



aktiv.

Tingvegen 26, 5555 FØRDE I HORDALAND

Enebolig beliggende i attraktivt og barnevennlig området | Lekker utsikt og gode solforhold | Pent uteområde og garasje



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Marianne Skjerping Kroken
Torunn Skjerping

Stankiewicz

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 165/218 kvm
Tomtstr.: 2298.1 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1509250262

Enebolig beliggende i attraktivt og barnevennlig området | Lekker utsikt og gode solforhold | Pent

Velkommen til Tingvegen 26 - Presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling.

Enebolig over to plan med god planløsning, moderne kjøkken fra 2016 og romslig stue med store vindusflater og utsikt. I stuen er det montert varmepumpe og flott vedovn. Romslig garasje over to plan hvor første etasje er innredet som gjestehus.

Eiendommen er beliggende i et rolig og barnevennlig område i Førde med kort vei til skole, barnehage butikk og buss. Det er gode turmuligheter i området for de som er glad i friluftsliv. Dersom en skal foreta seg større innhandling er både Haugesund sentrum og Stord en kort kjøretur unna med tilhørende fasiliteter og aktiviteter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 218 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m² Entré, hall m/trapp, bad, 2 boder, vaskerom, soverom og soverom
(Kjellerstue)

BRA-e: 2 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 89 m² Gang, stue/kjøkken, bad og soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 21 m² Garasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Bod (Gjestehus)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2298.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendom er pent opparbeidet med hage, prydbusker og brostein.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Sveio kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig nabolag med kort gangavstand til dagligvarebutikk med post i butikk, skole og barnehage. Her bor du med trygg og praktisk tilgang til hverdagsfunksjoner.

Tingvegen 26 har en attraktiv beliggenhet i Førde-bygda, med gode bussforbindelser langs E39. Med bil tar det ca. 10–15 minutter til Sveio sentrum, hvor du finner et bredere servicetilbud som matbutikker, apotek, bank, idrettsanlegg og kommunehus. Haugesund ligger ca. 30 minutter unna i sør, mens Leirvik/Stord nås på 20–25 minutter via Bømlafjordtunnelen. Europavei 39 går gjennom bygda og gir enkel tilgang til både Bergen og Stavanger – ideelt for pendlere.

Nærområdet byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Et gruset stinett slynger seg gjennom skog og langs fjorden, og er tilrettelagt for både barnevogn og rullestol. For den mer eventyrlystne finnes turer til utsiktspunktene Lier (241 moh.) og Dreng (279 moh.), med panoramautsikt over Ålfjorden og Førde.

Fra eiendommen er det kort vei til sjøen ved Førdespollen, med muligheter for bading, fisking og padling. I tillegg ligger Ryvarden Kulturfyr kun 30 minutter unna – et populært utfartsmål med kafé, galleri og spektakulær kystnatur. Golfentusiaster vil sette pris på Haugaland Golfbane (18 hull) i Sveio, kun 15 minutter unna.

Her får du en kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til både daglige tjenester og rekreasjonstilbud – perfekt for deg som ønsker en balansert livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskit under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et området hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Fredrik Robert Alsaker

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligen har taktekking med klassisk tegltakstein, og over inngangsdøren i 1. etasje er det montert en enkel takplate med funksjonell utførelse.

Ytterveggene er oppført med trekonstruksjon, trolig 48x98 mm i henhold til byggets alder og vanlig byggeskikk. Fasaden har stående bordkledning som gir et tidløst og solid uttrykk. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre.

Vinduer i boligen er hovedsakelig malte trevinduer med 1- og 2-lags glass, samt enkelte aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder varierer, men de fleste stammer fra 1990-tallet.

Boligen har flere innganger: hoveddør i kjelleretasjen, terrassedør og sidedør i 1. etasje. Det er oppført flere terrasser på eiendommen, alle plassert direkte på terreng. Til sidedøren i 1. etasje fører en utvendig trapp i betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen strekker seg over to etasjer, og inneholder:

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad og soverom

Kjelleretasje: Entré, hall m/trapp, bad, 2 boder, vaskerom, soverom og soverom (Soverom i underetasje er ikke søkt godkjent, ref punkt ferdigattest).

Boligen har også en garasje som strekker seg over to plan, og inneholder:

1.etasje: Bod (Gjestehus)

Kjelleretasje: Garasje

Standard

Eneboligen går over to plan og har tilhørende garasje med gjestehus. Boligen fremstår vedlikeholdt ved behov, men bærer preg av standard typisk for byggeåret.

Hovedetasjen finner du gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Kjelleretasjen inneholder entré, hall med trapp, bad, vaskerom, to boder og to soverom (ikke søkt godkjent, ref punkt ferdigattest).

Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsikt. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir god plass til flere sittegrupper. Vedovn gir ekstra varme på kalde dager.

Kjøkkenet ble levert av Kjøkken Glede i Kopervik i 2016, og har glatte fronter og benkeplate i slitesterkt laminat. Det er godt utstyrt med integrerte hvitevarer: kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn som medfølger ved salg.

Boligen har tre soverom (2 soverom i underetasje er ikke søkt godkjent, se punkt ferdigattest) av god størrelse, med plass til dobbeltseng og ulike garderobeløsninger.

Badet i første etasje har fliser på gulv og baderomsplater på veggene, og er innredet med vegghengt toalett, servant med innredning og dusjkabinett. Badet i kjelleretasjen har fliser på gulv og er innredet med dusj, toalett og servant. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin.

Boligen har en romslig entré med god plass til oppheng og oppbevaring.

Garasjen strekker seg over to plan. Kjelleretasjen har biloppstillingsplass, mens første etasje er registrert som bod, men er innredet som gjestehus. Se punkt ferdigattest.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett og fliser på gulv. Veggene er kledd med plater med tapet, og himlingen varierer mellom hvitmalt platepanel, tradisjonell panel og duk, avhengig av romtype.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er enkelte knekte taksten.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon: Fasade fremstår som velholdt og oppgradert ved behov. Det er registrert noe varierende kvalitet på utførelse av kledning og musebånd. Det antas derfor at noe av arbeidet er utført av u-faglært. Det er ikke netting på flere ventiler og dette har medført fugler i ventiler. Kledningbord ved terrasse er ikke kappet med vinkel i nedre kant.

- Takkonstruksjon/Loft: Pga fukt tmerker med pipe og dårlig utført sløys er det påregnelig at noe fukt har kommet inn på kryploft.

- Vinduer: Vinduer er ikke listet iht dagens standard, men eldre byggeskikk. (Medfører redusert lufting) Det er registrert flere vinduer fra byggeår som har passert forventet levetid.

På soverom i 1 etasje er det betydelige fukt skader på vindu-karm. (Tørt på befaring) 1 vindu i kjeller er blokkert.

- Dører: Alle dørene fungerer greit, men det er registrert naturlige bruksmerker. Skyvedør/terrassedøren er fra 1991 og er generelt i sluttfasen på forventet levetid. Listverk er ikke iht dagens standard.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse er preget av naturlig elde og slitasje. Det er i tillegg registrert noe varierende kvalitet på overflate som kan tyde på at fundament er noe enkelt utført. Terrasse fungerer fint til sitt bruk, men redusert levetid pga lav avstand fra terreng må kunne forventes.
- Utvendige trapper: Trapp har normal elde og slitasje.
- Overflater: Det er registrert noe skader på enkelte overflater. Dette gjelder sprekker i himling og vegg. Overflater har for øvrig naturlig elde.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I kjeller er det 1-2 cm skjevhet i rom. I 1 etasje er det 1-2 cm skjevhet ved bad.
- Radon: Byggverk oppført før 2010 har normalt ikke radon-sperre. Uten denne er det en naturlig risiko for at det kan komme radongass inn i boligen. Det er ikke farlig med små verdier, men skulle det være høyere verdier av radongass kan dette medføre helseplager.
- Pipe og ildsted: Pipeløp utvendig er meget preget av elde og slitasje. Det er registrert tegn til tidligere fukt ved pipeløp, men dette er tørt på befaring.
- Rom Under Terreng: Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling. Det er knyttet en naturlig risiko med rom under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder på bygget. Årsaken til dette er at fuktsikring og drenering svekkes med årene. Det er ikke påvist fukt ved hulltaking, men det vil alltid være en naturlig risiko for skjulte feil ved innredet rom under terreng, Det er målt høyere fukt i indre del av kjelleren som tyder på naturlig fukt vandring i grunnmur
- Innvendige trapper: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Trapp holder generelt eldre standard. Kjøper vurderer selv om trapp bør oppgraderes til dagens standard. Trapp har for øvrig naturlig elde.
- Innvendige dører: Det er registrert normal slitasje av dører og karmen.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Sprekker i gulv gjør at det er påregnelig at membran ikke holder tett. Vann ledes pr dd direkte fra dusjkabinett i sluk. Overflater utsettes derfor ikke for fukt.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert fukt med indikator som trolig skyldes naturlig bakkefukt.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert naturlig bakke fukt i grunn.
- Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tg pga normal elde og slitasje.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Alder tilsier generelt at svikt pga normal elde kan oppstå. Kjøper overtar da et anlegg vitende om denne naturlige risikoen.

- Ventilasjon: Pga fugler i ventiler er det noe begrenset muligheter for bruk pr dd.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Levetid på varmepumper er generelt usikker etter 5 år. (Denne har passert garanti) Fabrikant holder normalt 5 års garanti, men etter dette er det ingen garanti for at pumpe skal fungere videre. Levetid er ofte avhengig av kvalitet og lokale forhold. I enkelte tilfeller kan varmpumper ordenes ved service hvis denne skulle stoppe.
- Elektrisk anlegg
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tg pga normal elde, i tillegg mangler topplisten på fuktsikring som gjør at vann vil kunne komme inn bak.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har normal elde, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.
- Terrengforhold: Det er iht dagens standard krav om at terreng heller 3 meter vekk fra grunnmur med helling på minimum 1:50. I de tilfeller det ikke er utført anses det som et avvik på terreng
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell.

Forhold som har fått TG3:

- Snøfanger: Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Bygget har ikke montert snøfanger.
- 1.etasje bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm. Bad er for øvrig så u-fagmessig utført at risikoen for lekkasje anses som høy.
- Kjeller, bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm.
- Kjeller, vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm.

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.

Integrerte hvitevarer: kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn som medfølger ved salg.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn Altibox i boligen.

Parkering

Boligen har en garasje med plass til én bil, i tillegg til flere biloppstillingsplasser på eget gårdsrom foran huset.

