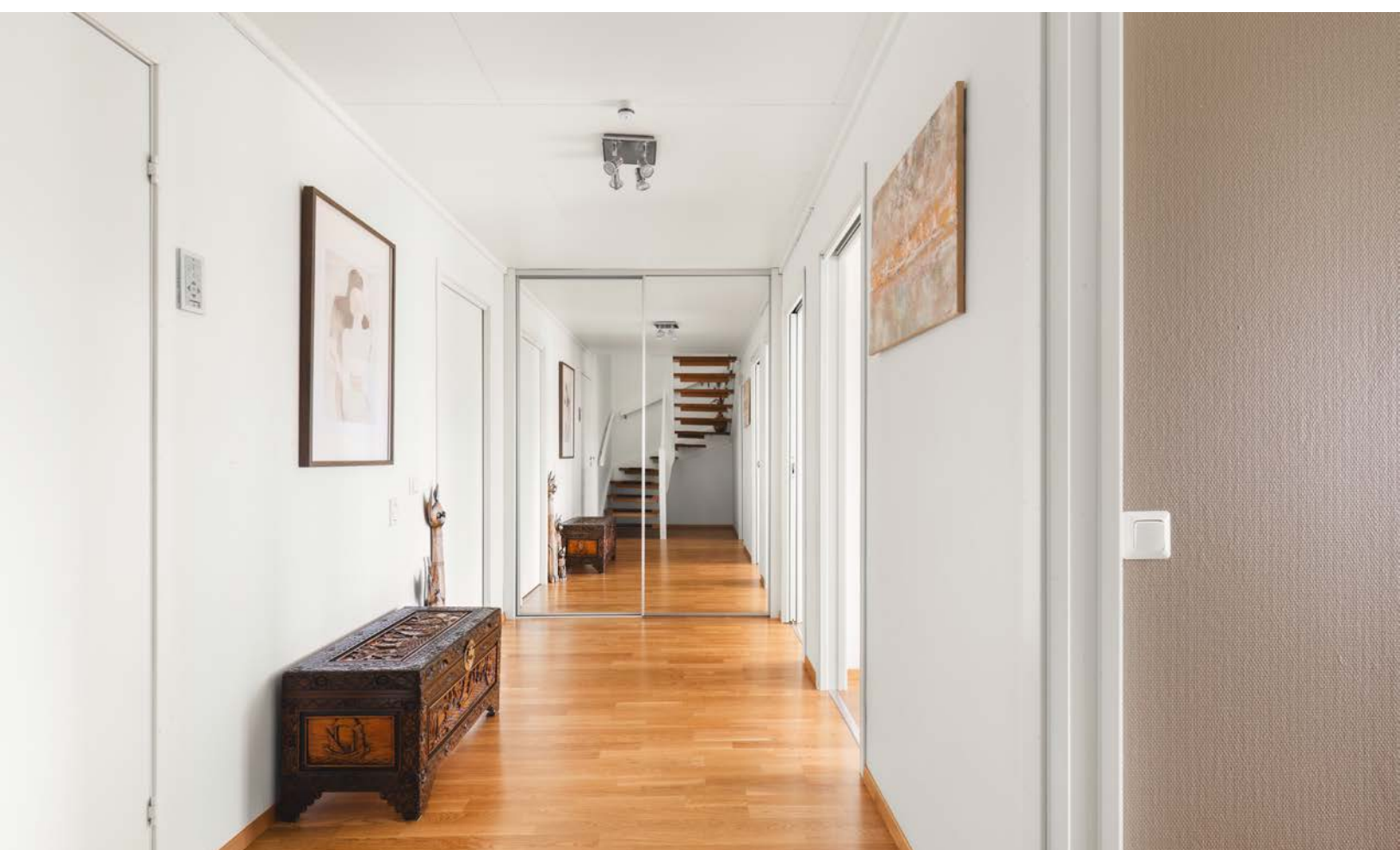








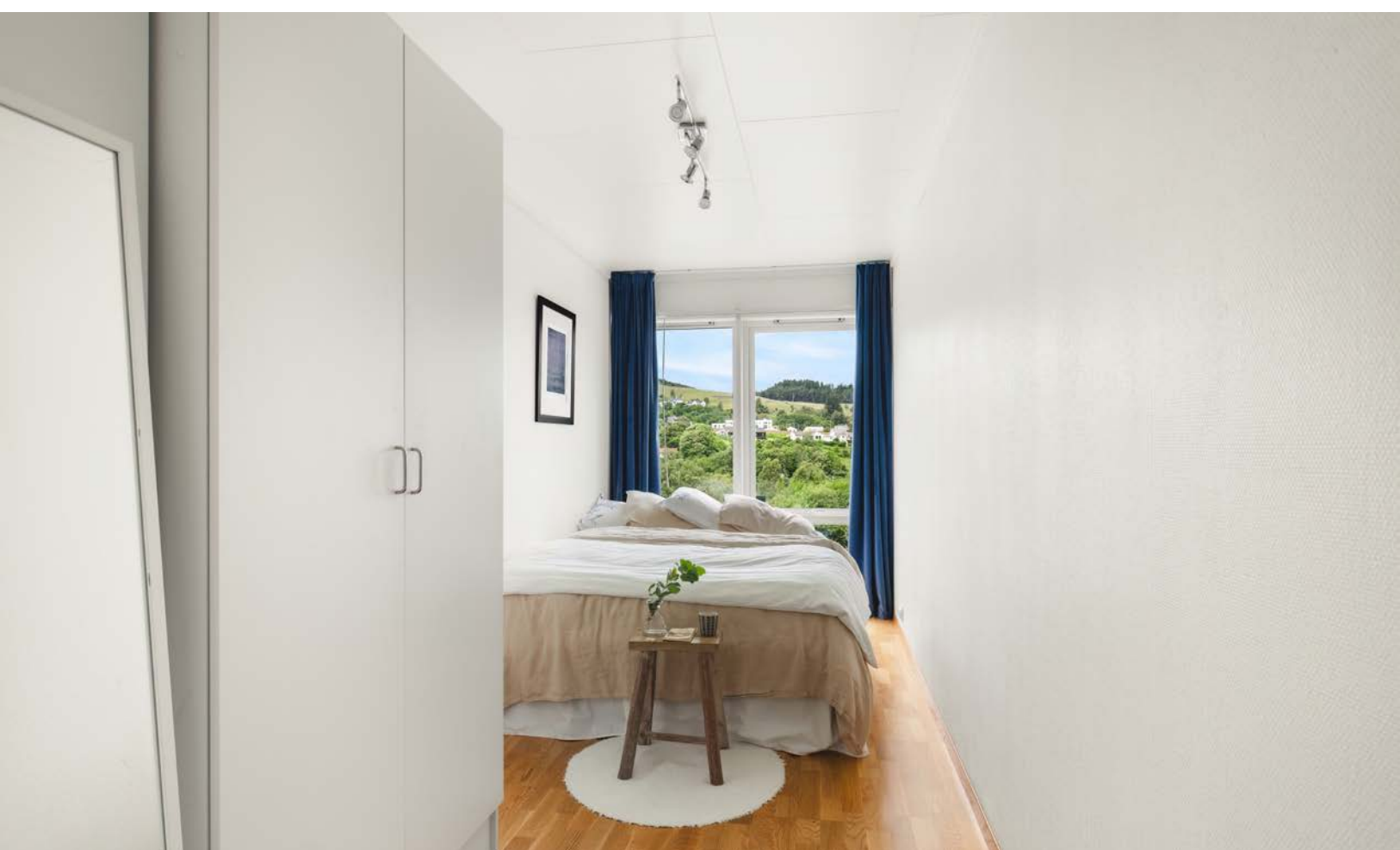


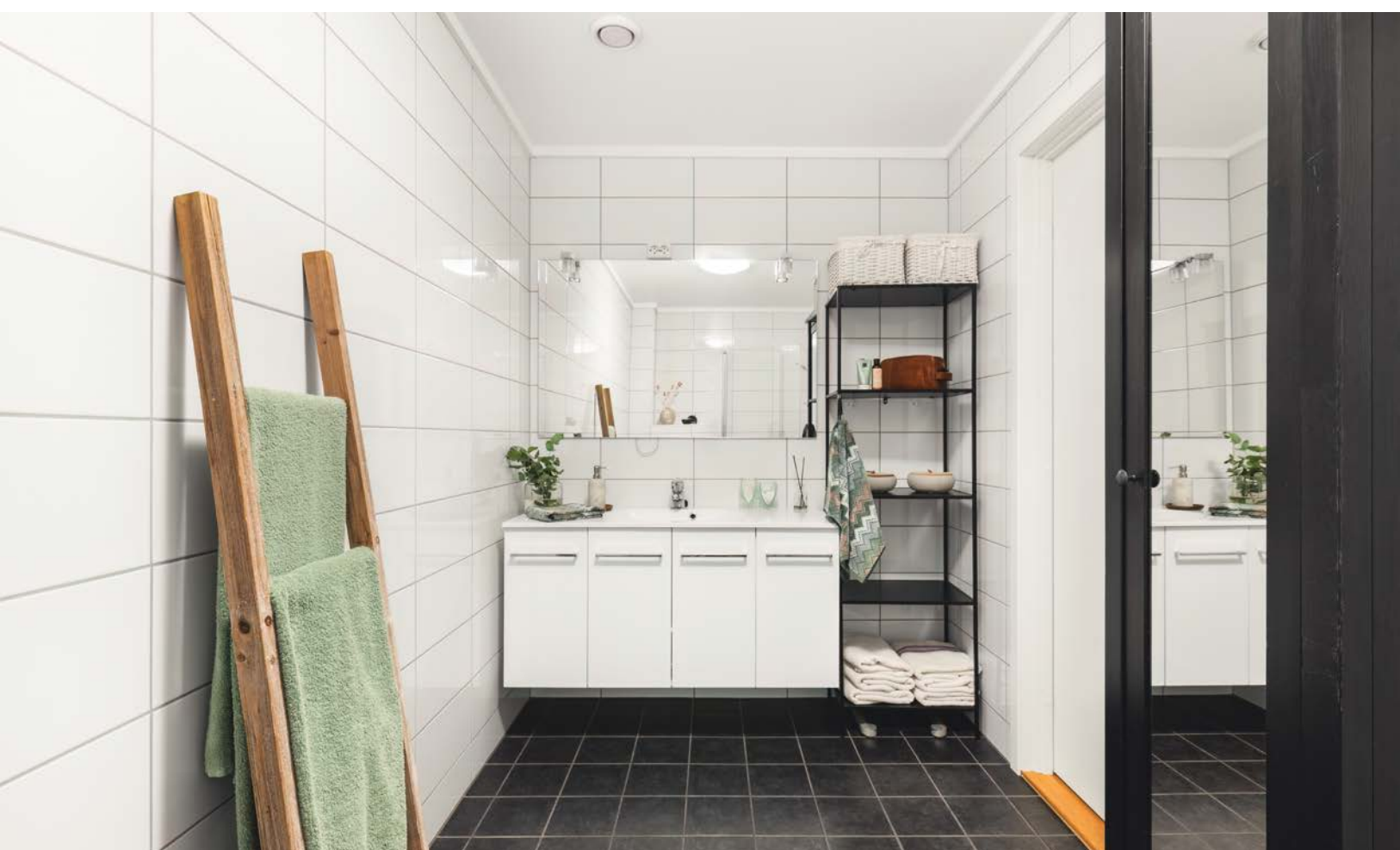


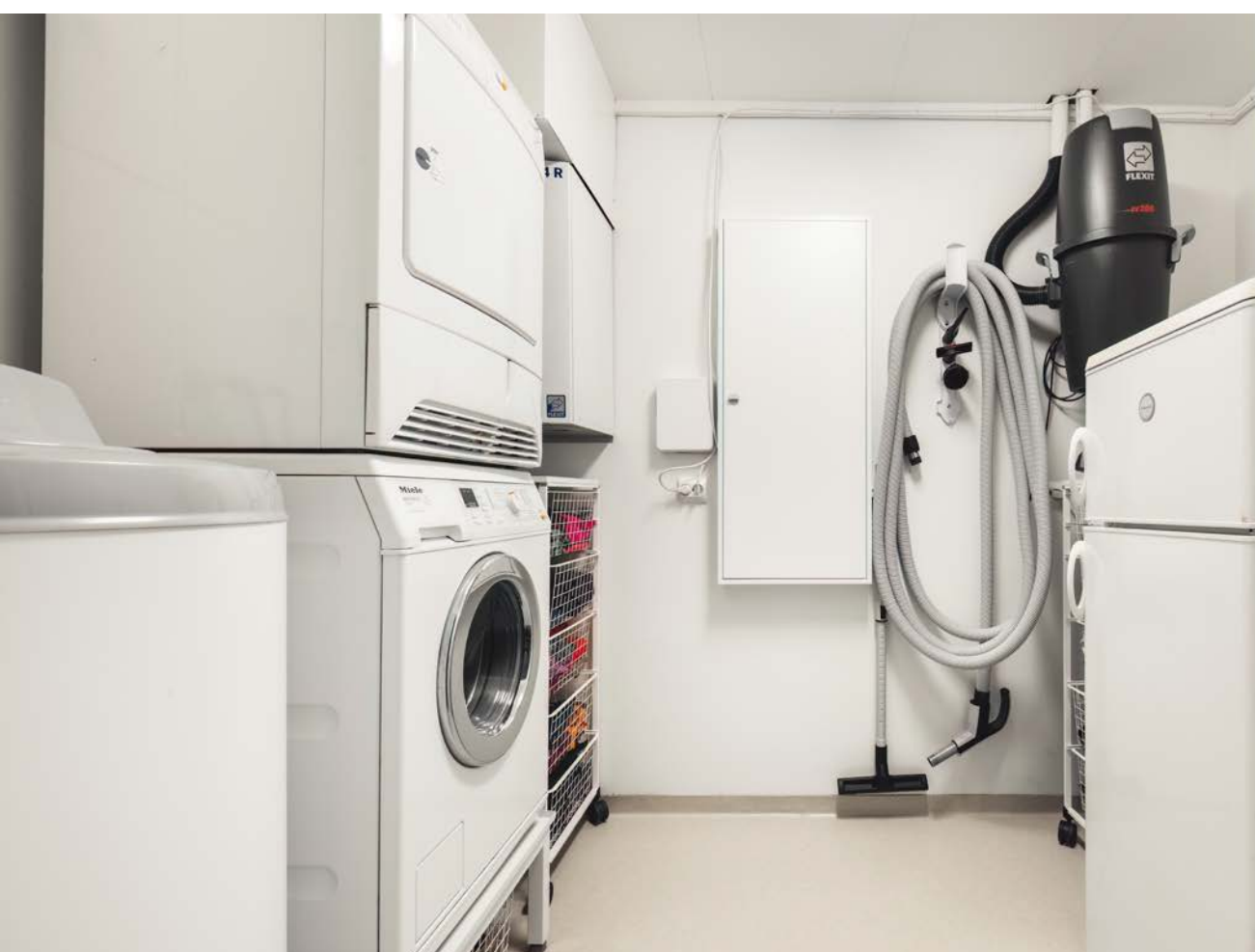


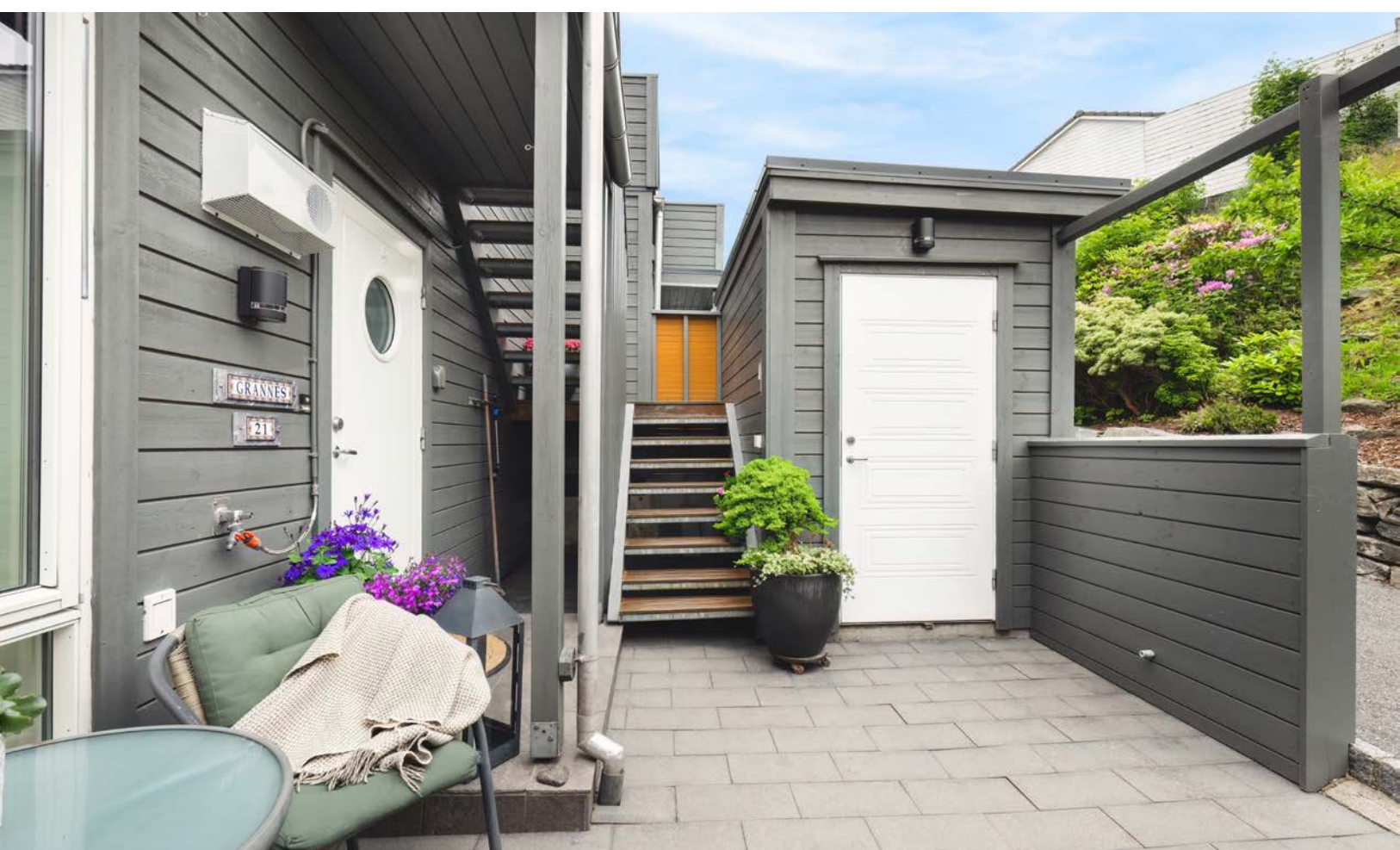






























Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Førreneset 21 / 1.Etg



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Førreneset 21 / Underetasje



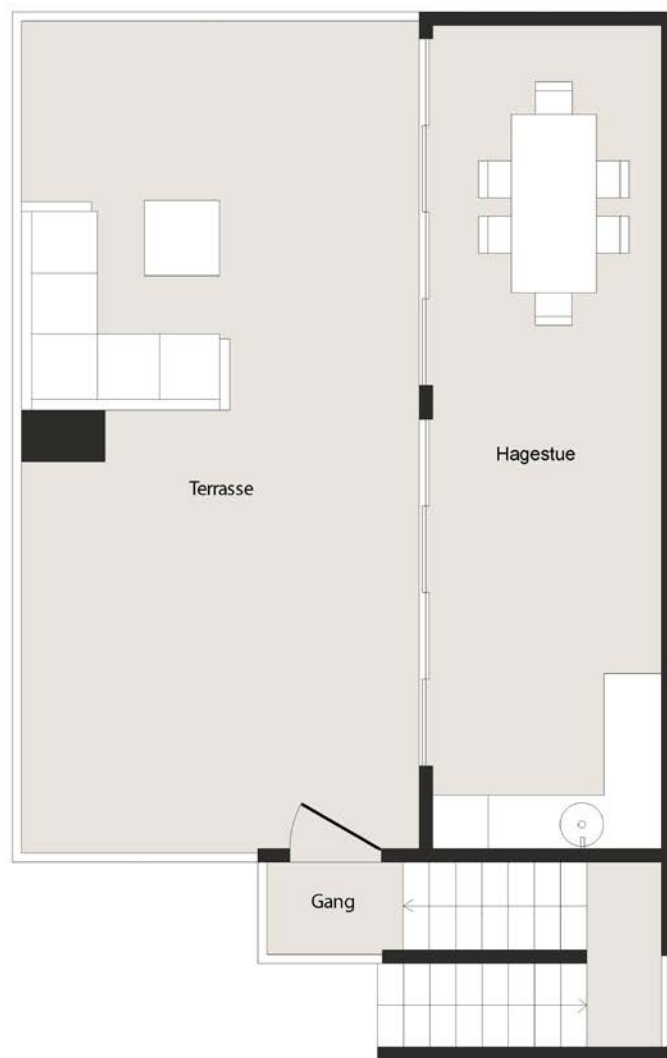
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Førreneset 21 / Terrasse