Radonmåling

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

Diverse

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)

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.

Energi

Oppvarming

Vedovn og varmepumpe plassert i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

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 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 14 963

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er totalt kr 14 963,- og inneholder:

Vann: kr 6 123,-

Feiing: kr 380,-

Renovasjon: kr 3 415,-

Avløp: kr 5 045,-

Årlige kostnader blir fordelt på 2 terminer.

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 667 822

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 671 288

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 121, bruksnummer 157 i Sveio kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4612/121/157:

26.08.1969 - Dokumentnr: 4751 - Bestemmelse om gjerde

26.08.1969 - Dokumentnr: 4751 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4612 Gnr:121 Bnr:54

09.10.2012 - Dokumentnr: 840062 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1216 Gnr:121 Bnr:268

01.01.2020 - Dokumentnr: 649738 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1216 Gnr:121 Bnr:157

26.08.1969 - Dokumentnr: 4751 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4612 Gnr:121 Bnr:54
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for våningshus datert 16.07.1970.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger godkjente tegninger 05.07.1969. Det er registrert endringer fra byggemeldte tegninger:

Kjelleretasje:

Vaskerom og bod ved entré er på originale bygningstegninger tatt inn som del av entré/hall. De to rommene som i dag er innredet som soverom i underetasje er opprinnelig godkjent som del av vindfang og "diverse". Deler av hallen er gjort om til bod. Dagens vaskerom var på opprinnelige bygningstegninger godkjent som "Matbu". Dagens baderom er på bygningstegninger godkjent som WC, men baderommet er noe utvidet inn i det som i dag er vaskerom, tidligere "Matbu".

1.etasje:

Tidligere soverom og bad er nå slått sammen og utgjør et forstørret bad. Et annet tidligere soverom er åpnet opp og fungerer nå som en del av stuen. Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.

Det foreligger tegninger mottatt fra kommunen for "Forslag påbygg" som angår karnapp på 3 m² i stuen. Megler har ikke mottatt ferdigattest eller brukstillatelse på tiltaket.

Garasje:

Iht matrikkelrapport er bygnings meldt inn til kommunen 22.05.2008 og registrert tatt i bruk 31.12.2011. Megler har ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via privat veg, med om lag 110 meter til fylkesveg. Eiendommen har veirett frem til fylkesvegen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. Det følger av reguleringsplan datert 20.09.1994 at området er regulert til byggeområder, trafikkområder og friområder. Bygeområder omfatter boligbebyggelse og offentlige bygninger.

Det følger av kommuneplan at området er avsatt til boligområdet.

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 bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (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 71 100

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

Kr. 64 400,- beregnet provisjon basert på prisantydning (Kr. 2 800 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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. - max 2 stk

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 405,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistår av

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

17.09.2025









































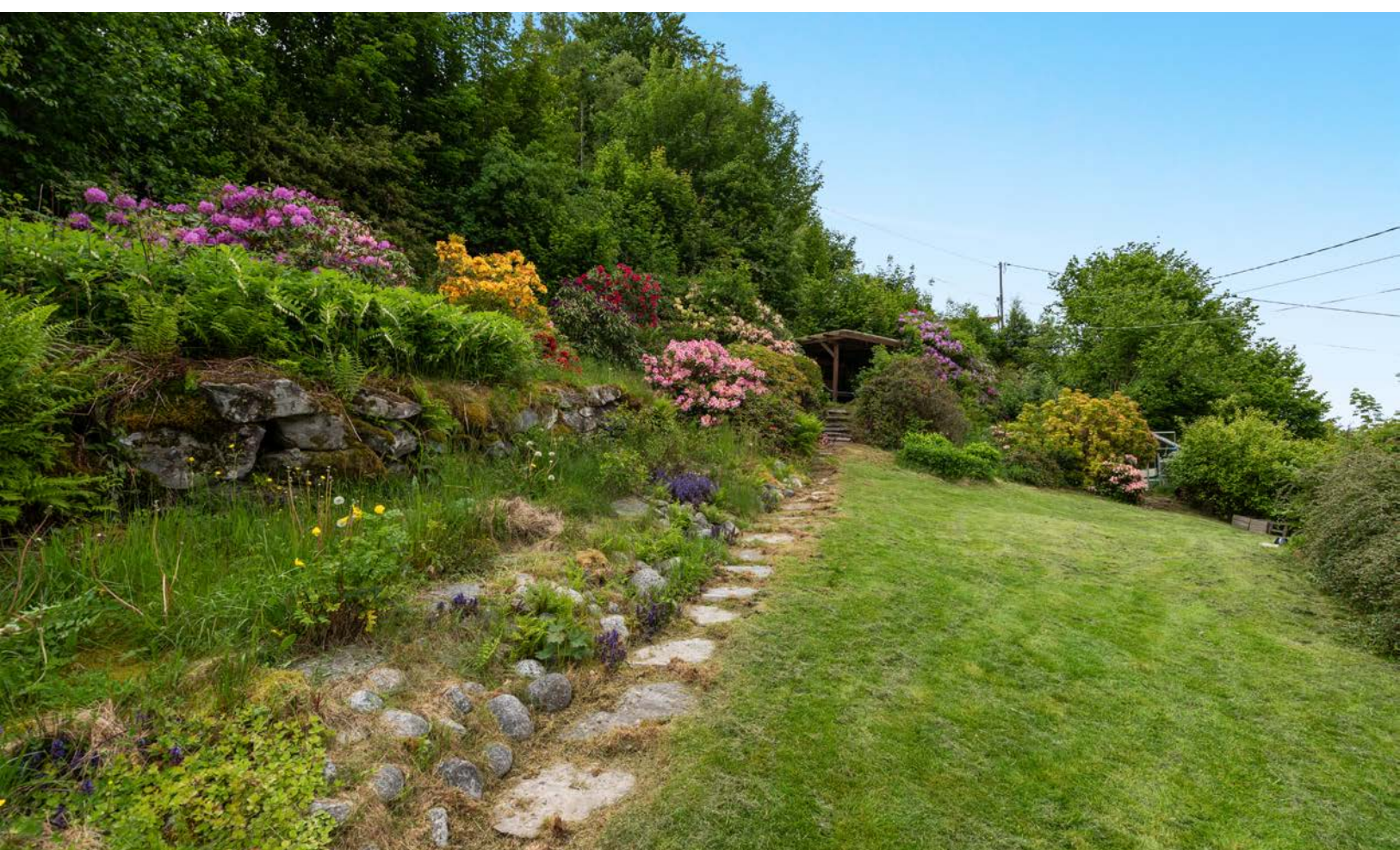
















Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tingvegen 26, 5555 FØRDE I
HORDALAND



SVEIO kommune



gnr. 121, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 10698-5653

Referansenummer: Q81827

Foretak: Omega Takst AS

Takstingeniør: Fredrik Alsaker

Vår ref:



NITO

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.

Omega Takst As

Omega Takst AS ble stiftet i 2006 av Fredrik R. Alsaker, og har siden den gang utført mer enn 7.400 oppdrag innen taksttjenester. Selskapet har sin base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje kommune. Omega Takst AS tilbyr et bredt spekter av taksttjenester, og har samarbeid med andre selskaper som blant annet tilbyr energimerking.

Virksomheten er fullt godkjent og følger gjeldende forskrifter og regelverk. I tillegg gjennomfører ansatte årlig cirka 50 timer med faglig påfyll i form av kurs. Dette sikrer at selskapet til enhver tid er oppdatert på programvare, lover og forskrifter.

I tillegg til de daglige oppdragene har ansatte flere verv. Noen av disse er skjønnsmedlem og fagkyndig meddommer i både domstol og jordskifterett.

Bedriften er medlem av Nito og NTIF

For mer informasjon om selskapet, besøk vår nettside: omega-takst.no.

For bestilling av rapport, vennligst kontakt oss på telefon 400 44 478 , takstbestilling@gmail.com eller via nettside Omega-takst.no



Rapportansvarlig

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstingeniør
takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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

Enebolig på 2 etasjer med tilhørende garasje. Boligen fremstår generelt som vedlikeholdt ved behov, men bærer allikevel preg av eldre byggeskikk/standard. Alder på boligen tilsier generelt at det må kunne forventes oppgradering utvendig og innvendig. Kjøper overtar i stor grad den naturlige risiko som er ved eldre byggverk og at svikt pga naturlig elde kan oppstå. Kjøper anbefales for øvrig å gjøre seg kjent med denne rapportens innhold.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Enkle takplater med enkel utførelse over dør i 1 etasje. Taket er besikket fra bakkenivå og drone. Sink og plast takrenner/nedløp.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. (48x98 iht alder/Normal utførelse) Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Pga begrenset tilkomst er undersøkelser kun utført fra luke. I stue er det skråtak og konstruksjon her er derfor ikke tilgjengelig.

Bygningen har malte trevinduer med 1 og 2-lags glass og aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Vinduer har varierende alder, men et stort flertall av vinduene er fra 90-tallet.

I kjeller er det hoveddør, 1 etasje har terrassedør og side-dør.

Det er bygget flere terrasser på eiendommen. Disse ligger direkte på terreng. Det er utvendig trapp i betong opp til sidedøren til 1 etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Huset har noe varierende alder og kvalitet på overflater. Det er overflater fra 70-tallet, 90-tallet + diverse vedlikehold av ukjent alder. Det er i hovedsak parkett og fliser på gulv, vegger er plater med tapet og himling er hvitmalt panel plater, panel og duk. Boligen har støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. ((ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

Eldre byggverk har ofte ikke dampspærre mot terreng og naturlig bakkefukt må derfor kunne forventes.

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

Boligen har mursteinspipe og (nyere) vedovn.

Kjeller ligger delvis under terreng. På vaskerom og bod er det synlig betong gulv og vegg. I hall er det fliser på vegg. Vegger er generelt innredet med plater og panel. Pga synlige mur vegger er det ikke utført hulltaking.

Boligen har malt tretrapp.

Dørkarmer er fra byggeår, men dører i 1 etasje er skiftet ut. (Ukjent alder)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet

er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. Arbeid bærer generelt preg av u-fagmessig utførelse. Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Bad 2

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. Arbeid bærer generelt preg av u-fagmessig utførelse. Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Vaskerom

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes.

Rommet bærer generelt preg av byggeår og datidens standard.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Modul kjøkken 2016 modell. (Lever av Kjøkken glede i Kopervik) Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Huset har vannrør i kobber + noe plast til bad 1 etasje. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Huset har skrusikringer som bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takstmann anbefaler at alle anlegg med skrusikringer oppgraderes til automatsikringer.

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor



Beskrivelse av eiendommen

som godt nok at det er røykvarsler. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp) Takstmann kontrollerer ikke batteri i røykvarslere. (Årsak er at dette har utløst alarmanlegg i enkelte tilfeller)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. (Fjell antas) Dreneringen er fra 1970. Bygningen har betonggrunnmur i blokker. Det er registrert at terreng heller ned mot boligen og videre nedover på fremsiden. Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på innredet bolig. Det er opplyst at bad i 1 etasje er utvidet og i den anledning bortfalt 1 soverom.

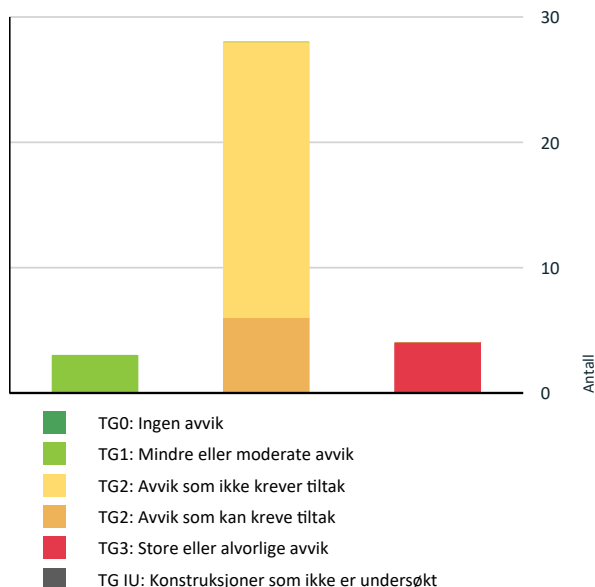
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

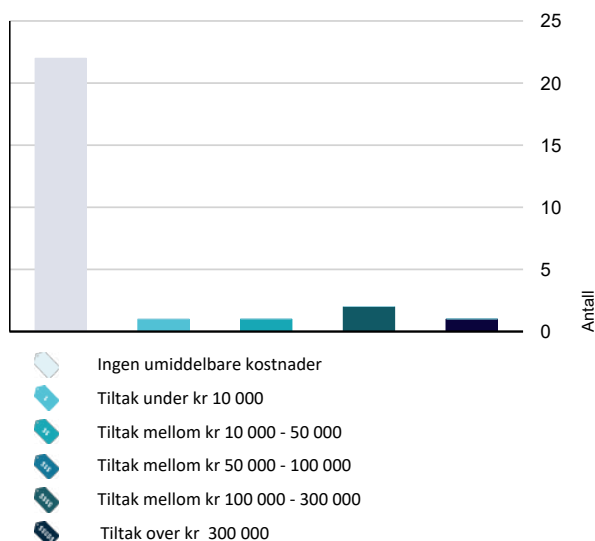
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Ifølge tidligere opplysninger.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Boligen holder normal standard tatt byggeår i betraktning.

Vedlikehold
Huset er vedlikeholdt ved behov, men alder tilsier at det er moden for noe oppgradering.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Enkle takplater med enkel utførelse over dør i 1 etasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå og drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Tak er preget av naturlig elde og slitasje. Det er registrert flere dårlige stein i sløys som medfører naturlig risiko for lekkasje. Det er registrert en del mose vekst på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tak er generelt i sluttfasen på forventet levetid og det er påregnelig at tak må skiftes utvendig. Ved å utsette dette vil det være en naturlig risiko for at lekkasjer oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Sink og plast takrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takrenner & nedløp har passert 50 % av levetid. Normal levetid på takrenner er normalt 20-30 år, men lekkasjer i overganger kan oppstå allerede etter 5 år. Årsaken til dette er at det er mye bevegelse i takrenner iht endring av temperatur.

Konsekvens/tiltak

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

Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente med utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Snøfanger

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygget har ikke montert snøfanger.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfanger for å oppfylle byggeårets krav.

Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente med utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasade fremstår som velholdt og oppgradert ved behov. Det er registrert noe varierende kvalitet på utførelse av kledning og musebånd. Det antas derfor at noe av arbeidet er utført av u-faglært. Det er ikke netting på flere ventiler og dette har medført fugler i ventiler. Kledningbord ved terrasse er ikke kappet med vinkel i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er naturlig risiko for at det kan vær mus i konstruksjonen. I tillegg medfører u-fagmessig arbeid naturlig risiko for at det kan være skjulte feil med lufting og lign. Kjøper overtar den naturlige risiko dette medfører. Ventilene bør byttes ut for å forhindre fugler og lign.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Pga begrenset tilkomst er undersøkelser kun utført fra luke. I stue er det skråtak og konstruksjon her er derfor ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga fuk tmerker med pipe og dårlig utført sløys er det påregnelig at noe fukt har kommet inn på kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjon fremstår i normal stand tatt alder i betraktning, men etter isolert anbefales når tak utvendig omlegges.



El-rør blokker delvis åpning til loft.



Bilde tatt fra luke.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 1 og 2-lags glass og aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Vinduer har varierende alder, men et stort flertall av vinduene er fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer er ikke listet iht dagens standard, men eldre byggeskikk. (Medfører redusert lufting)

Det er registrert flere vinduer fra byggeår som har passert forventet levetid.

På soverom i 1 etasje er det betydelige fukt skader på vindu-karm. (Tørt på befaring)

1 vindu i kjeller er blokkert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstand på vinduer fremstår som meget varierende, men alder tilsier generelt at utskiftning av enkelte vinduer må forventes i årene fremover. Vinduer i kjellermur har noe mer fukt i karm enn normalt og det må kunne forventes at disse bør skiftes snarlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

I kjeller er det hoveddør, 1 etasje har terrassedør og side-dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alle dørene fungerer greit, men det er registrert naturlige bruksmerker. Skyvedør/terrassedøren er fra 1991 og er generelt i sluttfasen på forventet levetid.

Listverk er ikke iht dagens standard.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt vedlikehold må forventes + utskiftning av terrassedør pga naturlig elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget flere terrasser på eiendommen. Disse ligger direkte på terreng og antas å være bygget av eier selv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse er preget av naturlig elde og slitasje. Det er i tillegg registrert noe varierende kvalitet på overflate som kan tyde på at fundament er noe enkelt utført. Terrasse fungerer fint til sitt bruk, men redusert levetid pga lav avstand fra terreng må kunne forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og oppgradering innen noen år er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp i betong opp til sidedøren til 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp har normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp fungerer greit til sitt bruk, men bærer preg av naturlig slitasje. Normalt vedlikehold må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 2 Overflater

Huset har noe varierende alder og kvalitet på overflater. Det er overflater fra 70-tallet, 90-tallet + diverse vedlikehold av ukjent alder. Det er i hovedsak parkett og fliser på gulv, vegger er plater med tapet og himling er hvitmalt panel plater, panel og duk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe skader på enkelte overflater. Dette gjelder sprekker i himling og vegg. Overflater har for øvrig naturlig elde.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe modernisering/ oppgradering er påregnelig iht alder. Overflater er en skjønnsmessig vurdering som i stor grad utføres av kjøper selv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate mot grunn. Mellom etasjer er det bjelkelag i treverk. Takstmann undersøker skjevheter med laser og måler på listverk til vegg på grunnplan. (I ved flere etasjer er det ikke krav til målinger videre opp) Innbo eller lokale skjevhet gjør at skjevheter derfor vurderes omtrentlig, men gir en god indikasjon på boligens tilstand.

Eldre byggverk har ofte ikke dampsperre mot terreng og naturlig bakkefukt må derfor kunne forventes.

Vurdering av avvik:

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

I kjeller er det 1-2 cm skjevhet i rom.

I 1 etasje er det 1-2 cm skjevhet ved bad.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltak anses pr dd ikke som hensiktsmessig. Skjevheter anses i stor grad som naturlige, men noe nærmere undersøkelser av skjevhet knyttet til bad anbefales. (Kan være pga vekt til flislagt bad)

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Byggverk oppført før 2010 har normalt ikke radon-sperre. Uten denne er det en naturlig risiko for at det kan komme radongass inn i boligen. Det er ikke farlig med små verdier, men skulle det være høyere verdier av radongass kan dette medføre helseplager.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling anbefales iht føre var prinsipp. Ved utleie er det krav til måling. Kjøper overtar den naturlige risiko hvis det er behov for tiltak. Kjøper kan selv undersøke på nett om det er høyere eller lave verdier i det område det kjøpes bolig i.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og (nyere) vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipeløp utvendig er meget preget av elde og slitasje. Det er registrert tegn til tidligere fukt ved pipeløp, men dette er tørt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på pipe tisier at den er moden for renovering. Iht føre var prinsipp anbefales dette snarlig selv om ovn fungerer greit pr dd. Dette vil normal kunne forhindre pipebrann, lekkasjer og lign.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller ligger delvis under terreng. På vaskerom og bod er det synlig betong gulv og vegg. I hall er det fliser på vegg. Vegger er generelt innredet med plater og panel. Pga synlige mur vegger er det ikke utført hulltaking.

Vurdering av avvik:

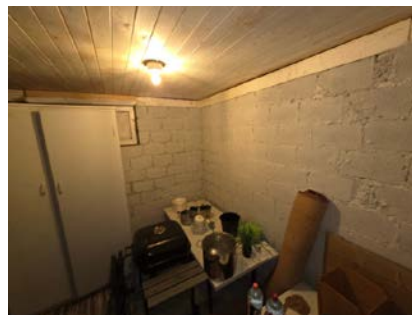
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling
- Det er knyttet en naturlig risiko med rom under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder på bygget. Årsaken til dette er at fuksikring og drenering svekkes med årene. Det er ikke påvist fukt ved hulltaking, men det vil alltid være en naturlig risiko for skjulte feil ved innredet rom under terreng. Det er målt høyere fukt i indre del av kjelleren som tyder på naturlig fukt vdring i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Huset har passert 30 år og det må generelt kunne forventes at fuksikring og drenering er i sluttfasen på forventet levetid. Ved å utsette oppgradering av drenering/fuksikring overtar kjøper den naturlige risiko som er for at fukskader kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er åpninger over 10 cm og manglende håndlist på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trapp holder generelt eldre standard. Kjøper vurderer selv om trapp bør oppgraderes til dagens standard. Trapp har for øvrig naturlig elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Innvendige dører

Dørkarmer er fra byggeår, men dører i 1 etasje er skiftet ut. (Ukjent alder)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal slitasje av dører og karmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales generelt og modernisere dørkarmer og dører i kjeller.