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Plantegning

Førreneset 21



PANOMAXSTUDIO

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Førreneset 21, 5563 FØRRESFJORDEN TYSVÆR kommune

gnr. 79, bnr. 1041

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20763-3200

Referansenummer: LU4546

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger til rapport:

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

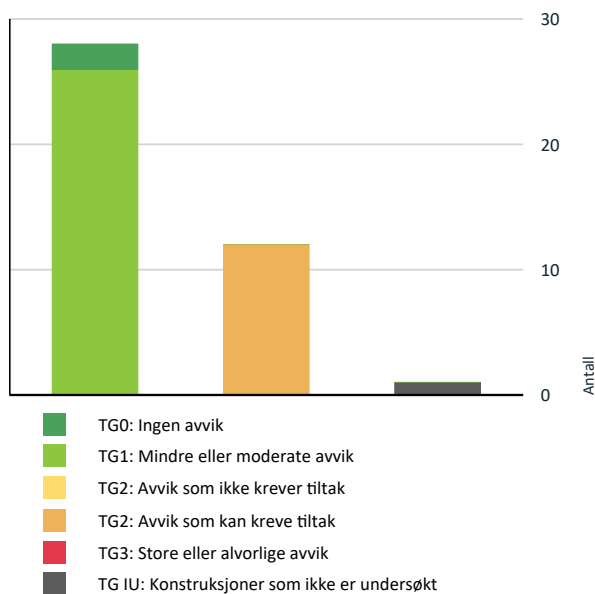
[Gå til side](#)

Selveier rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
2010

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Merk bygningen er igangsatt før TEK10.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet takbelegg av plast eller gummi (takfolie).

Tekkingen er besikket ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Se også terrasse. Det meste av tekking er skjult og tilstandsgrad settes iht. alder.

TG1 - pga. alder under 18 år.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall. Beslag av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tilfredsstillende lufting iht. anbefaling i byggforsk kan ikke påvises ved at det er åpning i topp og bunn av kledning. Spesielt synlig over vinduer/dører hvor det ikke er åpning/glipe som sørger for god luftning, samt drenering av evt. fukt som trenger igjennom kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Basert på tilstand på kledning på befaring og alder ser det ikke ut til å være behov for akutt tiltak, men :

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan drenere ut.

Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørring av treverk og forkortet levetid.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flat takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

En igjenbygget takkonstruksjon kan ha skjulte feil og mangler.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



Eier opplyser det er en mindre steinsprut skade i ytterste glasset etter kantklipping.

! TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse. Se også taktekking.
Betong platting.

**Mangler håndløper i trapp til altan + det er lagt treverk som kan redusere opprinnelig ru overflate.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Formåle med beslag er å beskytte mot fuktinntrengning/oppsamling og sikre tilstrekkelig lufting. Bruk av beslag forenkler/muliggjør også nødvendig vedlikehold som maling og evt. utskiftning av kledning.

Flate tak og terrasser (altan) over oppvarmet rom betraktes som en risikokonstruksjon og anbefales nærmere kontrollert med tanke på kondensskader (ventilering), perforeringer og manglende fall.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater/stie og tapet.
Innvendig tak har himlingsplater.

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

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dert er antydning til mindre knirk i gulv på kjøkken.
Det er knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue.
Det måles ca. 3 mm skeivhet gjennom hele rommet i entre.
Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet i gang u.etg.
Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom på side med vaskerom u.etg.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktagninger.

Det er ikke foretatt andre målinger enn nevnt og ytterligere skeivheter/avvik må påregnes. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova).
Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

TG pga. alder. Pipen er beslått over tak.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har parkett. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i hjørne på vaskerom og det måles ca. 13 vektprosent fuktighet i treverket.

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

TG1 pga. fuktighet under 15 vektprosent på befaring.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Hakk i flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det måles ca. 30 mm fall fra flis ved terskel til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Flik av mansjett synlig under klemring. Ferdiggattest legges til grunn for god faglig utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, vask og dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra området under trapp mot våtsone dusj.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg.

Det måles ca. 5 mm fall fra belegg ved terskel til sluk.

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

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ett lite hakk/skade i belegg i området foran dør.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se rom under terreng. Det er tørt. Men vaskerommet blir heller ikke belastet med direkte bruksvann og hulltakingen er foretatt langt borte fra vanninnstallasjoner.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 7 mm fall fra flis ved terskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Fravik ift. preaksepterte ytelser medfører normalt svekket lekkasjesikkert og tregere bortledning av bruksvann, men funksjonskrav kan likevel være opprettholdt. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det er mulighet for mindre vannansamlinger kan bli liggende igjen.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Flik av mansjett synlig under klemring. Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møbel, dusj og toalett.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra trapp mot våtsone dusj. Det er tørt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

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

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Eier opplyser det kun er utvendig stoppekran i denne boligen.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun funnet utvendig stoppekrane i platting - innvendig stoppekrane ikke funnet.

Se : Avstengningsmulighet
Kravet om tilfredsstillende avstengningsmulighet betyr bl.a. at enhver bygning forutsettes å ha innvendig stengeventil plassert før første avstikker på vannledningen.

(§ 9-51 Vannforsyning)

(https://www.dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/veil edning_til_teknisk_forskrift_4.utg.2007.pdf)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende innvendig stoppekrane kan gjøre at det tar lengre tid å få stoppet vannet ved evt. lekkasje og konsekvensen blir større o.l.

TO 1 Avløpsrør

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

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

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

FLEXIT (leverandør av balansert ventilasjonsanlegg) opplyser at forventet levetid er ca. 15-20 år på slike anlegg.
Avtrekk fra våtrom var fungerende på befaring. Anleggets tilstand og effekt er ikke ytterligere vurdert.
Balansert ventilasjonsanlegg kan kreve service og filterbytte.

TO 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold (Toshiba).

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømnettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkobling bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med sikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldende for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

Tilstandsrapport

1 TO 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Sikringsskap er merket Åkra elektriske og fremstår i stor grad som originalt fra byggeår, men eier har ikke erklæring om samsvar. Videre følger det med en del dokumenter og papir fra Utvik vedr. boligen generelt, og her også fremkommer det at anlegget skal være montert av Åkra elektriske.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring (installasjon av anlegget)

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



1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen synlig fuktsikring. Drenering ukjent.

Tilstandsgrad iht. alder.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent type grunnmur.

TG pga. alder .

Terrengforhold

Fliser og betong.

Det ser ut som vannet renner bort, eller blir drenert bort gjennom sluk.

Det er viktig at sluker regelmessig rengjøres, slik tiltenkt funksjon med å lede overflatevann bort fra bygning opprettholdes.

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke / bygning



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

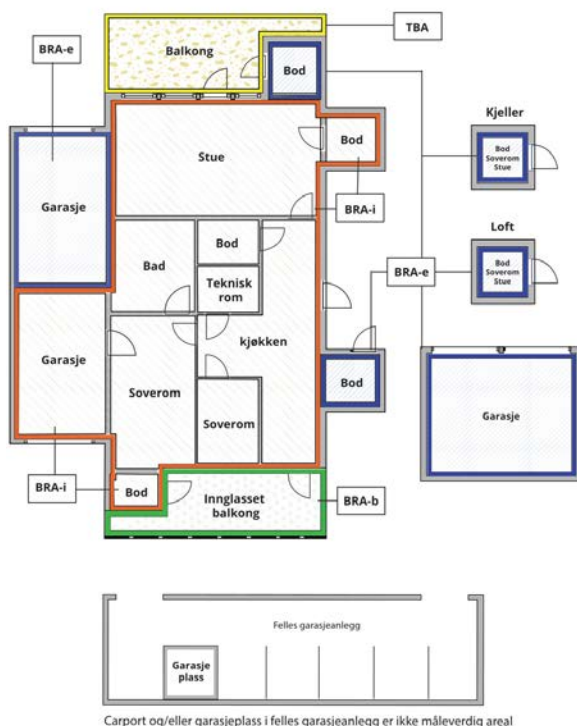
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59			59	21
Etasje 1	60	4		64	
Etasje 2 / altan		23		23	39
SUM	119	27			60
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom		
Etasje 1	Entré, bad, stue/kjøkken	Bod (frittstående bygning)	
Etasje 2 / altan		Hagestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utekjøkken på altan ved egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke alternativ rømningsvei fra altan/takterrasse.

Garasje i felles rekke / bygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveier rekkehus	119	27
Garasje i felles rekke / bygning	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Helge Grannes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	79	1041		0	157.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Førreneset 21

Hjemmelshaver

Grannes Berit Bredal, Grannes Helge

Eiendomsopplysninger

Om tomten

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 348 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250196	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Berit Bredal Grannes	Helge Grannes
Gateadresse	
Førreneset 21	
Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring
Polise/avtalnr.	512677

Document reference: 1509250196

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kjøkken i hagestue, koblet til på avløp og utvendig vanntilførsel kaldt vann, via utekran, kun tilkoblet i sommerhalvåret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har satt inn vedovn, den er kontrollert av feiervesenet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2012, satt opp garasje anlegg for 10 boenheter.

Arbeid utført av

Igland Garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagd hagestue på takterasse.