Normalt vedlikehold må for øvrig kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. Arbeid bærer generelt preg av u-fagmessig utførelse.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm. Bad er for øvrig så u-fagmessig utført at risikoen for lekkasje anses som høy.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperes egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Fugene i gulv sprekker opp pga bevegelse i gulv.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men målt med fukt indikator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i gulv gjør at det er påregnelig at membran ikke holder tett. Vann ledes pr dd direkte fra dusjkabinett i sluk. Overflater utsettes derfor ikke for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av bad er påregnelig pga bevegelse i gulv som medfører stor risiko for lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

1 TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes. Arbeid bærer generelt preg av u-fagmessig utførelse.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperes egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt med indikator som trolig skyldes naturlig bakkefukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

KJELLER > VASKEROM

TG 3

Generell

Våtrom er innredet iht forskrifter fra 1997 eller tidligere. Rommet er i tillegg vurdert å være av en tilstand som gjør at det gis tg-3. Årsaken til dette er at rommet ikke anses som er fullverdi våtrom. Utførelse av rommet og naturlig elde gjør da at total renovering må kunne forventes.

Hvis rommet benyttes videre uten renovering gjøres dette for kjøperes egen risiko. Det er lagt normal kostnad for våtrom til grunn.

Rommet bærer generelt preg av byggeår og datidens standard.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom bærer preg av eldre byggeskikk og holder derfor ikke dagens standard til våtrom. I tillegg har rommet en naturlig elde og slitasje. Dette medfører en naturlig risiko for fukt/ fuktskader i konstruksjon mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er anbefalt at rommet total renoveres. Hvis våtrommet benyttes videre er det for kjøperes egen risiko. Når et våtrom renoveres anbefales det at det total renoveres og at også rør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert naturlig bakke fukt i grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten ny drenering og fuktsikring på boligen bør ikke vaskerom innredes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Modul kjøkken 2016 modell. (Levert av Kjøkken glede i Kopervik)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

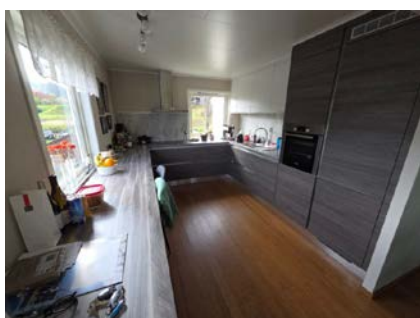
Komfyrvakt mangler over stekeovn. (Krav ved nye installasjoner fra 2010)

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

For å lukke avvik må komfyrvakt monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Huset har vannrør i kobber + noe plast til bad 1 etasje. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Alder tilsier generelt at svikt pga normal elde kan oppstå. Kjøper overtar da et anlegg vitende om denne naturlige risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ved renovering vil det være naturlig å skifte ut rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga fugler i ventiler er det noe begrenset muligheter for bruk pr dd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ventiler på boligen for å forhindre fugler og lign.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Levetid på varmepumper er generelt usikker etter 5 år. (Denne har passert garanti) Fabrikant holder normalt 5 års garanti, men etter dette er det ingen garanti for at pumpe skal fungere videre. Levetid er ofte avhengig av kvalitet og lokale forhold. I enkelte tilfeller kan varmepumper ordenes ved service hvis denne skulle stoppe.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper er kjent med at det er en naturlig risiko for at varmepumpe kan plutselig og uforutsett stoppe etter passert 5 år. Årlig service på varmepumpe og rens av filter hver mnd anbefales. for øvrig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Huset har skrusikringer som bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takstmann anbefaler at alle anlegg med skrusikringer oppgraderes til automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Kjøkken, bad er oppgradert. Dokumentasjon ikke fremlagt.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Generell kommentar

Det anbefales el-kontroll på alle anlegg som ikke har dokumentasjon fremlagt. Dette er iht føre var prinsipp. Kontroll fra det lokale eltilsynet anses for øvrig ikke som en El-kontroll og det er kun godkjent elektro firma som kan utføre el-kontroll. Utbedring av enkelte punkter må generelt forventes. (Krav til el-anlegg har for øvrig endret seg opp gjennom årene og el-anlegg må ikke forveksles med dagens standard. Det er kostnad til el-kontroll som er lagt inn, takstmann har naturligvis ikke kjennskap til om eller hva annet som evt trenger utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 1 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.

Tilstandsrapport

Huset er en enebolig og har derfor svært få krav til brannteknisk. I utgangspunktet er det krav til røykvarsler og brannslukker. I 2012 kom det også krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett, men det er ikke et krav til oppdatering. Takstmann anser det derfor som godt nok at det er røykvarslere. Selv om det er utstyr i boligen anbefales det alltid å skifte utstyr ved innflytting. (Dette iht føre var prinsipp) Takstmann kontrollerer ikke batteri i røykvarslere. (Årsak er at dette har utløst alarmanlegg i enkelte tilfeller)

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?
Ukjent Nye må kunne forventes.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. (Fjell antas)

TG 2 Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde, i tillegg mangler topplisten på fuktsikring som gjør at vann vil kunne komme inn bak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Naturlig bakkefukt i kjelleren gjør at det anbefales å utføre re-drenering av boligen. Risiko for at fukt skader kan oppstå øker generelt i takt med alder på boligen og kjøper overtar denne risikoen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur i blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har normal elde, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd, men normalt vedlikehold av mur må kunne forventes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Det er registrert at terreng heller ned mot boligen og videre nedover på fremsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er iht dagens standard krav om at terreng heller 3 meter vekk fra grunnmur med helling på minimum 1:50. I de tilfeller det ikke er utført anses det som et avvik på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Når det ikke er 1:50 fall vekk fra grunnmur medfører dette en naturlig risiko for at det kan oppstå problemer med overflate vann. Det kan i tillegg medføre ekstra belastning / redusert levetid på bygningdeler. Det anbefales at kjøper undersøker dette nærmere og det må kunne forventes at terreng

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1970. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Når rør passer 25 år oppstår det generelt en naturlig risiko for svikt. Rør har generelt svært varierende levetid før slik svikt oppstår og lokale forhold kan ofte bety en stor forskjell.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper overtar den naturlige risiko det er med å ha eldre rør. Levetid varer generelt mye på rør og stedlige forhold i terreng samt kvalitet på rør vil være avgjørende for levetid uten at dette kan nærmere beskrives.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje / Bod.

Byggeår**Kommentar****Standard**

Normal standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som godt vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje er kun areal målt iht bransje praksis.

Kjeller benyttes som garasje og 1 etasje benyttes som hagestue/gjest-hus. Dette anses ikke godkjent og bruk som bod må kunne forventes.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

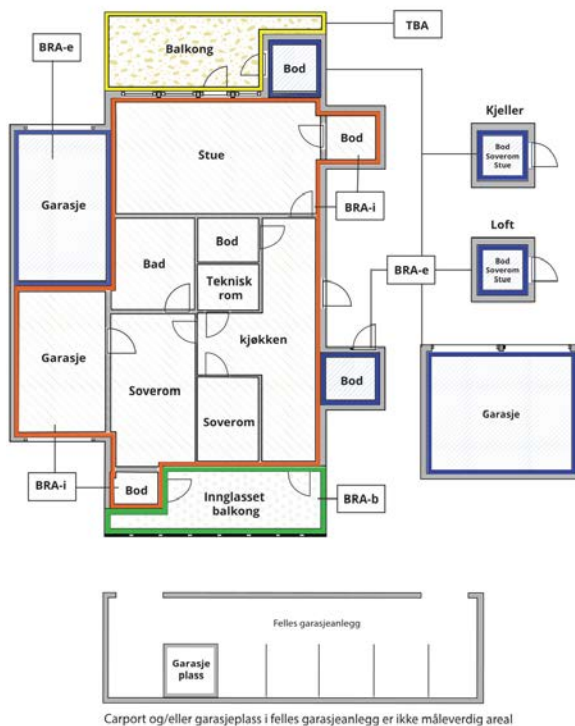
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	89			89	30
Kjeller	76	2		78	
SUM	165	2			30
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Kjeller	Entré, Hall m/trapp, Bad, Bod, Bod 2, Vaskerom, Soverom, Soverom (Kjellerstue)	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på innredet bolig. Det er opplyst at bad i 1 etasje er utvidet og i den anledning bortfalt 1 soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig male arbeid. (Ukjent årstall)

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
Kjeller		21		21	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (Gjestehus)	
Kjeller		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	61	15
Garasje	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Fredrik Alsaker	Takstingeniør
	Marianne S Kroken	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	121	157		0	2298.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tingvegen 26

Hjemmelshaver

Skjerping Reidar Hilmar (dødsbo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Førde og med gang avstand ti. butikk, skole mm.

Adkomstvei

Det er offentlig vei. (I enkelte tilfeller kan vei være regulert til vei, men være privat eid)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Ukjent, info må innhentes fra kommunen. (Normalt kommunalt vann i område)

Regulering

Det er ikke undersøkt hva område er regulert for. Dette fremgår normalt i prospekt eller kan sjekkes på kommunen sine kartsider.

Om tomten

Eiendom er pent opparbeidet med hage, prydbusker mm. Eiendommen fremstår generelt som velholdt.

Grenser/grensemerker undersøkes ikke av takstmann. Årsaken til dette er at det ofte er fraværende eller skjult av vegetasjon. Kjøper anbefales derfor å ta med seg målebrev for å se at faktiske forhold samsvarer med målebrev. Hvis eiendommen ikke er elektronisk oppmålt overtar kjøper risiko for at det kan være avvik i grenser.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. (innlogging med bank-id) Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger Påbygg	31.01.1992	Påbygg stue.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

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 tjenesteyter.

• 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 dampspærren 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 funksjonsprøving 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 insiden 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.

Forutsetninger

• **Fuktsøk:** overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** måling av fukttinnhold 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførte 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](#)

EGNE FORUTSETTINGER KONKRET FOR DENNE BOLIGEN:

Denne eiendommen selges av; arvinger, advokat eller domstol. Årsaken til dette er at det ikke er mulig for hjemmelhaveren å selge selv. Dette medfører at det ikke er gitt opplysninger til takstmann om avvik som er naturlige å oppdage ved å bo i bygget/ på eiendommen. Dette medfører normalt økt risiko for skjulte feil eller mangler. Dette kan f.eks være historikk med skader, dyr, lukt osv. Dette er da en risiko kjøper overtar. Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator/Protimeter, med unntak av hvor det lages hull.

Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på duggnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamasjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon har en naturlig risiko for at total renovering er nødvendig og det kan legges til grunn Tg 2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250262	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torunn Skjerping Stankiewicz	Marianne Skjerping Kroken
Gateadresse	
Tingvegen 26	
Poststed	Postnr
FØRDE I HORDALAND	5555
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Reidar Hilmar Skkjerping
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1509250262

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1509250262

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV FØRDE SENTRUM.

Sveio Formannskap sak nr. 5/95
Vedlegg nr. 2

Planen er datert: 20.09.94.
Siste revisjon:
Dato for kommunestyrets vedtak:

Disse reguleringsføresegner gjeld for det området som på planen er vist med reguleringsgrense.

Området vert regulert for følgjande føremål:

1. BYGGEOMRÅDER
2. TRAFIKKOMRÅDER
3. FRIOMRÅDER

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 BUSTADER

- 1.1.1 Bustader skal plasserast innanfor dei viste grenser.
- 1.1.2 U-graden er definert som brutto golvareal dividert på brutto grunnareal, og framgår av plankartet.
- 1.1.3 Bustadene sin takvinkel vert fastsett av bygningsrådet ved behandling av byggemeldingar.
- 1.1.4 Bustadane kan oppførast i inntil 2 etasjer. Mønehøgda skal ikkje overstiga 8,0m.
- 1.1.5 Bygningsrådet skal sjå til at byggeområdet får ein god form og materialbruk, og at bustadar i samme gruppe får ein harmonisk utforming. Bygningsrådet kan kreve utarbeidd bebyggelsesplan for området.

1.2 OFFENTLEGE BYGNINGAR

- 1.2.1 Bygningar skal byggjast som Bu- og Servicesenter for eldre og andre offentlege bygningar.
- 1.2.2 U-graden er definert som brutto golvareal dividert på brutto grunnareal, og framgår av plankartet.
- 1.2.3 Bygningane sin takvinkel vert fastsett av bygningsrådet ved behandling av byggemeldingar.
- 1.2.4 Bygningane kan oppførast i inntil 2 etasjer. Mønehøgda skal ikkje overstiga 8,0m.
- 1.2.5 Bygningsrådet skal sjå til at byggeområdet får ein god form og materialbruk, og at bygningar i samme gruppe får ein harmonisk utforming. Bygningsrådet kan kreve utarbeidd bebyggelsesplan for området.

2. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1 Trafikkområder skal disponerast til kjøreveger og fortau.

3. FRIOMRÅDER

- 3.1 Friområdet skal nyttast til park/torg.

4. FELLESOMRÅDER

- 4.1 Felles avkjørslar skal nyttast til felles tilkomstveg for bustadhus som grensar til avkøyringar.

5. FELLESFØRESEGNER

- 5.1 Gjerder og annen tomteinndeling skal ikkje ha større høgde enn 80 cm.
- 5.2 Ingen tomt må tilplantast slik at offentleg ferdsel blir hindra.
- 5.3 Etter at disse reguleringsføresegner er trådt i kraft, er det ikkje tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid mot disse føresegnene.
- 5.4 Mindre vesentlege endringar frå disse føresegnene kan tillatast av bygningsrådet innanfor rammene av plan- og bygningslova, og bygningsforskriftene.

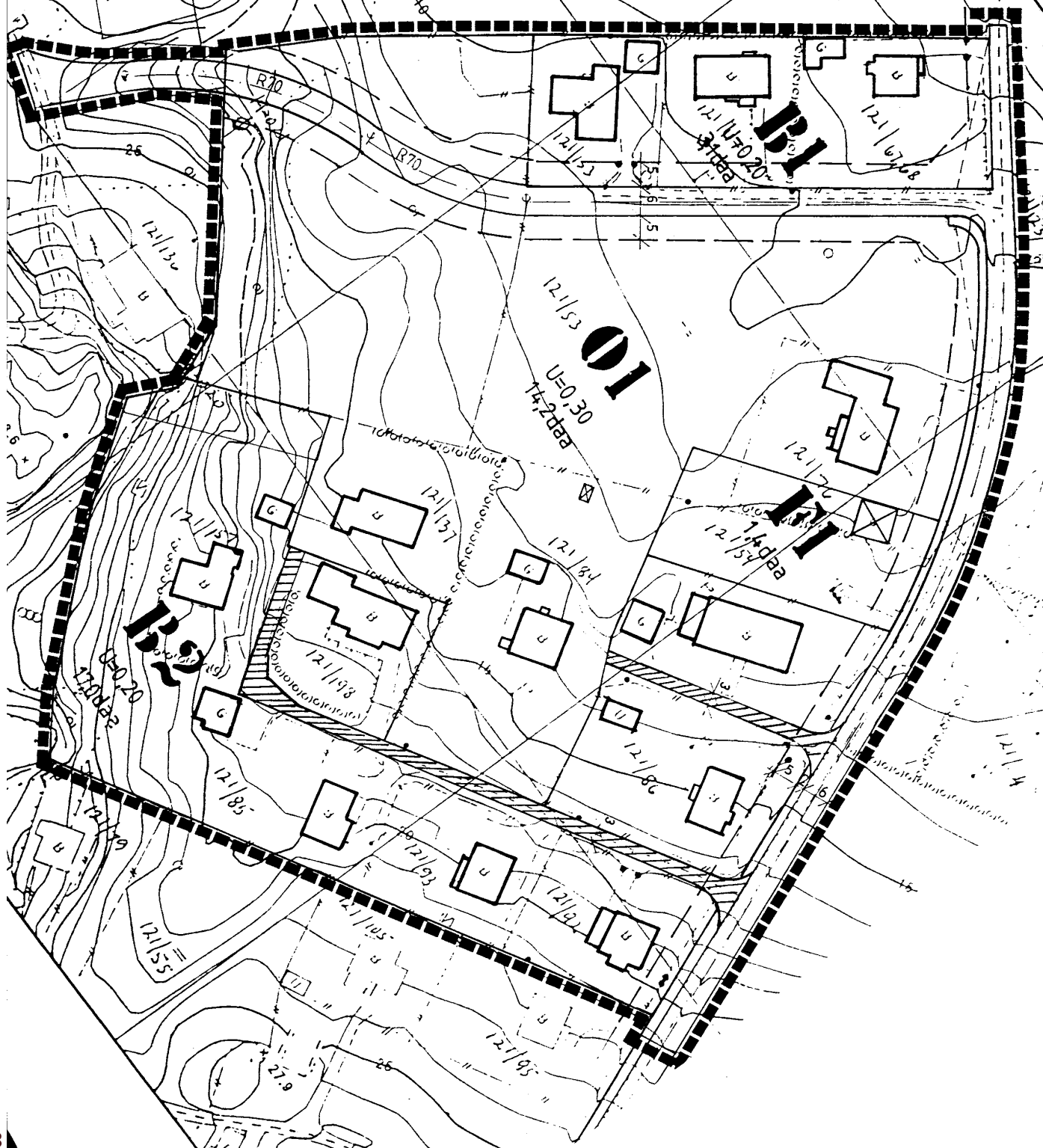
30/995001

Svelo Kommunestyre sak nr. 5/95

Vedlegg nr. 1

Svelo Formannskap sak nr. 5/95

Vedlegg nr. 1



FØRESEGNER TIL KOMMUNEDELPLANEN FOR FØRDE

Forslag: datert 09.05.2005

HOVUDPRINSIPP I KOMMUNEPLANEN

Planen skiljer i hovudsak mellom byggjeområde, landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), bandlagde områder og områder i sjøen. I LNF-områda er det tillete med tiltak knytte til stadbunden næring, dvs. tradisjonelle landbruks-, natur- og friluftstiltak. Utleiehytter eller anna næring som skal til for å oppretthalde busetjing- eller driftsgrunnlaget på landbrukseigedommar kan tillatast i særlege høve.

Med unntak av områder for spreidd bustadbygging i LNF-områda vil bustadbygg som ikkje inngår i ein godkjent regulerings-/utbyggingsplan, eller næringsutbygging som ikkje er knytt til stadbunden næring, normalt ikkje tillatast. Bygging i desse områda vil krevje dispensasjon frå planen. Tilsvarande gjeld også for frådelling av eigedom. Det er vidare forbode mot bygging og frådelling i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslovens § 17-2.

Utbygging av nye bustader, ny næringsverksemd mv. skal skje innanfor byggeområda og etter godkjent plan.

Kommunedelplanen skal sørgje for at særprega i etablerte områder blir tekne vare på, og at nye tiltak tilpassas den eksisterande bygg.

Godkjende reguleringsplanar som ikkje er i strid med kommunedelplanen gjelder uendra etter at denne er vedteken. Sveio kommune har fylgjande godkjente reguleringsplanar innafor planområde:

Regulerings-/Utbyggingsplanar godkjent før 1.1.1998:

Bustadfelt Solheim, stadfesta 26.04.1984	Del av Førde sentrum (eldrebustad.) stadfesta 06.02.1995
--	--

Regulerings-/Utbyggingssplanar godkjent etter 1.1.1998:

Gnr. 121 bnr. 14, Førde, stadfesta 28.09.1998	
---	--

FØRESEGNER KNYTT TIL BYGGJEOMRÅDE

- § 1 I områder avsett til utbyggingsføremål for bustader, offentlige bygningar, industri-/nærings- og forretningsbygningar kan arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 82, 84, 86a, 86b og 93, samt frådelling til slike formål, ikkje gjennomførast før området inngår i reguleringsplan (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav a).
- § 2 I enkelte byggeområd kan utbygging først skje når kommunen finner at tekniske anlegg og samfunnstenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, helse- og sosialteneste og skoler, er etablert (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav b).
- § 3 Før løyve til tiltak vert gjeve for nye bustader skal nødvendig areal for leik og aktivitet være sikra og opparbeidet. Det skal avsettes plass til min. 100 m² nærlekkjeplass for kvar 20. bustad, og et aktivitets-/ballfelt på min. 1000 m² for kvar 50. bustad i eller i nærleken av bustadområdet. Mindre byggefelt skal ha min. ein nærlekkjeplass (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav d).

FØRESEGNER KNYTT TIL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

- § 4 Eksisterande utbygde bustadeigedomar i LNF-områda inngår i planen (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav c).

- § 5 Med unntak av tiltak som omfattast av plan- og bygningslovens § 17-2, tillates tilbygg og påbygg på eksisterande spreidd bustader. Tilbygg og påbygg skal tilpassast eksisterande bygning med omsyn til høgd og utbygd areal.
- § 6 På eksisterande spreidd utbygde bustadeigedomar i LNF-områda tillates oppført garasje/uthus med max. T-BRA på 60 m² pr. eigedom med maks. mønehøgde på 5,0 m.
- § 7 I områda der det i tilknytning til utbyggingstiltak nemnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 krevjar løyve til etablering av ny avkjørsel eller utvida bruk av eksisterande avkjørsel til riks- og fylkesveg, skal Statens vegvesens rådeplan for avkjørsler leggst til grunn ved sakshandsaminga.
- § 8 I områda nærmare 100m frå automatisk freda kulturminne, for bygningar i SEFRAK-registret og i verneverdige sjøbruksmiljø etter 1900, og kor utbyggingstiltak nemnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 krevjar løyve, skal det også innhentas løyve frå ansvarlig kulturvernmyndigheit.
- § 9 Eksisterande fritidsbygg i LNF-områda inngår i planen. Evt. tilbygg skal tilpassast eksisterande bygning.

FØRESEGNER FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF-OMRÅDE:

- § 10 I LNF-områda der spreidd bustadbygging er tillate kan det i løpet av perioden oppførast det antall bustader som er vist på plankartet. Det føreset at bustadbygginga skjer i nærleken av eksisterande bustader og ikkje skjer på dyrka jord. I tillegg føreset ein at bygging ikkje kjem i konflikt med viktige kulturlandskapsomsyn, ligg meir enn 100 m frå driftsbygningar, ikkje medfører auka trafikk gjennom gardstunet, er i samsvar med Statens Vegvesens rammeplan for avkjørsle og ikkje ligg nærmare enn 100 m frå automatisk freda kulturminne (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav c).
- § 11 Før kvart enkelt område kor det skal byggast meir enn 4 hus, skal det utarbeidas bebyggelsesplan. Planen skal blant anna vise tilfredsstillende areal til uteaktivitet, vegløyssning m.v.
- § 12 Nye bygg skal godkjennast av kommunen og innarbeidas i og tilpassast både bygningsmiljøet og naturgitte omgivingar på staden. Nye bygg skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon (jf. plan- og bygningslovens §§ 70 og 74 nr 2).
- § 13 I LNF-områda der spreidd bustadbygging er tillete skal det som hovudregel ikkje byggast nærare enn 100m frå strandlina til sjø eller vatn. Der det er bygningar frå før kan nye bygningar førast opp i same avstand frå sjø eller vatn, tilpassa terrengforholda på staden. Bygging kan berre skje når det er ei form for fortetting som ikkje reduserer verdien av strandsona.
- § 14 I LNF-området ved Vikse skule der spreidd bustadbygging er tillete kan det berre førast opp bustader som det er råd å tilknyta framtidig offentleg kloakk.

FØRESEGNER OM FRITIDSBYGG

- § 15. Med unntak av de områda som er vist til fritidsbygg er det i hele kommunen forbode mot å frådele tomt for, eller oppføre fritidsbygg, samt tilhørande uthus, båthus, garasje o.l. Det same gjelder vesentlig utviding av beståande bygg (jf. plan- og bygningslovens § 20-4, 2.ledd bokstav e).
- § 16. Kommunen skal krevje at det utarbeidas reguleringsplan for hele bygningsområde eller større del av et slikt som er vist i planen, jf. § 1.
- § 17. For kvart fritidsbygg skal det avsettas minst 2,5 daa tomteareal og 0,5 daa fellesareal förtrinnsvis knytt til sjø. Fritidsbygg skal oppførast minst 30 m frå strandlinja (målt horisontalt) og for kvart fritidsbygg skal det avsettast minst 10 m strandlinje og 2 biloppstillingsplassar.
- § 18. Frittliggjande anneks, sjøhus og liknande vert ikkje tillate oppført i samband med fritidsbygg.

FØRESEGNER KNYTT TIL BYGGJEOMRÅDE FOR NAUST

- § 19. I områda avsett til byggjeformål naust kan kommunen krevje bebyggelsesplan for et større område. Naust kan byggjast i 1 1/2 høgd og med saltak større enn 35 grader. Maksimal grunnflate er 60 m² og maksimal strandlinje er 10 m. Naust skal oppførast i tradisjonell stil og med maks. mønehøgde på 8,0 m.
- § 20. Ved bygging av fleire naust i rekke, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til storleik, terrengtilpassing, takutforming og farge.

FØRESEGNER FOR OMRÅDE I SJØ

- § 21. For områda i sjø skal kor utbyggingstiltak nemnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 krevjar løyve, skal det også innhentas løyve frå ansvarlig kulturvernmyndigheit.

RETNINGSLINJER TIL SAKSHANDSAMING I SAMBAND MED KOMMUNEDELPLANEN FOR FØRDE

Forslag datert 09.05.2005

Retningslinjer er berre rettleiande og kan ikkje nyttast som heimelsgrunnlag for vedtak etter kommuneplanen. Retningslinjene gjev i tillegg til føresegnene fleire haldepunkt for praktisering av planen.

Ved etablering av nye bustadområder eller spreidd utbygging må det sikres trygge oppvekstvilkår, herunder sikker skoleveg for barn og unge, i samband med utbygginga.

RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJONSSAKER I LNF-OMRÅDE

- Det vert berre tilrådd løyve til bygging for bygg knytt til stadbunden næring, utleiehytter eller anna næring som er turvande for å oppretthalda busetjing- eller driftsgrunnlaget.
- Det kan i særskilte høve tilråddast løyve til frådelling til tiltak knytt til stadbunden næring
- Utbygging i samband med stadbunden næring må ikkje skje i konflikt med viktige natur-, landbruks-, kultur- friluft- eller viltinteresser
- Utbygging må ikkje kunna føre til ureining av drikkevatt og vassdrag
- Elles skal retningslinjene for LNF-område kor spreidd bustadbygging er tillete, gjelda for dessa område.

ESTETISKE RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLANEN

FOR FØRDE (PBL. § 74 nr. 2)

Forslag datert 09.05.2005

1 LANDSKAP

1.1 Samanhengande urørte område

Tiltak skal utformast slik at dei ikkje bryt med arealdelen sin struktur for samanhengande urørte område.

1.2 Vassdrag og strandsoner

Tiltak skal lokalisrast og utformast slik at samanhengande strandsoner ikkje vert delt opp av bygg.

1.3 Terreng

Tiltak skal underordna seg landskapet og i størst mogeleg grad tilpassast eksisterande terreng.

2 HORIZONTAR OG SILHUETTAR

2.1 Underordna landskapet

Tiltak skal lokalisrast og utformast ved å underordna seg landskapet og ikkje bryta horisonten sett frå omkringliggjande område, og ved å vera tilpassa terrenget på tomta.

2.2 Horisontbrot

Tiltak som bryt horisonten sett frå omkringliggjande område skal ha ei høgd og takform som ikkje bryt med forma på horisonten.

3 NATURELEMENT

3.1 Einskiltstående naturelement

Ved lokalisering og utforming av tiltak på kvar enkelt tomt skal det takast omsyn til slike naturelement som større tre, skogholt, kollar og bekkedrag som har estetisk verdi.

4 UTBYGGINGSMØNSTER

4.1 Naturgejevne mønstre

Tiltak skal lokaliseras slik at dei medvite vert kopla til større naturelement som elvar, strandliner og terrengformasjonar. Tiltak som har storleik eller karakter som bryt med desse naturelementa skal plasserast og utformast slik at dei tek omsyn til naturelementa og i seg sjølv har ei god utforming.

4.2 Tomtestruktur

Mindre byggverk skal plasserast slik at eksisterande tomtestruktur i området vert vidareført. Med tomtestruktur er meint storleik og arrondering av tomter i høve til element som til dømes terreng og vegar. Større tiltak kan bryta med eksisterande tomtestruktur, men skal då tilpassast eksisterande element.

4.3 Bygnadsstruktur

I område med klar tomte- og bygnadsstruktur skal nye mindre byggverk innordnast den eksisterande strukturen i høve til tomtebreidde, byggjegrænse mot offentleg veg, breidde, høgd og takform på bygget, samt lengderetning på tomta.

Større offentlege byggverk eller anlegg som har særleg mykje å seia for fellesskapet, eller som har dominerande plassering, kan bryta med eksisterande tomte- og bygnadsstruktur. Slike bygg og anlegg bør likevel utformast slik at dei er kopla saman med eksisterande tomte- og bygnadsstruktur.

4.4 Historiske element

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det takast omsyn til kulturminne.

5 VEGAR

5.1 Lokalisering og utforming med omsyn på terreng og omgjevnader

Veg- og transporttiltak skal i størst mogeleg grad lokaliseras i overgangen mellom ulike arealbruksformål og landskapstypar slik at dei følgjer landskapet sin form og topografi. Tiltak som vil bryta vesentleg med eksisterande landskap skal utformast slik at dei uthevar forma til landskapet. Landskapselement som bekkjer, kantvegetasjon og andre viktige landskapsformer skal ein freista å ta vare på.

I bebygde område skal nye vegar vera med på å skapa ei estetisk og strukturell samanbinding av landskap og bebygde område.

5.2 Utforming av vegar og uterom

Nye tiltak skal bidra til å skapa visuelt klare uterom med omsyn til avgrensing, samanbinding og overgangar mellom dei ymse vegar, gater, friområde, andre uterom, parkeringsareal og liknande. Ved plan- og byggesakshandsaming skal det vurderast særskilt korleis plassering og utforming av sekundærbygg som garasjer, bodar, buss- eller sykkelkur, miljø- og pumpestasjonar kan nyttast til å styrkja den estetiske kvaliteten på rom knytt til veganlegg.

6 BYGNINGAR, TERRENGTILHØVE OG UTEAREAL

6.1 Eksisterande terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av tiltak skal tiltaka lokalisert og utformast slik at det vert eit godt visuelt samspel med eksisterande terreng og vegetasjon. Punkta nedanfor skal i størst mogeleg grad stettast.

6.1.1 Terreng

Bygg skal utformast og plassert slik i høgda at dei i størst mogeleg grad følgjer terrengforma. Synlege skjeringar som følgje av sprenging skal ein freista å unngå. Høgare oppfylling enn 50 cm over eksisterande terreng vert ikkje tillate mot naboeigedom ved etablering av tilkomst, parkeringsplass og uteopphaldsareal og anna godt synleg terreng.

Skjeringar/fyllingar skal opparbeidast på ein naturleg måte mot eksisterande terreng ved hjelp av slake skråningar eller liknande tiltak. Støttemurar skal planleggjast saman med bygg, og skal utførast i varig materiale som til vanleg vert nytta på staden.