Document reference: 1509250196

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabovarsel om hus på nabo tomt

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Det er klart for montering av ladeboks i garasje. Fellesutgifter kr 1.000.- pr. mnd. som dekker felles forsikring og andre felles kostnader, har egen innbo forsikring.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250196

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Grannes	ae5649a358b7f1b1d7c659 d20033bbccb03c4968	11.06.2025 14:10:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Grannes	ae5649a358b7f1b1d7c659 d20033bbccb03c4968	11.06.2025 14:11:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250196

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

Nabolagsprofil

Førreneset 21 - Nabolaget Førre hageby/Nappatjørn - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Førre Hageby Linje 241, 246, N285, N286	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	24 min

Skoler

Førre skole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.) 340 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	13 min 9 km
Haugaland videregående skole 815 elever	13 min 9.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

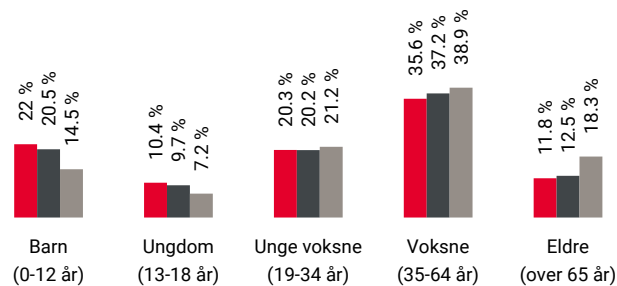
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Førresfjorden barnehage (0-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km
Førresdalen barnehage (1-5 år) 94 barn	17 min 1.3 km
Aspmarka Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Spar Frakkagjerd Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km
Coop Extra Frakkagjerd	21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

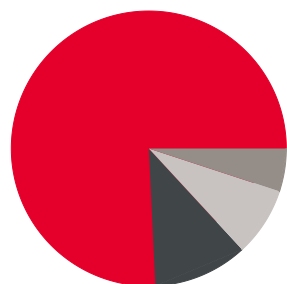
⚽ Lynghaug volleyballbane 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Nappatjørn nærmiljøanlegg - ballbane 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

🚴 Heron Treningssenter 21 min 🚶

🚴 Yes Treningssenter 9 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Aksdal Senter

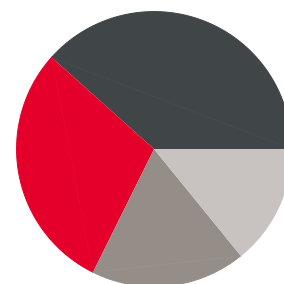
6 min 🚗



Apotek 1 Frakkagjerd

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



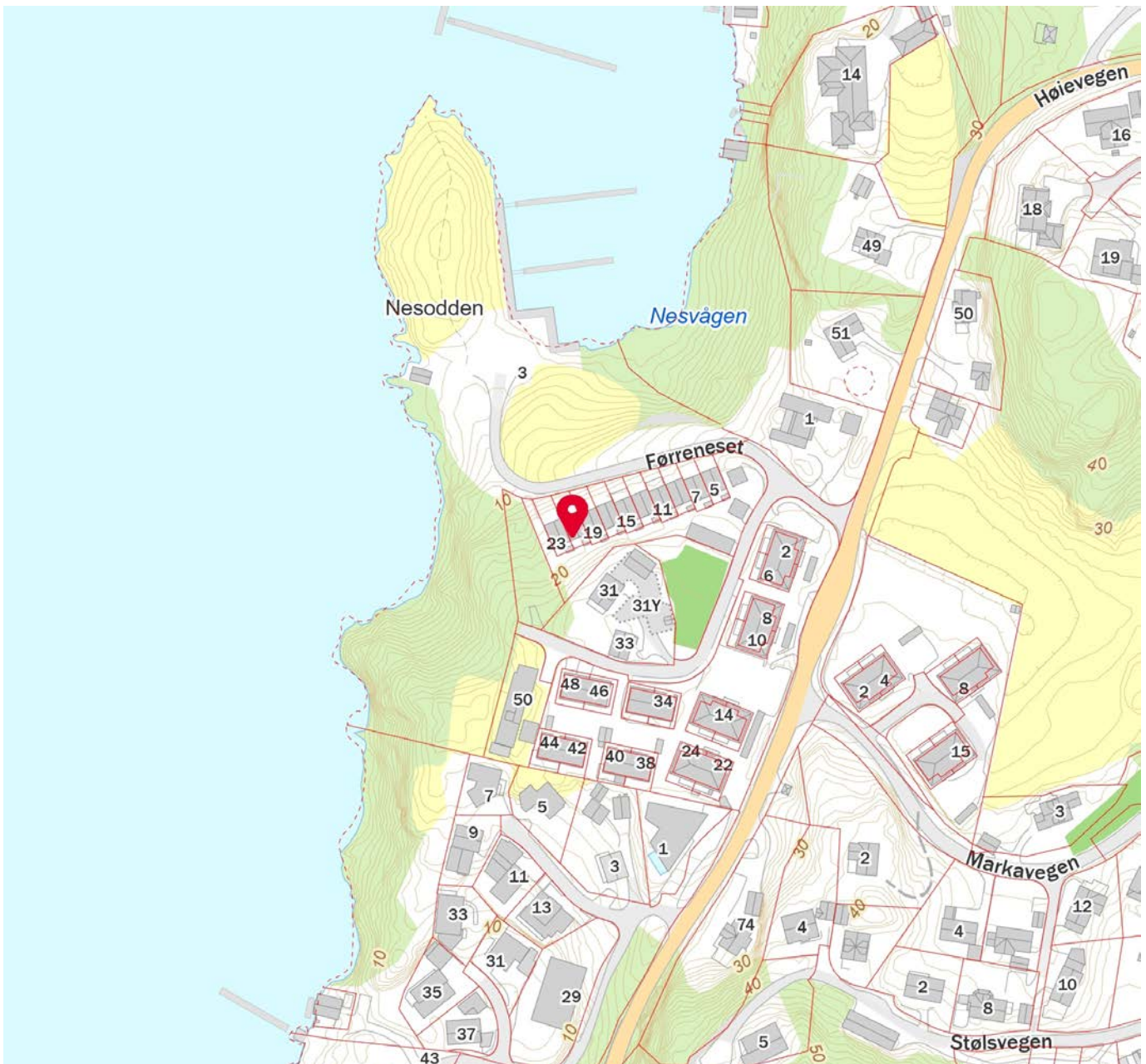
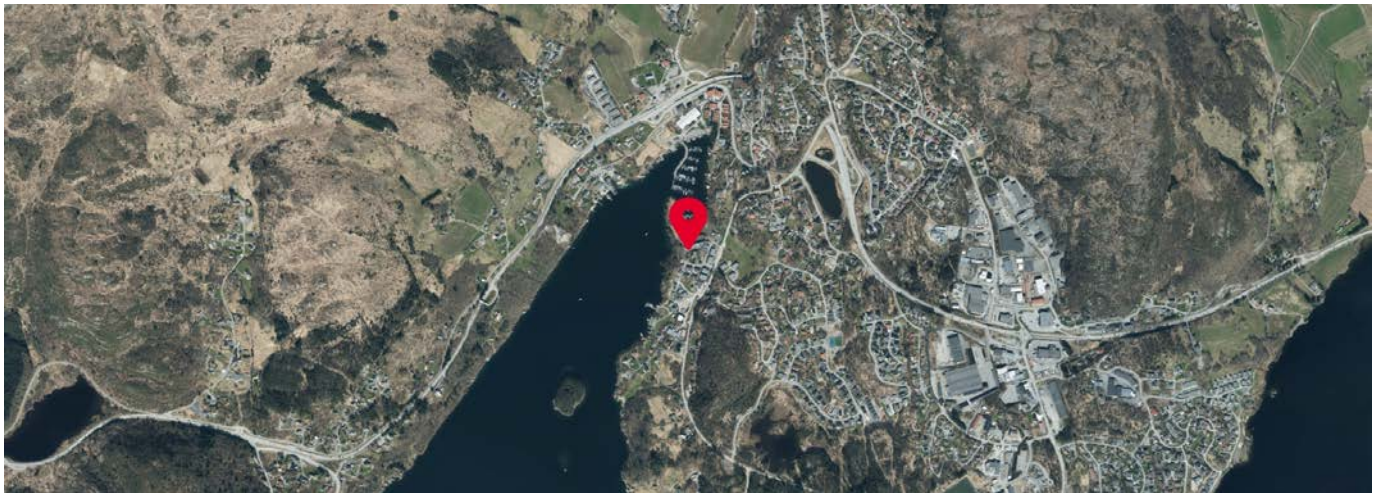
0%

43%

■ Førre hageby/Nappatjørn
■ Førdesfjorden
■ Norge

Sivilstand

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



Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/79/1041/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 11.6.2025



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

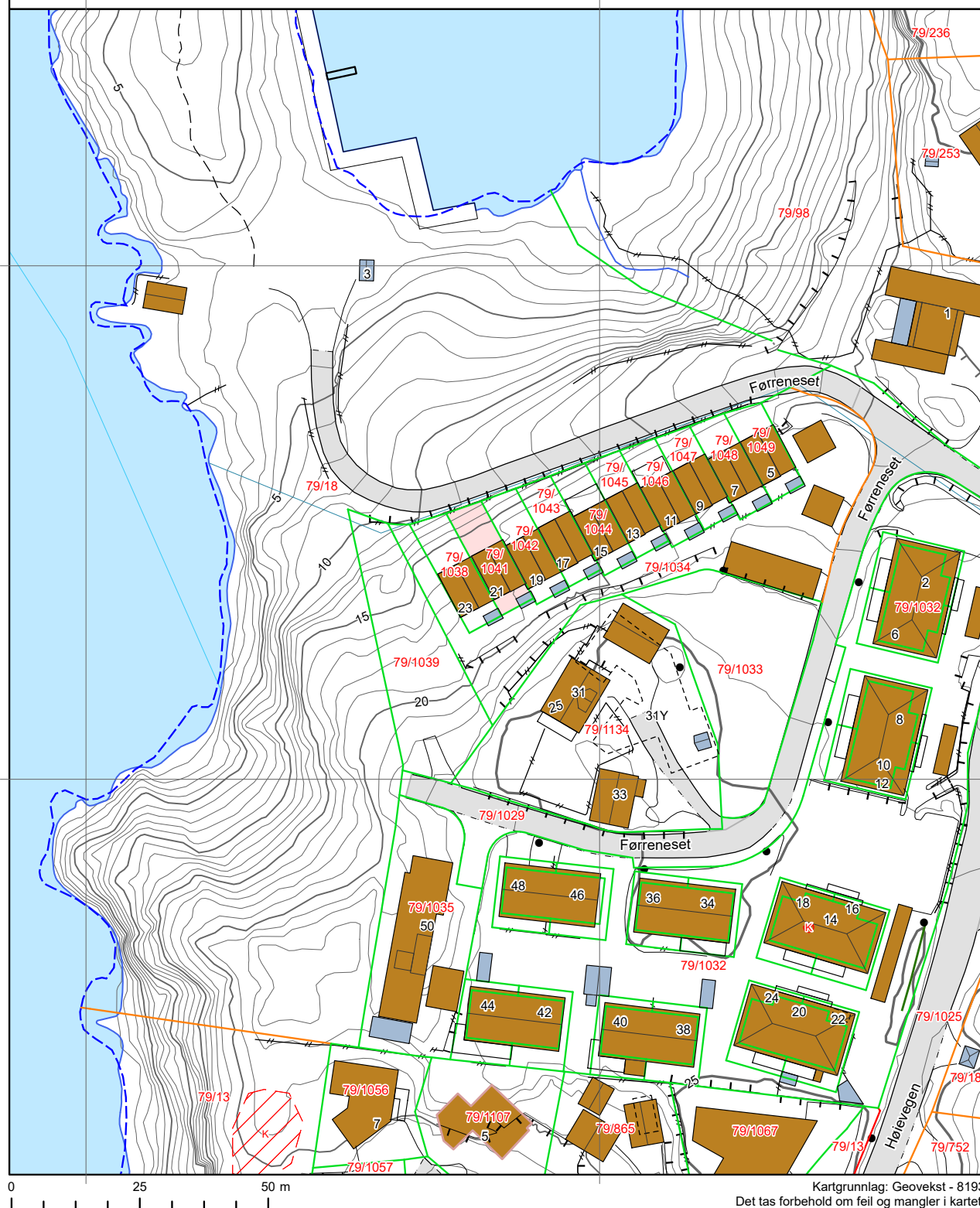
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/79/1041/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 11.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruks
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Frnområder
	Frnområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