6.1.2 Vegetasjon

Ved utforming av tiltak skal det takast omsyn til karakteristiske tre og tregrupper slik at desse om mogeleg kan inngå i tiltaket.

6.1.3 Andre tilhøve

Ved gjennomføring av estetisk uheldig terrenginngrep kan kommune innanfor ramma av lova krevja avbøtande utforming eller materialbruk for å oppnå eit godt estetisk resultat.

7 TILTAK PÅ EKSISTERANDE BYGG OG ANLEGG

7.1 Generelle retningslinjer

Lokalisering og utforming av nye byggverk inntil og som tilbygg til bygg med verneverdi, skal sikra eit godt samspel med eksisterande bygg anlegg i høve til tomteplassering, byggjestruktur, volum og takform. Materialbruk skal ha god estetisk kvalitet i detaljar og utføring. Ved bruk av nye materialar skal kopling til eksisterande omgivelser og materialar vurderast spesielt.

8 OPPFØRING AV NYE BYGG OG ANLEGG

8.1 Store anlegg

Varige konstruksjonar og anlegg, jamfør § 84 i plan- og bygningslova, slik som masseuttak, høgspenteleidningar og master for telekommunikasjon med meir, skal utformast etter prinsippa som er nemnde nedafor.

8.1.1 Tilpassing til landskapet

Anlegg som vert plassert godt synleg i terrenget, skal utformast som ein kontrast til landskapet. Inngrep i eksisterande terreng skal avgrensast. Terrenginngrep som følgje av store anlegg skal etterhandsamast med vegetasjon og materialar som verkar til at tiltaket vert naturleg knytt til eksisterande vegetasjon og terreng.

8.1.2 Utforming og materialval

Anlegget skal ha klar hovudform. Teknisk utstyr som høyrer til anlegget skal i størst mogeleg grad inngå i hovudforma. Det bør ikkje nyttast lyse fargar eller reflekterande materiale på anlegget. For anlegg som ikkje får ei godt synleg plassering bør ein freista ei oppdeling slik at det glir best mogeleg inn i eksisterande terreng. Det skal i slike tilfelle heller ikkje nyttast lyse fargar.

8.2 Signalbygg

Signalbygg (idrettsanlegg, forsamlingshus, skular og andre anlegg av særleg stor verdi for fellesskapet eller som har dominerande plassering) skal utformast etter prinsippa som er nemnde nedafor.

8.2.1 Plassering

Signalbygg skal ha ei sentral plassering i høve til offentlege plassar og vegar. Bygningane skal saman med andre dominerande anlegg i området vera med og skapa visuelt og funksjonelt avgrensa offentlig uterom.

8.2.2 Tilpassing og utforming

Byggverk skal utformast med ein medviten overgang til omkringliggjande bygningar og landskap, og skal ta omsyn til både signalbygget og naboområdet sin trong og karakter. Signalbygg skal utformast med god arkitektonisk kvalitet i form, materiale og utføring. Anlegget sine ulike funksjonar skal visa att i planløysingane, volumoppbygging og fasader. Signalbygg skal bidra til å nytolka og vidareutvikla lokale bygningstypar og tradisjonar. Med mindre særlege grunnar ligg føre, skal utforming av nye byggverk spegla av bygningsteknologi og arkitektonisk uttrykk som vert nytta i dag. Signalbygg skal utførast i varig materiale med høg handtverksmessig standard.

8.3 Vanlege bygg

Vanlege bygg, det vil seia bygg som ved funksjon eller storleik ikkje har noko særleg å seia for fellesskapet eller som har dominerande plassering, skal ved lokalisering og utforming på tomte vidareføra eksisterande tomte- og byggjestructur, volum, takform og materialbruk. Ved utforming av vindaug, dørar og kledningsmateriale kan vidareutvikling og nytolking ofte vera eit godt alternativ til å kopiera lokale bygningstypar og tradisjon

9 BYGGING I STRANDSONA

9.1 Naust

9.1.1 Generelt

Nye naust skal i størst mogeleg grad plasserast ved eksisterande naust/naustmiljø, og skal tilpassast eksisterande naust i storleik, form og terrengtilpassing. Dersom nye naustområde vert tekne i bruk etter lova, er det viktig at bygga underordnar seg landskapet, jamfør punkta ovafor.

Samanhengande rekkjer med like naust skal unngåast. Variasjon i storleik, mellomrom, plassering, mønehøg, takvinkel og fargebruk gjev spenning og karakter.

9.1.2 Tak

Tradisjonell takutforming i strandsona er sal og pulttak med knappe former utan takutstikk. Takvinkel er om lag 40 grader og såkalla "treeingeraust". Taktekking skal i hovudregelen vera av takmaterialet som samspekar med materialbruken elles på naustet og med bygningane og området ikring.

9.1.3 Vindaug og dørar

Vindaug er tradisjonelt høgare enn dei er breie. Dei skal ha gode proporsjonar og høva til bygget. På same måte må naustdørene vera høgare enn breie og ikkje ha preg av garasjedørar.

9.1.4 Byggjemateriale

Tre er det naturlege hovudmaterialet til berekonstruksjonar i og kledning på naust. I tidlegare tider vart det nytta mykje stein (naturstein). Kledningen er vanlegvis liggjande vestlandspanel eller ståande tømmermannspanel.

9.1.5 Staffasje, balkongar med meir

Naust er tradisjonelt bygningar med enkel form og må ikkje tilførast kunstig staffasje. Vindeskur har tradisjonelt ein praktisk funksjon, og dette bør også vera utgangspunktet for bruk på nye naust. Dersom naustet har loft, skal det vera innvendig trapp. Balkongar er framandelement på naust og er ikkje tillate.

9.1.6 Farge

Fargen på naust kan vera med å setja eit positivt preg på området, men må ikkje vera dominerande. Tradisjonelle fargar på naust er grå (ubehandla trekledning), raud og oker. For større sjøhus var det og vanleg å nytta kvit farge.

9.2 Fritidshus ("hyttenaust" og "rorbuer")

9.2.1 Fritidshus i tradisjonelle naustmiljø

Nye fritidshus i eldre tradisjonelle naustmiljø må underordna seg eksisterande naustmiljø. Retningslinene for naust punkt 9.1 gjeld fullt ut.

9.2.2 Fritidshus i nye område ved strandlinja

Nye fritidshus må konsentrerast og samlast i grupper etter mønster av tradisjonell bygging i strandsona. Bygningane skal underordna seg landskapet. Samanhengande rekkjer med like bygg skal unngåast. Variasjon i storleik, mellomrom, plassering, mønehøgde, takvinkel og fargebruk gjev spenning og karakter. Det kan i reguleringsføresegner tillatast balkong eller veranda. Eventuelle uteplassar må ha god bakkekontakt. Det er ikkje tillete med dominerande stakittgjerde eller leveggjar.

9.2.3 Tak

Tradisjonell takutforming i strandsona er sal og pulttak. Takvinkel er om lag 40 grader. Taktekking skal i hovudregel vera av takmaterialet som samspelar med materialbruken elles på bygningen og med bygningane og området ikring.

9.2.4 Vindauge og dørar

Vindauge er tradisjonelt høgare enn dei er breie. Dei skal ha gode proporsjonar og høva til bygget. På same måte må dørar i eventuell naustdel vera høgare enn breie og ikkje ha preg av garasjedør.

9.2.5 Byggjemateriale

Tre er det naturlege hovudmaterialet i strandsona - både til berekonstruksjonar og kledning. Elles er stein (naturstein) mykje nytta. Den mest nytta kledningen er liggjande vestlandspanel eller ståande tømmermannspanel.

9.2.6 Farge

Fargen på fritidshus kan vera med å setja eit positivt preg på området, men må ikkje vera dominerande. Tradisjonelle fargar på naust er grå (ubehandla trekledning), raud og oker. For større sjøhus var det og vanleg å nytta ein kvit farge.

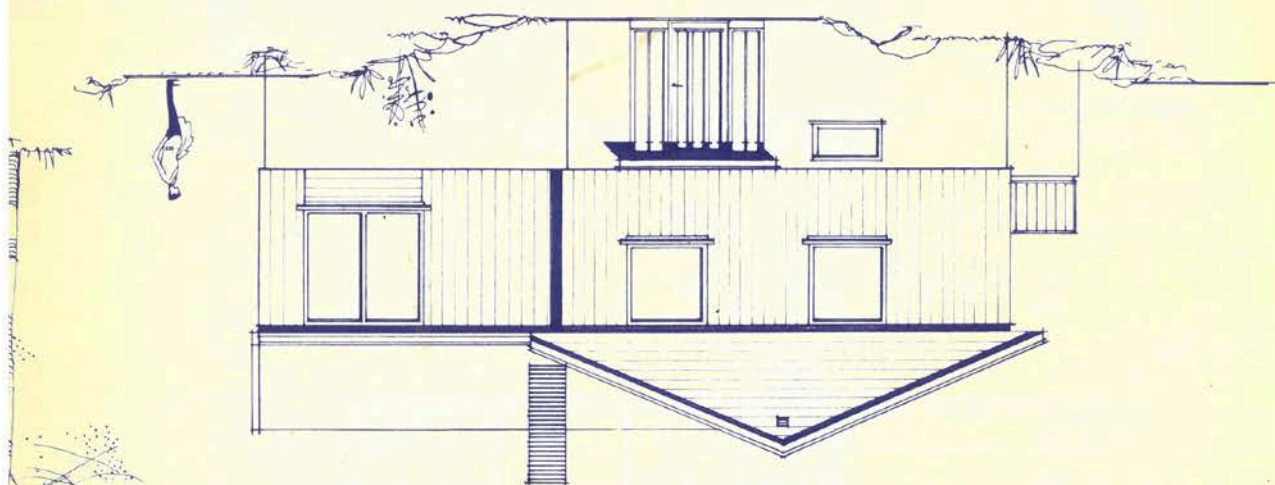
9.2.7 Trapper

Utvendig tilkomst via trapp kan godkjennast når bygningen er godt tilpassa terrenget.