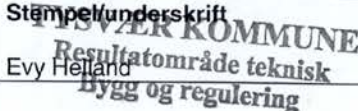
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius

Kommune  TYSVÆR KOMMUNE RESULTATOMRÅDET KOMMUNEUTVIKLING 5570 AKSDAL		Ferdigattest er gitt for			
		Saksnr 2012/781		Løpenr 35020/2012	
		Eigedom/byggestad Førreneset 5-23, 5563 FØRRESFJORDEN			
		Gnr 79	Bnr 1034	Festenr	Seksj.nr

Ansvarlig søker (namn og adresse) Igland Industrier AS Postboks 241 4892 GRIMSTAD	Tiltakshavar (namn og adresse) Sameie Nygård Terrasse v/Andreas Dalland Førreneset 17 5563 FØRRESFJORDEN
---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammeløyve etter søknad	
☐	Igangsettingsløyve etter søknad	
☒	Enkle tiltak	11.04.2012

Spesifikasjon			
Tiltaket/type bygg Garasjar i fellesanlegg			
Vedtak fatta av Teknisk sjef		Vedtak dato 23.05.2012	Saksnr 362/12
Dato sluttkontroll 20.11.2012	Kontrollansvarleg Igland Industrier AS		
Merknader 			

Underskrift		
Stad Aksdal	Dato 30.11.2012	Stempel/underskrift  Evy Helland

Kommunens saksnr.

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

TYSVÆR KOMMUNE

Saksnr.: 2012/781

Prosjektnr.:

21 NOV 2012



Arkivkode: 79/1034

Saksen: BICEG

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Kd.	Bolignr.	Kommune
	79	1034						TYSVÆR
	Adresse				Postnr.	Poststed		
	FØRRENESET 5 - 23				5563	FØRRESFJORDEN		

Ferdigattest

Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:

Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:

Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden

Vedlegg nr.

K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
☐ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming	
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radioator	☐ Kamin/ovn/pels	
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet	
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner		
☐ Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring

☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	☐
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	☐
Redegjørelser/kart	F	-	☐
Gjennomføringsplan	G	1 - 1	☐
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	Q	-	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)		
Foretak Igland Industrier AS			Navn		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Finn Rødal Haugen	37 25 70 70	95 79 75 98			
E-post fh@igland.no			E-post		
Dato 20.11.2012			Dato		
Underskrift			Underskrift		
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		
Finn Rødal Haugen					

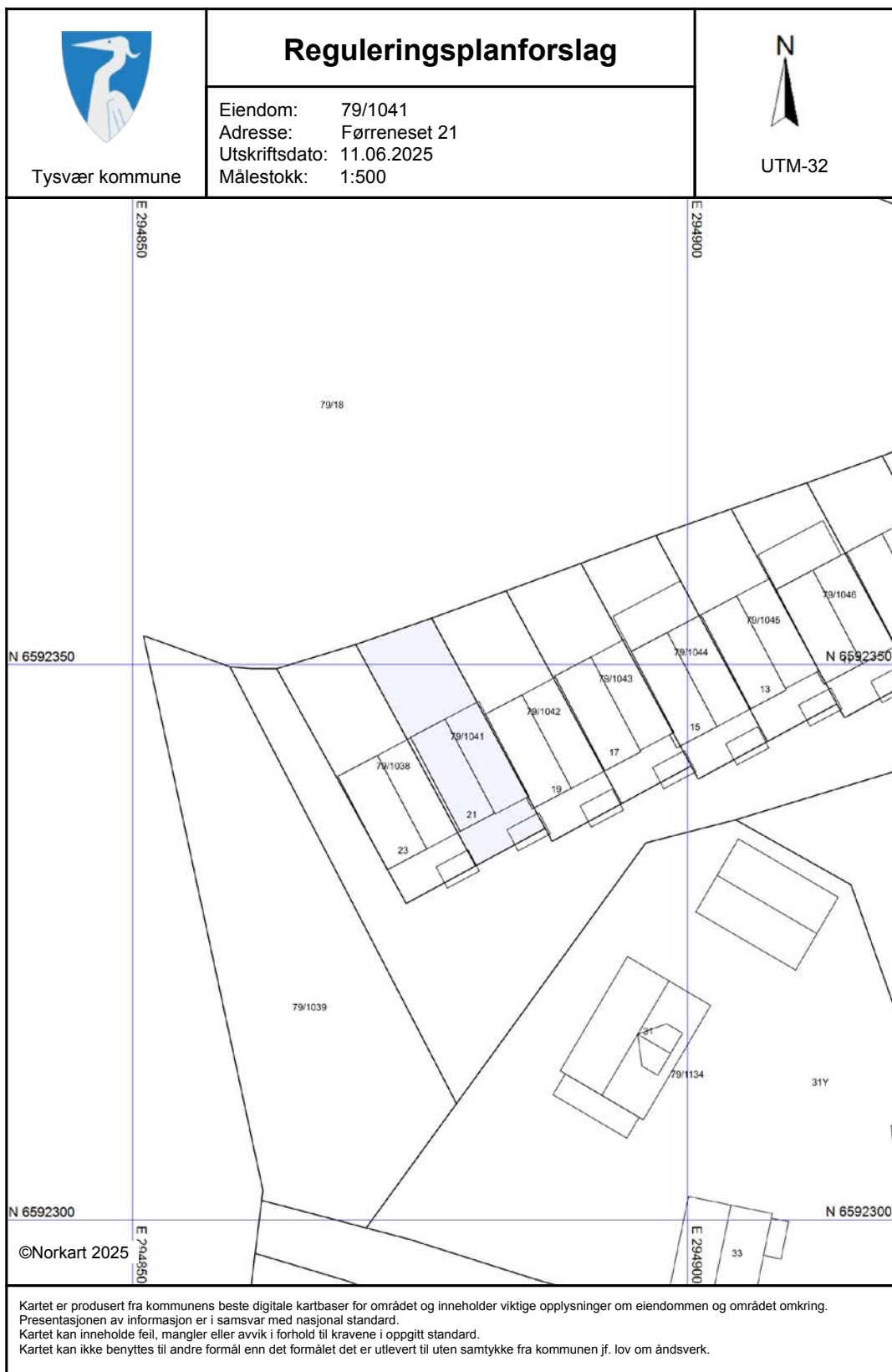
Kommune  TYSVÆR KOMMUNE RESULTATOMRÅDET KOMMUNEUTVIKLING 5570 AKSDAL		Ferdigattest er gitt for			
		Saksnr 2009/1302		Løpenr 25835/2010	
		Eigedom/byggestad Førreneset, 5563 FØRRESFJORDEN			
		Gnr 79	Bnr 1034	Festenr	Seksj.nr

Ansvarlig søker (namn og adresse) A.Utvik AS Pb.75 4299 AVALDSNES	Tiltakshavar (namn og adresse) A.Utvik AS Pb.75 4299 AVALDSNES
---	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammeløyve etter søknad	
☐	Igangsettingsløyve etter søknad	
☒	Ett trinn søknad	24.06.2009

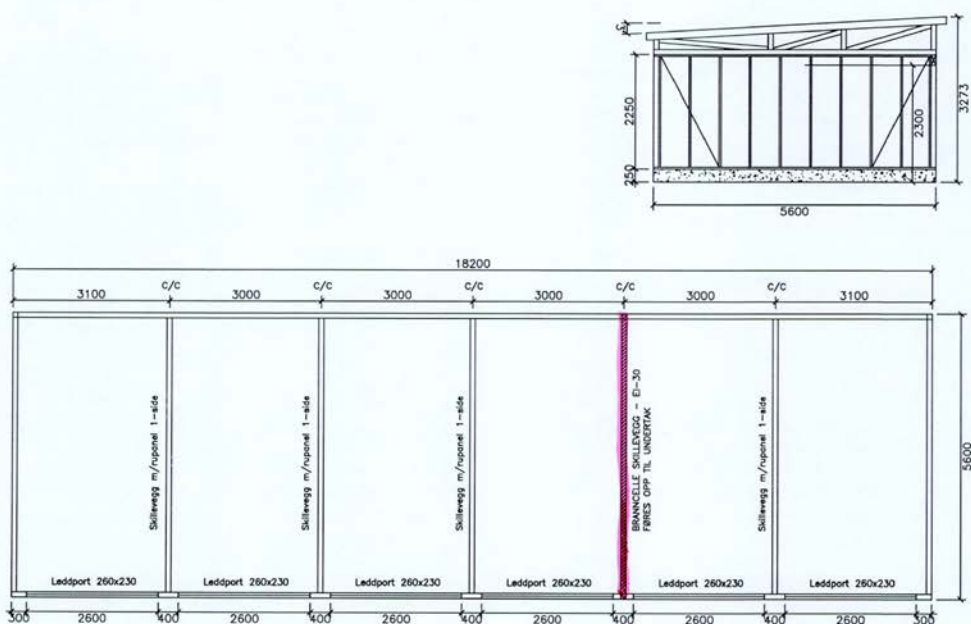
Spesifikasjon			
Tiltaket/type bygg Rekkehus m/10 bustader			
Vedtak fatta av Kommuneutviklingssjefen		Vedtak dato 21.09.2009	Saksnr 430/09
Dato sluttkontroll 08.10.2010	Kontrollansvarleg A.Utvik AS		
Merknader Ferdigattesten gjeld for bustadane med adresse Førreneset 5,7,9,11,13,15,17,19,21 og 23			

Underskrift		
Stad Aksdal	Dato 20.10.2010	Stempel/underskrift Björg Tone Vikshåland



Tegnförklaring

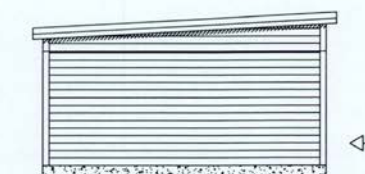
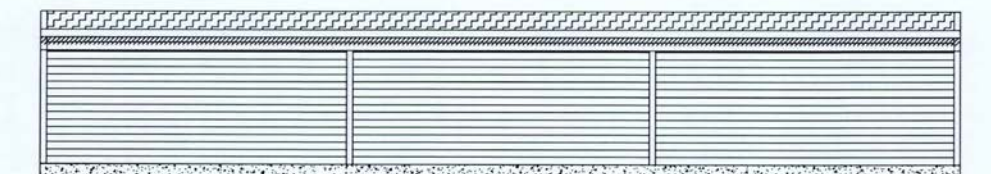
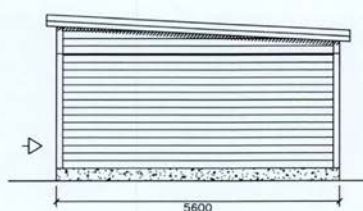
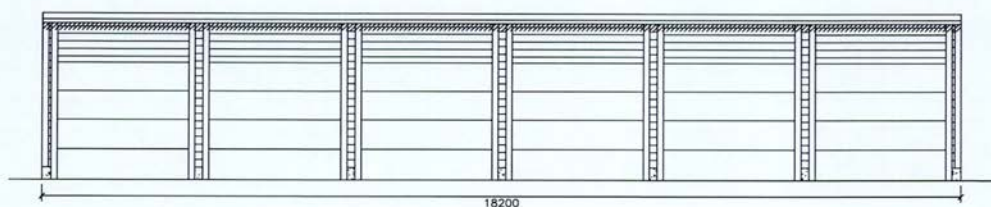
REKKE 6 rom
Bygg C



TYSVÆR KON
Bygg og regulering
Handsama 23.05.12 Sak nr: 362/112
Godkjent: LDC

IGLAND GARASJEN		Sameie Nygård Terrasse Byggherre: v/Andreas Dalland		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: FRH		
Gnr: 79	Bnr: 1034	Ordrenr: 105198	Takvinkel: 3°	Dato: 20.03.12
Rekke 6 rom	Målestokk: 1:100	TE: 37 25 70 70 FAX: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 1820x560r6L3hp	
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.				

REKKE 6 rom
Bygg C



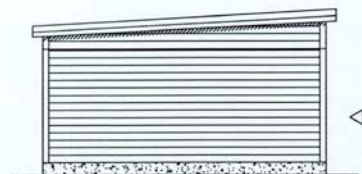
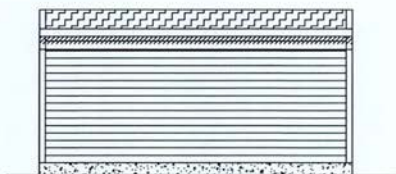
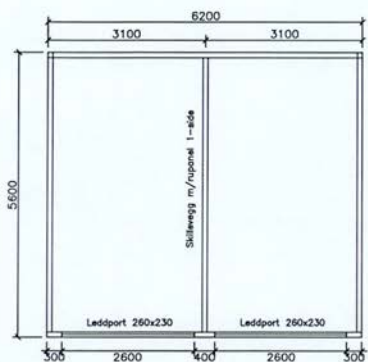
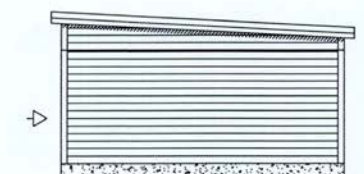
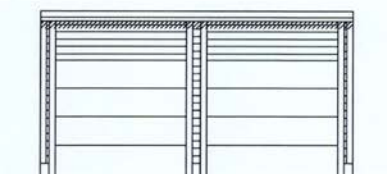
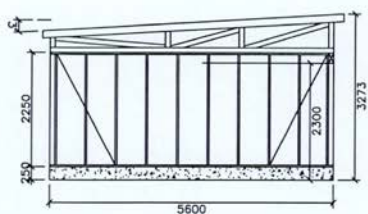
TYSVÆR KOMMUNE
Bygg og regulering

Handsama 28.03.12 Sak nr: 82/12

Godkjent: LDF

IGLAND GARASJEN		Sameie Nygård Terrasse Byggherre: v/Andreas Dalland		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet FRH		
Gnr: 89	Bnr: 1034	Ordrenr: 105198	Takvinkel: 3°	Dato: 20.03.12
Rekke 6 rom	Målestokk: 1:100	TR: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 1820x560r6L3hp	
Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.				

REKKE 2 rom
Bygg ~~A~~ ~~Å~~

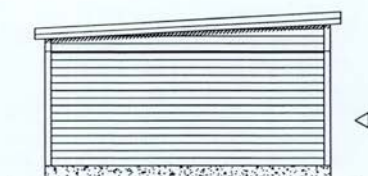
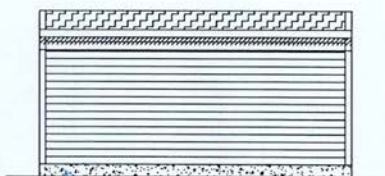
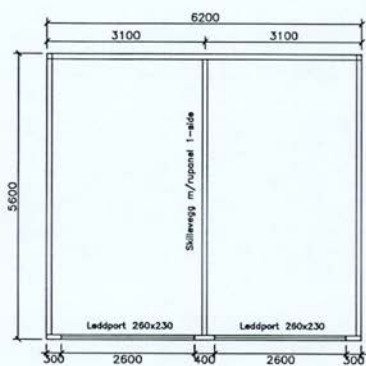
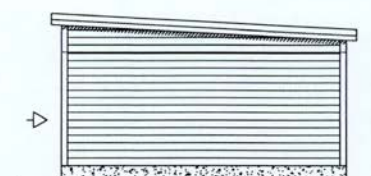
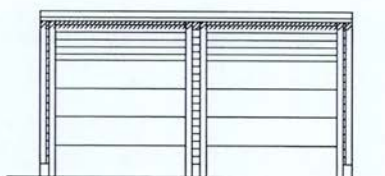
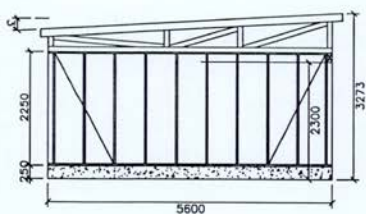


TYSVÆR KONTOR
Bygg og anlegg
Handsatt 23.03.12 362112
Lof

17

IGLAND GARASJEN		Sameie Nygård Terrasse Byggherre: v/Andreas Dalland		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: FRH		
Gnr: 79	Bnr: 1034	Ordrenr: 105198	Takvinkel: 3°	Dato: 20.03.12
Rekke 2 rom	Målestokk: 1:100	Tr :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 620x560r2Lhp	
Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.				

REKKE 2 rom
Bygg ~~A~~ (B)



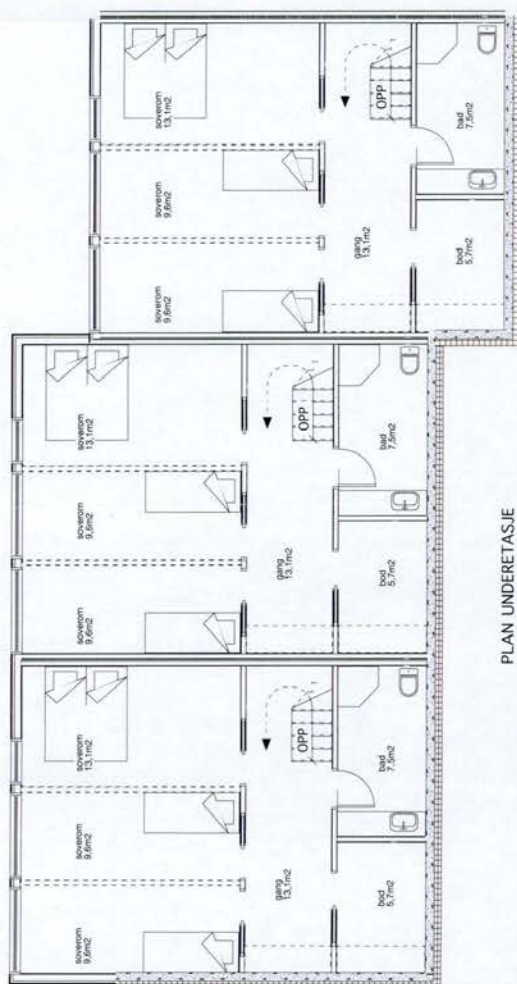
FYSVÆR KOMMUNE
Bygg og regulering
Handsama 28.12.12 Sak nr. 242/12
Godkjent: Lof

E2

IGLAND GARASJEN		Sameie Nygård Terrasse Byggherre: v/Andreas Dalland		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD		Konstr/tegnet: FRH		
Gnr: 79	Bnr: 1034	Ordrenr: 105198	Takvinkel: 3°	Dato: 20.03.12
Rekke 2 rom	Målestokk: 1:100	TR: 37 25 70 70 Fax: 37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 620x560r2Lhp	
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.				

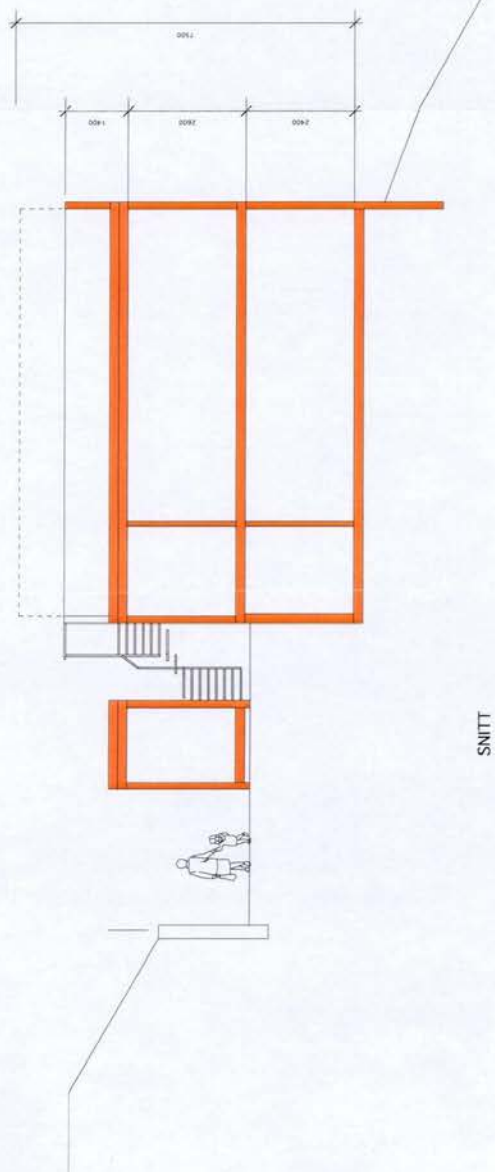


PLAN TAKTERRASSE



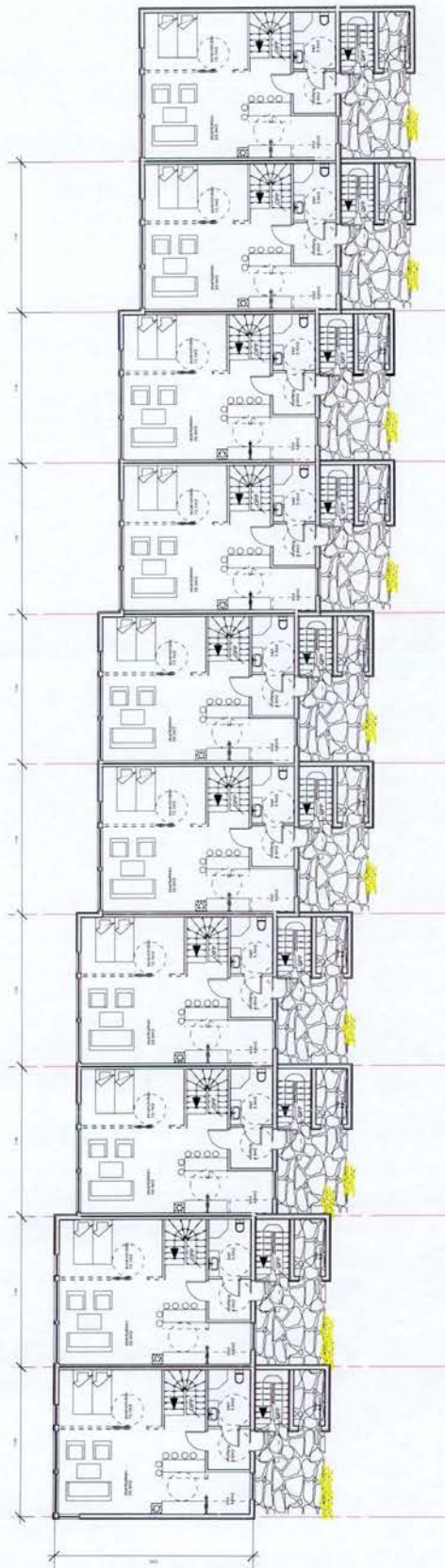
PLAN UNDERETASJE

BRA : 1220m2 eks, garasje og boder
Bya : 770 m2
BRA pr. leil : 122 m2



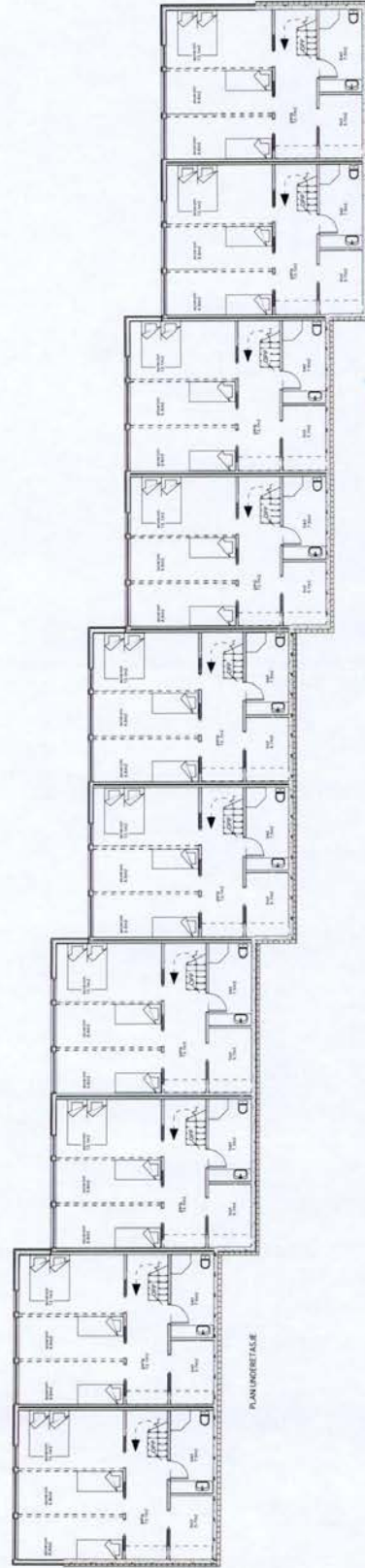
SNITT

[illegible]



PLAN INDRETSSE

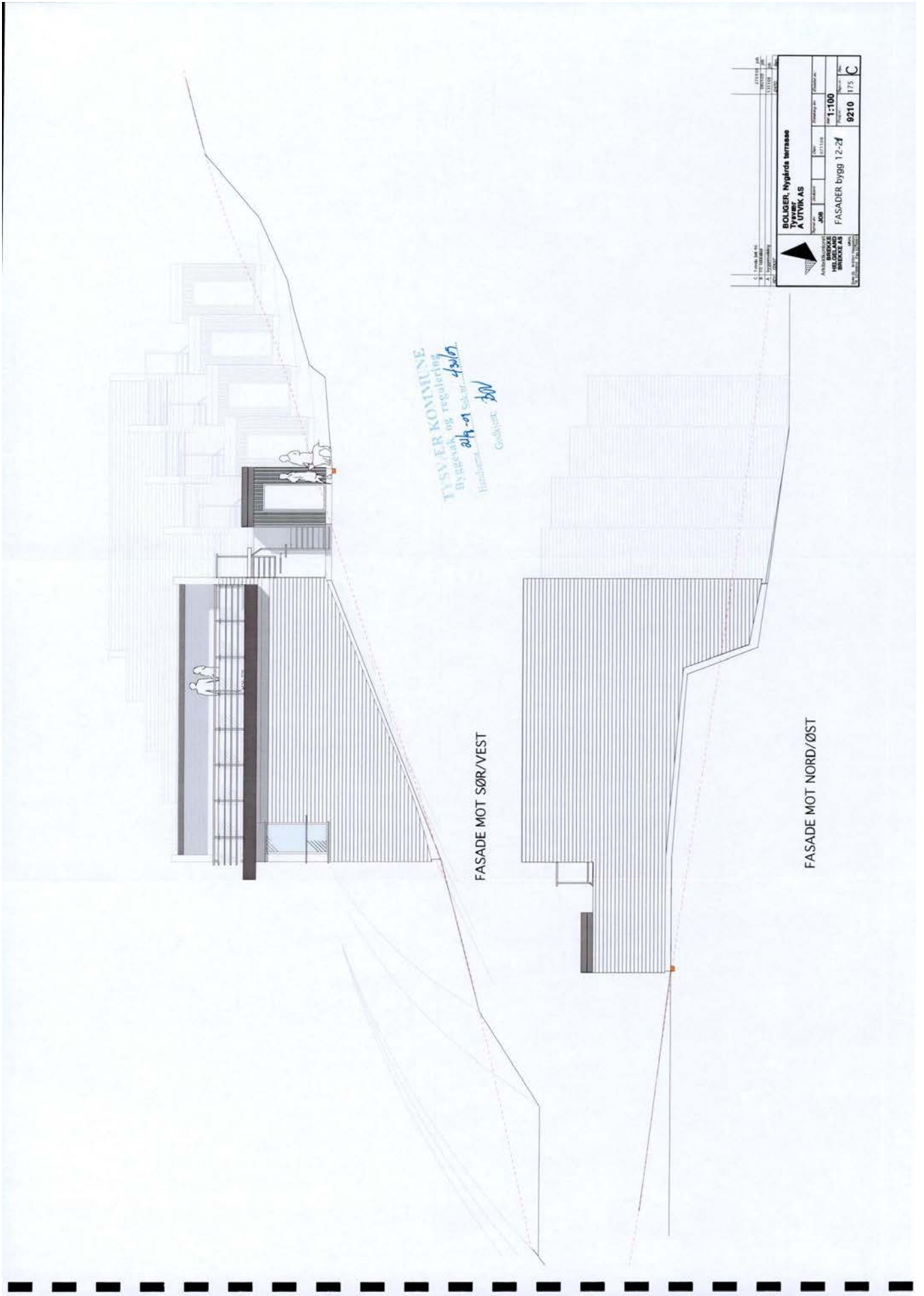
1:200



PLAN INDRETSSE

TSYER KOMITE NE
Bismark og regulerings
4306
N
Geddes

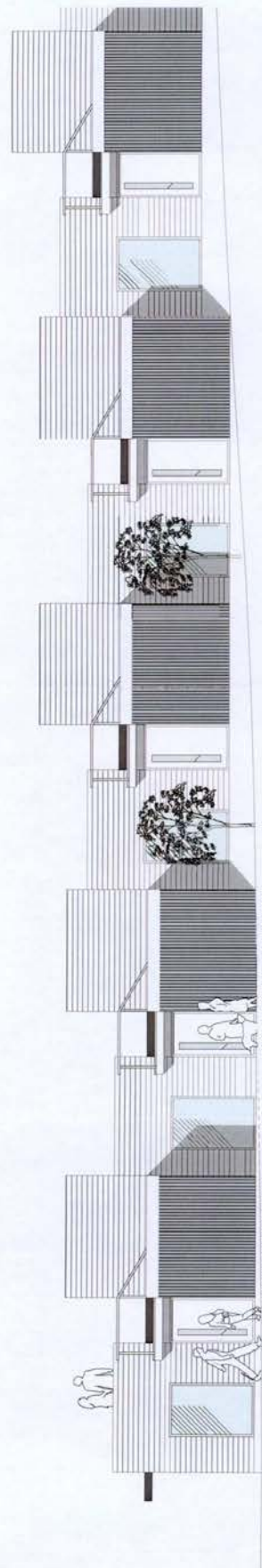
BOLIGER, Nygård terrasse		Tysvær		A. UTVIK AS	
A. UTVIK AS		2006		1:200	
MILJØ- OG BYGGEREGULERING		PLANER		bygg 12 - 21	
122 C		9210		122 C	





FASADE MOT NORD/VEST

TYSVÆR KOMMUNE
Byggesak og regulering
21/09-07 Sak nr. 436/07
Håndskrevet Godkjent



FASADE MOT SØR/ØST

[illegible]



FASADE MOT SØR/ØST

[illegible]

REGULERINGSFØRESEGNER FOR GNR 79, BNR. 18, NYGÅRD TERRASSE I FØRRESFJORDEN.

FØRESEGNENE GJELD FOR OMRÅDE SOM PÅ KARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE

Området blir regulert til følgjande føremål:

§1. Byggeområde

- 1.1 Område for bustad, frittliggande konsentrert bustadbygging. Byggeområde 1, 2, 3 og 4.
- 1.2 Område for sjøbode. Byggeområde 5

§2. Offentlige trafikkområde

- 2.1 Kjørevegar
- 2.2 Gang- og sykkelveggar
- 2.3 Annan veggrunn

§3. Friområde

- 3.1 Park, leik, tur
- 3.2 Friområde sjø
- 3.3 Badeområde
- 3.4 Strand

§4. Spesialområde

- 4.1 Frisiktsonar
- 4.2 Privat småbåtanlegg land
- 4.3 Privat småbåtanlegg sjø
- 4.4 Kommunalteknisk anlegg

§5. Fellesområde

- 5.1 Felles kjøreveg
- 5.2 Felles gangareal
- 5.3 Felles leikeplass
- 5.4 Felles annan veggrunn, parkering

§1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Område for konsentrert bustadbygging. Byggeområde 1, 2, 3 og 4.

- 1.1.1 I området kan det oppførast bustader, fleirmannsbustadar eller fleire bustadar i rekke, med tilhøyrande anlegg,
- 1.1.2 Bebyggelsen kan oppføres med gesims og mønehøgde på 9,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- 1.1.3 Det skal anleggast 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining i felles parkeringsanlegg.

- 1.1.4 Bebyggelsen si grunnflate skal vere maksimalt 40% BYA av tomta sitt nettoareal.
- 1.1.5 Ved byggesøknad skal garasjeplassering visast på situasjonsplan, sjølv om garasje/car-port ikkje blir oppført samstundes med bustaden.
- 1.1.6 Utforming av bustadane skal ha ei samordna form, farge, detaljering og materialbruk. Husa skal tilpassas terrenget. Fyllingar og utsprengingar skal tilpassast eksisterande terreng.

1.2 Område for sjøbuer. Byggeområde 6

- 1.2.1 Dei einskilde buer skal ikkje overstiga 3m² og ikkje ha ei høgde over kaia på meir enn 2600mm. Buene skal samlast i rekke, og leggst mot terrenget i bakkant. Rekka skal ikkje ha samanhengande lengder meir enn 10m utan å ha opning mot friareal.
- 1.2.2 Buene skal brukast til lagring av utstyr og reiskap.

§2. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Det skal utarbeidast tekniske planar for opparbeiding av offentlig trafikkareal i samsvar til kommunale normer.
Alt vegareal skal asfalterast og plantast der dette er naturleg, og det skal gis god belysning og siktforhold både for gåande og kjørande.

2.1 Kjøreveg

- 2.1.1 Det skal utarbeidast tekniske planar for opparbeiding av offentlig trafikkareal i følgje kommunale normer.
- 2.1.2 Fartsreducerande og miljøskapande tiltak kan tillatast i form av planting, variasjon i gatebelegg, forhøgingar og/eller innsnevringar.

2.2 Gangveg

- 2.2.1 Gangvegane vist på planen skal opparbeidast på og langs utbyggingsområdet før bustadane kan takast i bruk.

2.3 Annan veggrunn

- 2.3.1 Områda kan opparbeidast parkmessig eller brukast til ferdsel.

2.4 Busshaldeplass

- 2.4.1 Områda skal brukast som stoppestad for buss, samt av og påstiging frå denne.

§3. FRIOMRÅDE

3.1 Park, leik og tur

- 3.1.1 Området skal nyttast til leik og rekreasjon og i størst mogleg grad behaldast urørt. Vegar og fyllingar som må lagas for framføring av vegar skal utførast til minst mogleg sjenanse for omgjevnadene.
- 3.1.2 Det kan lagast ein kyststi langs strandlinja med ein maksimal breidde på 2 meter. Denne skal opparbeidas med universell utforming og leggas skånsamt inn i terrenget med tanke på å behalda strandsona og landskapet utan store inngrep. Stien bør i størst mogleg grad leggast med avstand til vannet. Der terrenget krev at stien må leggast ut i sjøen, kan dette ordnast med trebrygge. Tiltaket må på førehand godkjennast av kommune og hamnevesen.

3.2 Strand

- 3.2.1 Området kan tilretteleggast for bading, med tilkjørt sand ev. rydding av sjøbotn og ev. plassering av stupebrett m.m. Tiltaka skal ikkje hindre allmenn ferdsel eller bruk av friområdet.

3.3 Friområde sjø

- 3.3.1 Området kan nyttast til fri bruk for båtar og badande.
- 3.3.2 Området kan nyttast til bading i samband med tilliggande strand. Her kan tillatast skjerming i form av markeringar i sjøen, etter godkjenning frå hamnevesenet.

§4. SPESIALOMRÅDE

4.1 Frisiktsone

- 4.1.1 Frisiktsoner skal anleggast samtidig med vegane. I frisiktsona skal det være fri sikt i ned til ein høgd på 0,5m over tilstøytande vegars planum.

4.2 Privat småbåtanlegg, land

- 4.2.1 Området kan brukast til lagring og vedlikehald av småbåtar, båt-opptrekk og transport av båtar.
- 4.2.2. Det kan tillatast mindre utfylling i sjø dersom blir godkjent av kommune og hamnemyndigheiter.

4.3 Privat småbåtanlegg, sjø

- 4.3.1 Området kan nyttast til bryggjeanlegg og uteliggar for fortøying av båtar.

- 4.3.2 Mål for topp bryggje skal ikkje overstige breidd 1,8m. Bryggja må ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel.
- 4.3.3 Bryggjer i småbåthamn kan vere flytande uteliggjarar eller på pålar.
- 4.3.4 Tiltak i sjø skal også godkjennast av hamnemyndigheiter.

4.4 Kommunaltekniske anlegg

- 4.4.1 Området kan nyttast til pumpestasjon og anna teknisk anlegg.
- 4.4.1 Øvrige tekniske anlegg/avfall/miljøstasjonar skal plasserast i reguleringsområdet etter samråd med den kommunale driftseining. Dette skal visast på ein situasjonsplan før tiltaket vert godkjent.
- 4.4.2 Dei kommunaltekniske anlegg søker ein å tilpasse bebyggelsen estetisk, i materialbruk, form og plassering.

§5. FELLESOMRÅDE

Fellesområde er felles for heile reguleringsområdet.

5.1 Felles kjøreveg

- 5.1.1 Det skal utarbeidast tekniske planar for opparbeiding av kjøreveg som skal godkjennast av Tysvær kommune. Alt vegareal skal asfalterast og plantast der dette er naturleg, og det skal gis god belysning og siktforhold både for gåande og kjørande.

5.2 Felles gangareal

- 5.2.1 Området skal nyttast til gang- og sykkeltrafikk og leggst med asfalt eller gatestein før området vert tatt i bruk. Det kan plantast der det er naturleg, og det skal tilretteleggast med god belysning og siktforhold.
- 5.2.2 Gangvegane kan etter at dei er bygde overtakast av kommunen, og omgjerast til offentleg veg, vederlagsfritt.

5.3 Felles leikeplass

- 5.3.1 Gjeld fellesområde 1 og 2. Leikeplassar skal nyttast til leik og idrett, og skal opparbeidas parkmessig, med leikeapparat, benkar og anna nødvendig utstyr. Det skal leggst godkjent fallunderlag og elles leggst med gatebelegg, gras og grus. Leikeplassane skal ferdigstillast før bustadane vert tatt i bruk. Plan som viser planlagt utforming skal leggst ved teknisk plan.

5.4 Felles anna veggrunn, parkering

- 5.4.1 Gjeld fellesområde 3 og 4, parkering. Området skal nyttas til trafikkareal og parkering, Det kan oppførast garasjar bode og car-portar på området.

§6. FELLESFØRESEGNER

- 6.1 Når særlege grunner talar for det, kan det faste utvalet for plansaker gjere unntak for desse føresegnene innan ramma av plan og bygningslova og byggeforskrifter.
- 6.2 Det skal utarbeidast plan for renovasjon som skal godkjennast av Tysvær Kommune. Oppstillingsplassar for avfallsdunkar skal avklarast med kommunen sin renovasjonsansvarleg og integrerast i anlegget.
- 6.3 Det skal innanfor området tilstrebast ”universell utforming.”
- 6.4 Før byggearbeid kan starta, skal kommunen godkjenna bebyggelsesplan over heile eller deler av reguleringsområdet.
- 6.5 Innhegningar og forstøtningsmurar skal ha ei maks høgde på 0,8m. I skjering og fylling kan kommunen godkjenna anna høgde. Murane skal då oppførast i naturstein. Innhegningar og forstøtningsmurar skal plasseras min 0,5 m frå regulert vegkant/fortau.
- 6.6 Før tiltak kan igangsettast må det gjerast berekningar på støy. Støynivået skal ligga innanfor forskrifter og ikkje overstige :
- Innandørs ekvivalent-maks 30dBa
Innandørs maks 45dBa
Utandørs opphaldsareal maks 55dBa
- 6.7 All verksemd innan reguleringsområde må ta omsyn til ”Forskrift om miljøretta helsevern”

Revidert 23.11.2006
Revidert 16.01.2007
Tysvær kommune



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Førreneset 21
5563 FØRRESFJORDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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