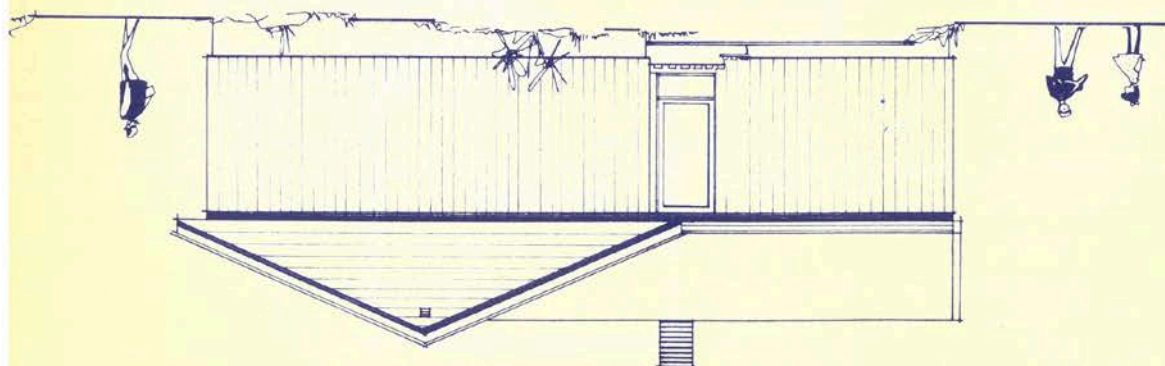
9.2.8 Staffasje, balkongar, med meir

Balkongar eller veranda skal vera inntrekte i bygget og ikkje verka dominerande. Tilgjort "pynt" som skodder, karnapp, utskorne vindskier og liknande er framand i strandsona.

FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



BRUKSTILLATTELSE
Bygningsslovens § 99, nr. 2 og 3

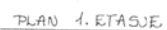
Herr Reidar Skjerpning
5530 Førde

Etter besiktigelse foretatt den 16. juli 1970 gis herved midlertidig brukstillatelse av Våningshus på eiendommen

Merknader: Følgende arbeid gjensstår:
Utvendig puss av kjellermur.
Div. utvendig arbeid.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen des. 1970

Sveio den 16/7-70



FORSNAG PÅBYGG		
SVEIO BYGGSENTER AS	Påbygg karnapp	
BEIDAR SKJERPING	BA = 3 m ²	
FØRDE		
PLAN, FASADAR		
1:100	31.01.92	THKG

Nabolagsprofil

Tingvegen 26 - Nabolaget Førde - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Førde sentrum	5 min 🚶
Linje VY190, NW400, 631, 633, 700	0.4 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	31 min 🚗

Skoler

Førde skule (1-7 kl.)	7 min 🚶
72 elever, 5 klasser	0.6 km
Sveio skule (1-10 kl.)	11 min 🚗
519 elever, 24 klasser	11.5 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	24 min 🚗
300 elever	26.7 km
Stord vgs avd. Saghaugen	24 min 🚗
900 elever	27.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Førde E39	4 min 🚶
-------------------	---------

«Greit miljø, rolig, sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

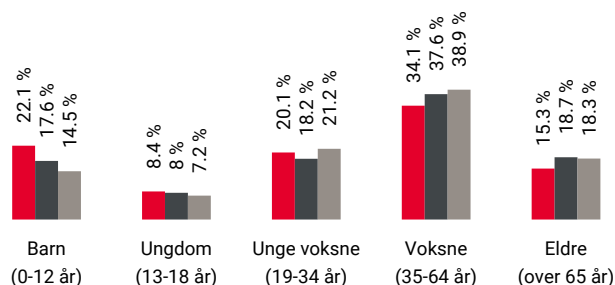
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Førde	639	307
Sveio kommune	5 775	2 900
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Førde barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
47 barn	0.2 km

Dagligvare

Joker Førde	3 min 🚶
PostNord	0.2 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



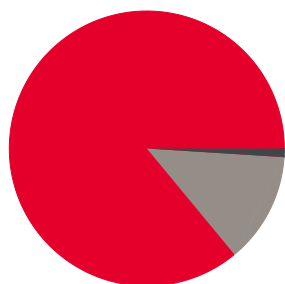
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Førde skule	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
⚽ Prestabryggjo, sandvolleyballbane	7 min 🚶
Sandvolleyball	0.7 km
🚴 Fitnesspoint Stord	21 min 🚗
🚴 MOVA Stord	22 min 🚗

Boligmasse



86% enebolig
1% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Heiane Storsenter

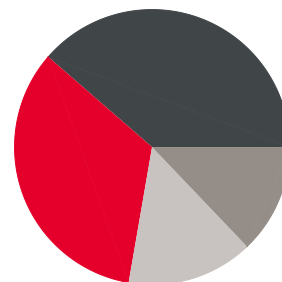
21 min 🚗



Apotek 1 Sveio

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
39% 6-12 år
13% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



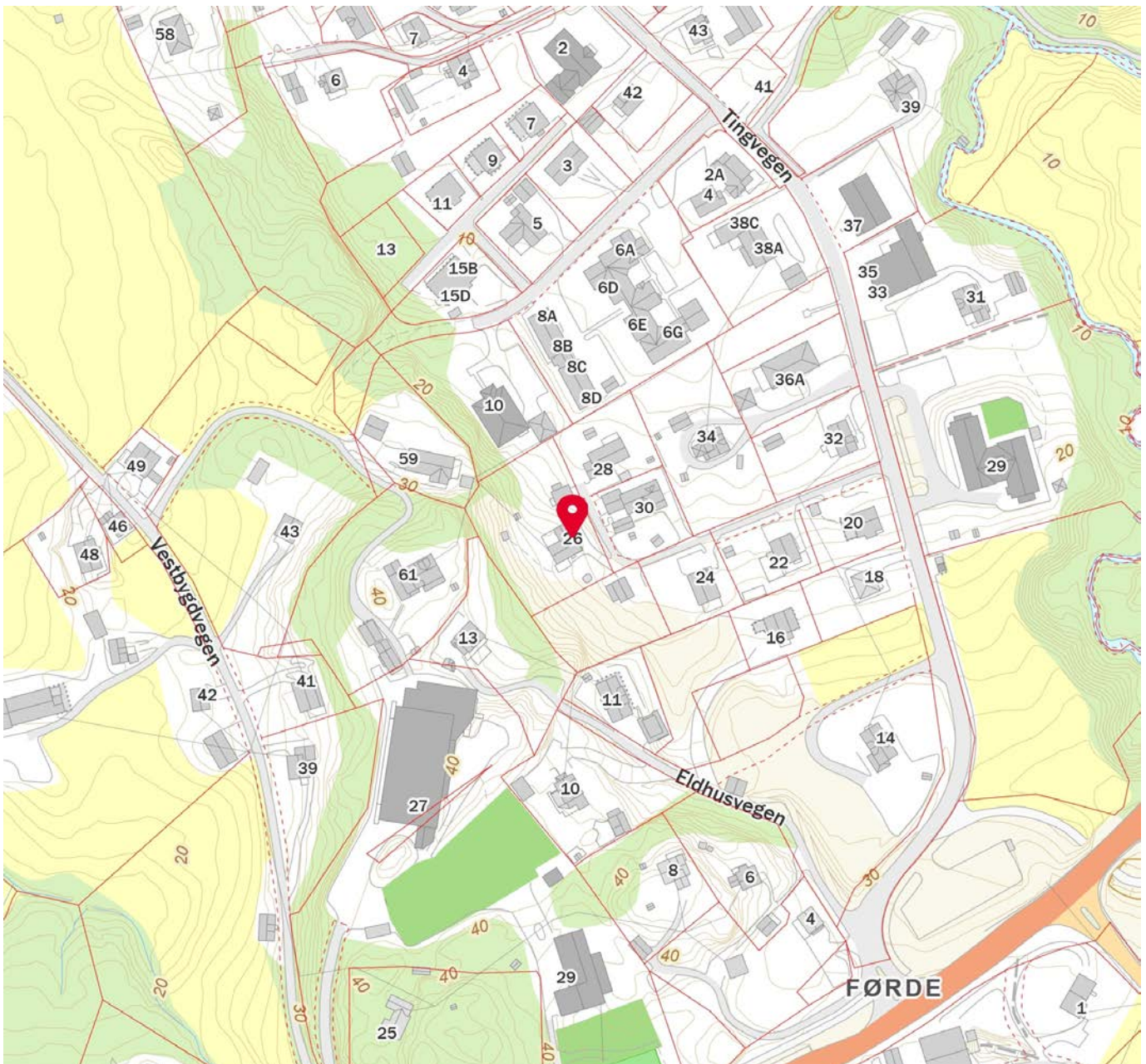
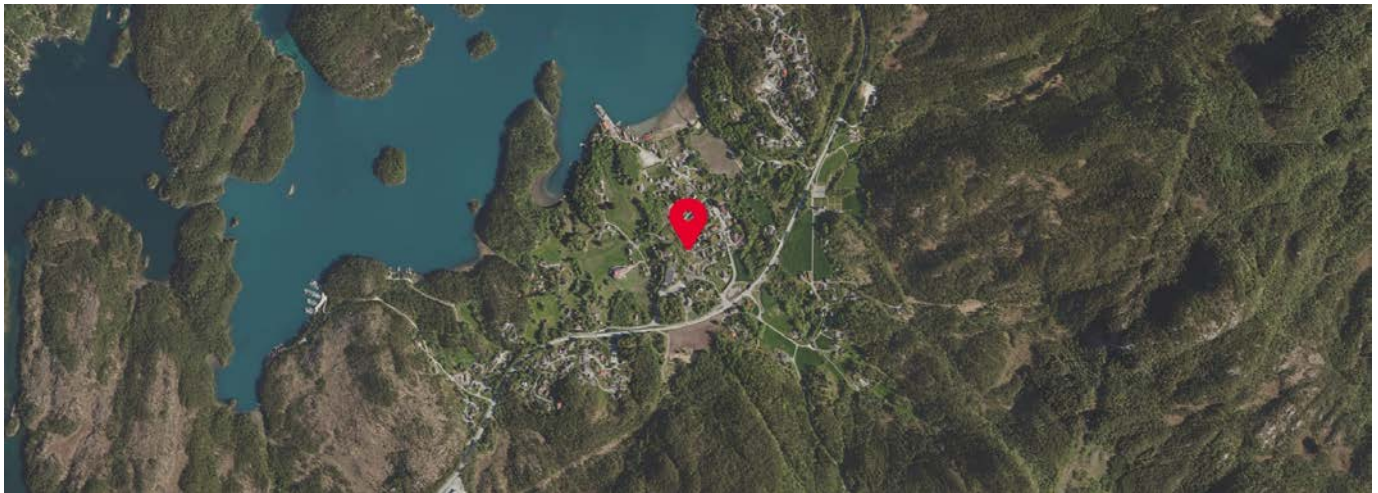
0%

43%

Førde
Sveio kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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: Tingvegen 26
5555 FØRDE I HORDALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre