NORDVIK

Tømmeråsvegen 16

5 soverom | 263 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tømmeråsvegen 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne funkisbolig m/gode kvaliteter og fantastisk sjøutsikt - Utleieleilighet - Dobbel garasje - Altan & Terrasse

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**161 090,-**
Totalpris	**6 561 090,-**
BRA-i	**263 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/ Beate Helgeland har gleden av å presentere Tømmeråsvegen 16. Moderne og gjennomført enebolig fra 2019 med attraktiv beliggenhet, gode solforhold og fantastisk utsikt. Eiendommen fremstår eksklusiv med høy standard, smarte løsninger og gjennomførte detaljer både ute og inne. Boligen byr blant annet på 3 stilrene bad, lekkert kjøkken med stor kjøkkenøy, grovkjøkken, gasspeis og flotte spiledetaljer som gir boligen et moderne preg. Smarthusløsning, appstyring, LED- belysning og solcellepanel på taket. Uteområdene er pent opparbeidet med stor takterrasse på 63 kvm, altan på 29 kvm samt platting på 32 kvm som gir flere flotte soner å nyte sol og utsikt.

Velkommen til visning!





Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 160 kvm
Total BRA: 164 kvm



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.

VESTBRIS

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm



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.

VESTBRIS
























DON'T
BE
A
DICK





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0047/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tømmeråsvegen 16, 5567 SKJOLDASTRAUMEN
Gnr 122, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Selgere
Tim Håkon Borgen
Astrid Munkhus

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 580 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 263 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 294 kvm
TBA: 124 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 160 kvm. Soverom leilighet, soverom 2 leilighet, bad/vaskerom leilighet, gang leilighet, stue/kjøkken leilighet, hall m/trapp, soverom, soverom, bad/vaskerom, gang, teknisk rom, garasje
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad, grovkjøkken
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 92 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Bod
Total BRA: 27 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e er bod i første etasje.
TBA er platting i første etasje på 32 kvm.
TBA i andre etasje er altan på 29 kvm og terrasse på 63 kvm.

Solforhold
Gode solforhold

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Hall m/trapp, soverom, soverom, bad/vaskerom, gang, teknisk rom, garasje
Leilighet: Soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad, grovkjøkken

Det er oppført en frittstående utvendig bod.

Innholdsfortegnelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom

ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. NB: Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard

STUE

Innbydende stue med spilevegg bak tv, store vindusflater og åpen romløsning til kjøkkenet. Stuen har plass til sofagruppe, spisebord og øvrig stuemøblement ved den lekre gass peisen. Fra stuen har en utgang til herlig altan.

KJØKKEN

Moderne og stilrent kjøkkeninnredning og spektakulær utsikt. Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, to oppvaskmaskiner, induksjonstopp, to stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt samt stor kjøkkenøy. Fra kjøkkenet finner man eget grovkjøkken.

ENTRE

Pen entre med plass til oppheng av ytterklær og parkering av sko. Gangen tilbyr trapp til øvre plan og tilkomst til soverom og bad.

SOVEROM

Boligen tilbyr totalt 3 soverom, (5 med leiligheten). Hovedsoverommet har utgang til altan samt eget walk-in closet. Soverom 2 og passer ypperlig som barnerom og gjesterom.

BAD

Bad i første etasje er helfliset med varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegg montert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Bad andre etasje er også flislagt m/varmekabler i gulv. Innredning med 2 servanter oppå servantskap vegg montert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Begge bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er montert vannstoppsystem i rørskap. Tilgjengelige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom. Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi og er fra 2022. Den ble installert i 2024 opplyser eier.
Det er montert to varmtvannsberedere i boligen. Varmtvannsberedere er på ca. 200 liter og er fra 2020. Fabrikat er Oso. Det er montert solcellepanel på taket, som reduserer strømkostnaden betraktelig. Det ble montert i 2019. Det er innlagt gass til gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på anlegget. Boenheten har sikringsskap med automatsikringer med jordfeilbryter. Inntak og strømmåler er plassert på utsiden av boligen i eget skap.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre. Det er installert gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på gassanlegget. Boligen har malt tretrapp. Trinn er i eik. Rekkverk er i glass. Innvendig har boligen malte kompakt dører. Noen dører har glassfelt.

LEILIGHET

Kjøkkenet i leilighet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg. Selger leier i dag ut leiligheten for 8500,- per måned. Leietaker betaler halv nettleie.

Bad/vaskerommet i leiligheten er flislagt m/varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Gjennomført stue med åpen kjøkkenløsning. Stuen har god plass til sofa, tv benk og spisebord. Egen utgang til terrasse-platting. Leiligheten har 2 soverom, begge egner seg til seng, nattbord og garderobe. Egen inngang. Leieforhold, med 3 mnd oppsigelsestid. Rett til 2 parkeringsplasser utenfor samt bruk av uteareal. Ta kontakt med megler for flere detaljer.

UTEAREAL

Lettstelt plen m/bedd og terrasse-platting hvor en enkelt kan møblere med hagemøblement, grill og lekeapparater. Eiendommen har flere soner som kan nytes. Terrasse (63 kvm) i andre etasje, altan på 29 kvm med utsikt, asfaltert gårdsrom og stor utvendig bod som er innredet. Tomten er godt utnyttet og tilbyr svært gode parkeringsmuligheter.

Parkering

Boligen har en dobbelgarasje, samt stor asfaltert gårdsrom for biloppstillingsplass

Modernisering og påkostninger

- Bygget terrasse i front
- Isolert og platet tak og vegger og lagt gulv i bod
- Huset ble malt sommeren 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Huset ble ferdigstilt i 2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellesvik og Severinsen as

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskriv: Det er en godkjent utleiedel

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst Team AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av PVC-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurderinger baserer seg på alder og opplysninger som er gitt fra eier, da det ikke er tilgang til taket.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Lufting ved overgang vegg tak er ikke kontrollert.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig kledd med lakkerte aluminiumsbeslag.

Dører: Boligen har malte hovedytterdører i tre. Terrassedører er i tre med 3-lags glass. Terrassedører er utvendig kledd med lakkerte aluminiumsbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en platting i første etasje, en altan i andre etasje og en terrasse over garasje i andre etasje. Plattingen er i betong og har et areal på 32 kvm. Altan med utgang fra soverom og stue. Den er er tekket med PVC-belegg på deler av altanen. Rekkverk er av glass. Rekkverket er målt til 100 cm og altan har et areal på 29 kvm. Terrasse over garasje er tekket med PVC-belegg. Det er montert terrassebord på tilfarere over tekking. Rekkverk av tre og er målt til 100 cm Terrasse har et areal på 63 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Første etasje: Stue/kjøkken og soverom i leilighet og soverom i hoveddel.
I stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet, i soverom i leilighet ble det målt en høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet og i soverom i hoveddel ble det målt en høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet

Andre etasje: Et soverom og stue/kjøkken.
På soverom ble det målt en høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet og i stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe og ildsted: Det er installert gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på gassanlegget.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell. Antatt oppført på drenerende masser. Det er montert drensrist foran

åpning til garasje og mot vegg mot øst på garasje. Det er drenskum på gårdsplass.

Fuktsikring og drenering: Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur med isolerte ringmurelementer. Det er noen sprekker i fasadeplater på utsiden av grunnmur.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betong. Rekkverk er i tre.

Terrengforhold: Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt. Det er drensrenner flere plasser.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret.
På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

BOD
Det er oppført en frittstående bod på eiendommen.
Boden er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade. Det er flat takkonstruksjon av tre.
Taket er tekket med PVC-duk. Dører er i tre. Renner og beslag er i metall.
Det er lagt inn strøm i boden og den blir i dag brukt som oppholdsrom. Det foreligger ikke søknad til kommunen om dagens bruk.
Bod er ikke tilstandsvurdert.

TG2
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.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

1. etasje - Bad/vaskerom leilighet - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsone. Det er ikke 15 mm mansjett/membran opp på terskel.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre skjulte skader på sikt.

1. etasje - Bad/vaskerom leilighet - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst av konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst av konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst av konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

Andre installasjoner - Gasspeis.
Det er innlagt gass til gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på anlegget.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse-, miljø- og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et

innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket forhold som har betydning for HMS i boligen:
Det er ikke montert håndløper på innvendig trapp.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:
Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampene over spisebordet
- Vinskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gasspeis
- Varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22.000 kwh, inkludert leilighet. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 477,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, branntilsyn, renovasjon standard abo x2.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift
Frivillig velforening

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 10 428,- pr år.
- Gass ca kr 5 000,- året

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 427 010,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 708 041,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Frende
Polisenr: 1310068

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 021 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Tysvær er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, plen, forstøtningsmurer og beplantning.

Adkomst
Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Boligen vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger flott til i høyden med gode solforhold og fantastisk sjøutsikt. Her får en fantastisk sjøutsikt, mot Skjoldastraumen sentrum og videre mot flott natur.

Her får en nærhet til badeplass, båtplass og badstue. Skjoldastraumen sentrum er en steinkast unna, som tilbyr dagligvarebutikk, barnehage, skole og mm.

Ca. 1.5 kilometer til nærmeste butikk og ca. 2.5 kilometer til nærmeste barneskole (Skjoldastraumen). Aksdal kjøpesenter kun en kjøretur unna.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Skoler og barnehager
Skjoldastraumen Maritime FUS barnehage, Straumen Skule (1-7kl.) Bådsvik nærmiljøannlegg

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger vedtak på altan datert 2025.
Det foreligger byggemelding av utvendig bod datert 2023 men ikke byggetegning.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner
Id: 201505
Navn: Plankart 5 Skjoldastraumen Kommuneplan
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08.09.2015

Id: 201510
Navn: Kommuneplan for Tysvær 2015 - 2027
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt realplan
Ikrafttredelse: 25.09.2018

Kommunedelplaner
Id: 201505
Navn: Plankart 5 Skjoldastraumen Kommuneplan
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 08.09.2015

Delarealer
Delareal: 1 022 m2
KPHensynsonenavn: R1_H910_Bådsvik
KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal: 1022 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn: B77

Reguleringsplaner
Id: 200017
Navn: Bådsvik
Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 18.05.1981
Delarealer
Delareal: 1 021 m2
Formål: Boligbebyggelse
Feltnavn: Boliger

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1146/122/63:
13.05.2026 - Dokumentnr: 529980 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.10.2013 - Dokumentnr: 870717 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1146 Gnr:122 Bnr:45

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 122, bnr. 45 i Tysvær kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Båtforening med mulighet for å leie båtplass.

Et aktivt styre i bygdelaget som arrangerer Sluedag med dans på kvelden og Sluseløp, ofte med en kjendisprofil i front.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, matrikkel, div kart og opplysninger fra kommunene, energiattest, ferdigattest, byggetegning.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan, vedtak altan, melding om oppføring av bod.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Beate Helgeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46429525

Meglerforetaket
Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927219875

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tømmeråsvegen 16

Skoler

Straumen skule (1-7 kl.) 70 elever, 5 klasser	3 min 2.1 km	
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10... 330 elever, 14 klasser	21 min 17.6 km	
Tveit vidaregåande skule 100 elever, 6 klasser	19 min 22.4 km	
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	31 min 26 km	

Sport

Bådsvik nærmiljøanlegg - Ballb...	4 min
Notaflot sandvolleyballbane	18 min
Trimmeriet Skjold	14 min
Heron Treningssenter	18 min

Offentlig transport

Skjoldastraumen Linje 246	11 min 1 km
Haugesund Karmøy	42 min
Bergen Flesland	99.1 km

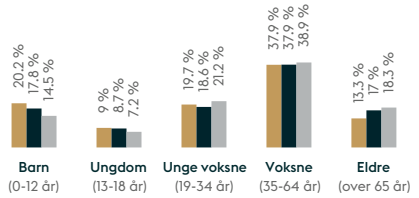
Barnehager

Skjoldastraumen Maritime FUS b... 42 barn	5 min 3.1 km
Espira Garhaug barnehage (0-5 ... 73 barn	11 min 11.3 km
Skjold barnehage (1-5 år) 121 barn	14 min 14.4 km

Dagligvare

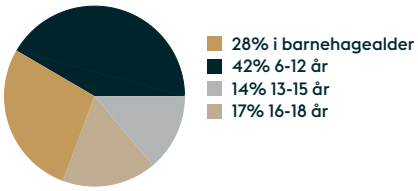
Coop Prix Skjoldastraumen	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dalsbygda	347	151
Kommune: Tysvær	11 283	5 082
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



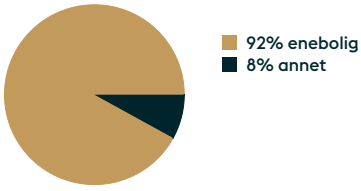
Ladepunkt for el-bil

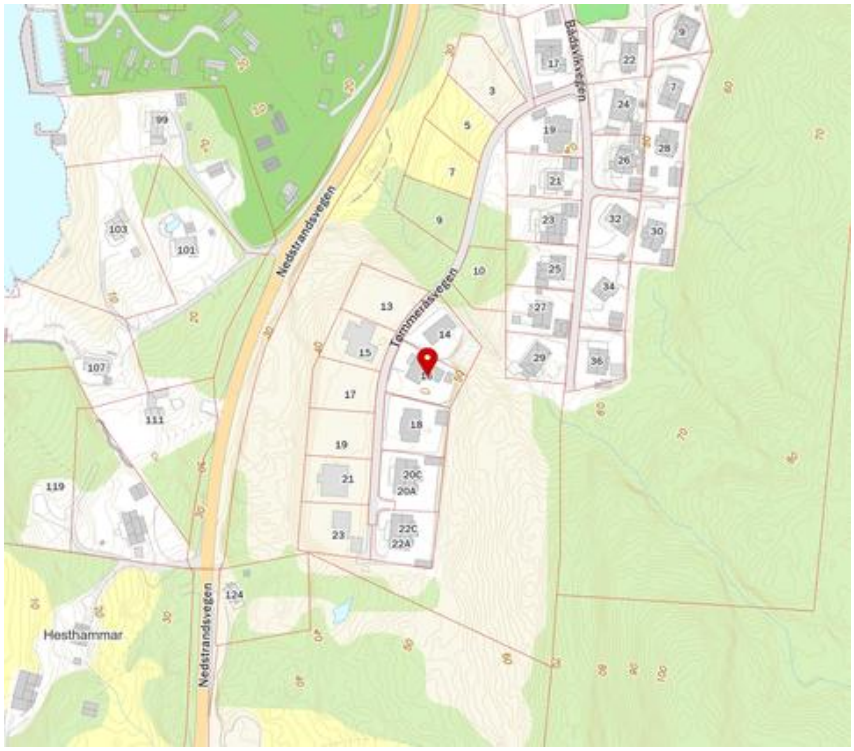
Coop Prix Skjoldastraumen	15 min

Sivilstand

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

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig

Tømmeråsvegen 16 , 5567
SKJOLDASTRAUMEN

TYSVÆR kommune

gnr. 122, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 263 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1489 **Referansenummer:** OW6823

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 011124

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over to plan. Bygget i 2019. Det er leilighet i første etasje. Boligen er oppført med ringmur i isolerte elementblokker og støpt plate mot grunnen. Vegger er i trekonstruksjon med stående og liggende kledning. Taket er flatt og tekket med Sarnafil. Vinduer i boligen har karmer i tre og med 3-lags glass. Utvendig er vinduer beslått med aluminiumsbeslag. Dører er i tre og dører med vindu har 3-lags glass. Utvendig er dører beslått med aluminiumsbeslag. Garasjeport er i metall. Innvendig har de fleste gulv laminat, vegger og tak har malte plater. Boligen er inndelt med følgende rom i første etasje: Leilighet: to soverom, gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken. I hoveddel er det to soverom, hall m/trapp, bad/vaskerom, gang til garasje, teknisk rom, garasje og bod. I andre etasje er det et soverom, bad, gang, garderobe, grovkjøkken og stue/kjøkken.
Det er en frittstående utvendig bod på 27 kvm.
Boligen er bygget etter de nyeste krav (TEK 17).
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i bra stand.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av PVC-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurderinger baserer seg på alder og opplysninger som er gitt fra eier, da det ikke er tilgang til taket.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig kledd med lakkerte aluminiumsbeslag.
Boligen har malte hovedytterdører i tre.
Terrassedører er i tre med 3-lags glass. Terrassedører er utvendig kledd med lakkerte aluminiumsbeslag.
Boligen har en platting i første etasje, en altan i andre etasje og en terrasse over garasje i andre etasje.
Boligen har en utvendig trapp. Den er i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Det er installert gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på gassanlegget.
Boligen har malt tretrapp. Trinn er i eik. Rekkverk er i glass.
Innvendig har boligen malte kompakt dører. Noen dører har glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom leilighet:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall er målt til 33 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:50 fall i dusjsonen.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst om konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall er målt til 36 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:50 fall i dusjsonen.
Det er noe fall på gulvet mot dusjsonen.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst om konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall er målt til 27 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:50 fall i dusjsonen.
Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.
Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter oppå servantskap veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst om konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, to oppvaskmaskiner, induksjonstopp, to stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap på grovkjøkkenet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke kokesone på grovkjøkkenet. Rommet har avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenet i leilighet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er montert vannstoppsystem i rørskap.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi og er fra 2022. Den ble installert i 2024 opplyser eier.
Det er montert to varmtvannsberedere i boligen.
Varmtvannsberedere er på ca. 200 liter og er fra 2020. Fabrikat er Oso.
Det er montert solcellepanel på taket. Det ble montert i 2019.
Det er innlagt gass til gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på anlegget.
Boenheten har sikringsskap med automatsikringer med jordfeilbryter.
Inntak og strømmåler er plassert på utsiden av boligen i eget skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell. Antatt oppført på drenerende masser.
Det er montert drensrist foran åpning til garasje og mot vegg mot øst på garasje. Det er drenskum på gårdsplass.
Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Boligen har grunnmur med isolerte ringmurelementer. Det er noen sprekker i fasadeplater på utsiden av grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong. Rekkverk er i tre.
Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt. Det er drennsrenner flere plasser.
Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret. På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

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

Det er ikke montert håndløper på innvendig trapp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger som er mottatt på boligen stemmer med dagens bruk.

Bod

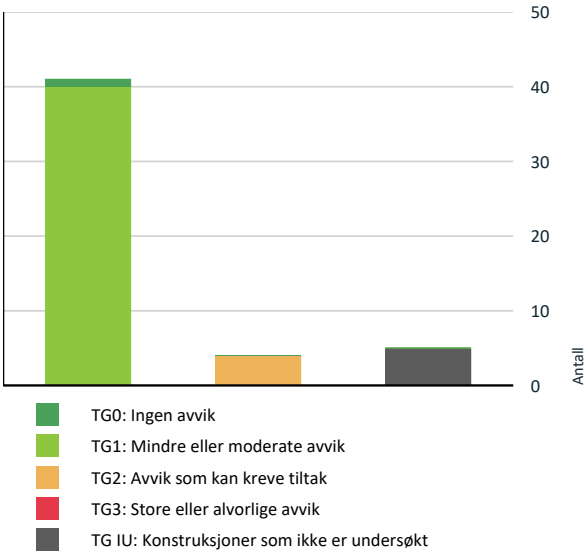
- Det foreligger ikke tegninger

Dette var en meldingssak til kommunen.

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på boligens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er ikke flyttet på møbler/inventar som står i rommene, men som kan skjule skader (f.eks. hakk i parkett, sprekk i flis etc.).
Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - Gasspeis.	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av PVC-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurderinger baserer seg på alder og opplysninger som er gitt fra eier, da det ikke er tilgang til taket.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.







TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Lufting ved overgang vegg tak er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som kan medføre skjulte skader på sikt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig kledd med lakkerte aluminiumsbeslag.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte hovedytterdører i tre.
Terrassedører er i tre med 3-lags glass. Terrassedører er utvendig kledd med lakkerte aluminiumsbeslag.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en platting i første etasje, en altan i andre etasje og en terrasse over garasje i andre etasje. Plattingen er i betong og har et areal på 32 kvm. Altan med utgang fra soverom og stue. Den er er tekket med PVC-belegg på deler av altanen. Rekkverk er av glass. Rekkverket er målt til 100 cm og altan har et areal på 29 kvm. Terrasse over garasje er tekket med PVC-belegg. Det er montert terrassebord på tilfarere over tekking. Rekkverk av tre og er målt til 100 cm Terrasse har et areal på 63 kvm.



Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp. Den er i trekonstruksjon.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.





TG 1 Overflater - leilighet

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det må forventes at det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Første etasje: Stue/kjøkken og soverom i leilighet og soverom i hoveddel.
I stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 6 mm gjennom hele rommet, i soverom i leilighet ble det målt en høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet og i soverom i hoveddel ble det målt en høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet

Andre etasje: Et soverom og stue/kjøkken.
På soverom ble det målt en høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet og i stue/kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

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.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er installert gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på gassanlegget.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trinn er i eik. Rekkverk er i glass.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte kompakt dører. Noen dører har glassfelt. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon



1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

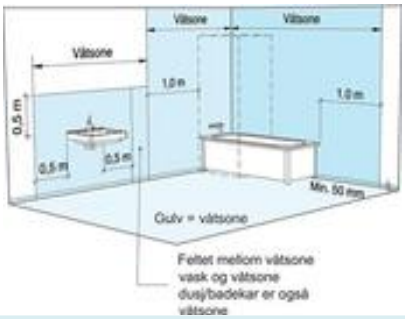
Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall er målt til 33 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:50 fall i dusjsonen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst av konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall er målt til 36 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:50 fall i dusjsonen. Det er noe fall på gulvet mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 1:100 fall på gulvet utenfor dusjsone. Det er ikke 15 mm mansjett/membran opp på terskel.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst av konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

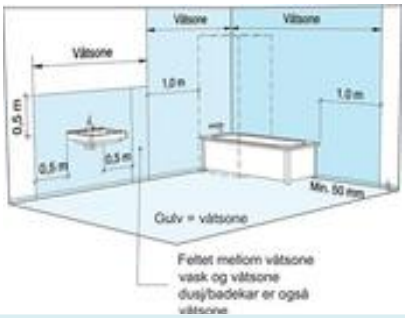
Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall er målt til 27 mm fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:50 fall i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.





Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 servanter oppå servantskap, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.





2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier er opplyst av konsekvens ved dette valget.
Det er ved fuktkontroll av overflater på tilliggende konstruksjoner ikke avdekket mistenkelige tegn til fukt/fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, to oppvaskmaskiner, induksjonstopp, to stekeovner, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Grovkjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap på grovkjøkkenet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke kokesone på grovkjøkkenet. Rommet har avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Mitsubishi og er fra 2022. Den ble installert i 2024 opplyser eier.

Tilstandsrapport

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





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert to varmtvannsberedere i boligen. Varmtvannsberedere er på ca. 200 liter og er fra 2020. Fabrikat er Oso.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert solcellepanel på taket. Det ble montert i 2019. Tilstandsgrad er satt på grunnlag av alder.







TG IU Andre installasjoner - Gasspeis.

Beskrivelse

Det er innlagt gass til gasspeis i boligen. Eier opplyser at det er jevnlig service på anlegget.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boenheten har sikringsskap med automatsikringer med jordfeilbryter. Inntak og strømmåler er plassert på utsiden av boligen i eget skap.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Antatt oppført på drenerende masser. Det er montert drensrist foran åpning til garasje og mot vegg mot øst på garasje. Det er drenskum på gårdsplass.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur med isolerte ringmurelementer. Det er noen sprekker i fasadeplater på utsiden av grunnmur.

Tilstandsrapport





TG 1 **Forstøtningsmurer**

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong. Rekkverk er i tre.



TG 0 **Terrengforhold**

Beskrivelse

Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt. Det er drensrenner flere plasser.





TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Beskrivelse

Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret.
På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast.
Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet.
Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova stiller krav til at forhold som kan medføre helse-, miljø- og sikkerhetsfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket forhold som har betydning for HMS i boligen:
Det er ikke montert håndløper på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende håndløper utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/oppholdsrom

Byggeår
2019

Kommentar
Bod blir brukt som oppholdsrom.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er oppført en frittstående bod på eiendommen. Boden er oppført i bindingsverk av tre med trekledning på utvendig fasade.
Det er flat takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med PVC-duk. Dører er i tre. Renner og beslag er i metall.
Det er lagt inn strøm i boden og den blir i dag brukt som oppholdsrom. Det foreligger ikke søknad til kommunen om dagens bruk.
Bod er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	160	4		164	32
2. etasje	103			103	92
SUM	**263**	**4**			**124**
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom leilighet, soverom 2 leilighet, bad/vaskerom leilighet, gang leilighet, stue/kjøkken leilighet, hall m/trapp, soverom, soverom, bad/vaskerom, gang, teknisk rom, garasje	Bod	
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, garderobe, bad, grovkjøkken		

Kommentar

BRA-e er bod i første etasje.
TBA er platting i første etasje på 32 kvm.
TBA i andre etasje er altan på 29 kvm og terrasse på 63 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som er mottatt på boligen stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Altan er utvidet.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Dette var en meldingssak til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er laget oppholdsrom i bod. Det strider mot det som bod ble søkt som.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Tim Håkon Borgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	122	63		0	1021.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tømmeråsvegen 16

Hjemmelshaver
Munkhus Astrid, Borgen Tim Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger Tømmeråsvegen, Skjoldastraumen, Tysvær kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, plen, forstøtningsmurer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese tekstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.2020		Gjennomgått		Nei
Tegninger Bolig	03.04.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OW6823

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tim Håkon Borgen	9578-5997-4-23000	2026-05-13 10:06:26
Astrid Munkhus	9578-5997-4-174740	2026-05-15 09:41:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. mai 2026

Oppdragsnummer
70-0047/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tømmeråsvegen 16, 5567 SKJOLDASTRAUMEN

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Tim Håkon Borgen, Astrid Munkhus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1115267
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Huset ble ferdigstilt i 2020

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjellesvik og Severinsen as

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Det er en godkjent utleiedel

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 70-0047/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Astrid Munkhus	**2026-05-15**	**Tim Håkon Borgen**	**2026-05-13**

Identifikasjon

Astrid Munkhus

Identifikasjon

Tim Håkon Borgen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 19.05.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1146.122.63.0.0
Adresse: Tømmeråsvegen 16
Eierkontakt: Borgen Tim Håkon

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

2 stk standard renovasjonsavgift kr 2* 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 2 boenheter.

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 19.05.2026

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Utskriftsdato: 13.05.2026

Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal
Telefon: 52 75 70 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tysvær kommune

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	122	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tømmeråsvegen 16, 5567 SKJOLDASTRAUMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp abonnementsgebyr	1 664,88 kr
Fradrag A-Konto Kloa	-3 391,44 kr
Forskudd vatn	2 566,86 kr
Vassmålarleige Bustad	147,12 kr
Vassmålarleige bustad	236,81 kr
Vatn forbruksgb. Målar	4 199,48 kr
Fradrag A-Konto Vann	-2 429,66 kr
Forskudd Vann	2 770,94 kr
Forskudd Kloakk	3 564,74 kr
Forskudd kloakk	3 302,22 kr
Vatn abonnentsgebyr	785,40 kr
Avløp forbruksgb. Målar	5 861,98 kr
Avløp abonnentsgebyr	1 027,52 kr
Branntilsyn bolig m/gass	313,58 kr
Vatn abonnementsgebyr	1 264,48 kr
Sum	**21 884,91 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Branntilsyn bolig m/gass	0%	1	373.00	1/1	0 %	373,00 kr	124,32 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2963.55	1/1	0 %	2 963,55 kr	987,84 kr
Vatn abonnementsgebyr	15%	1	2167.75	1/1	0 %	2 167,75 kr	722,56 kr
Vassmålarleige bustad	15%	1	405.95	1/1	0 %	405,95 kr	135,32 kr
Forskudd kloakk	15%	151	48.94	1/1	0 %	7 390,54 kr	3 042,27 kr
Forskudd vatn	15%	151	36.41	1/1	0 %	5 497,76 kr	2 263,12 kr
					Sum	**18 798,55 kr**	**7 275,43 kr**

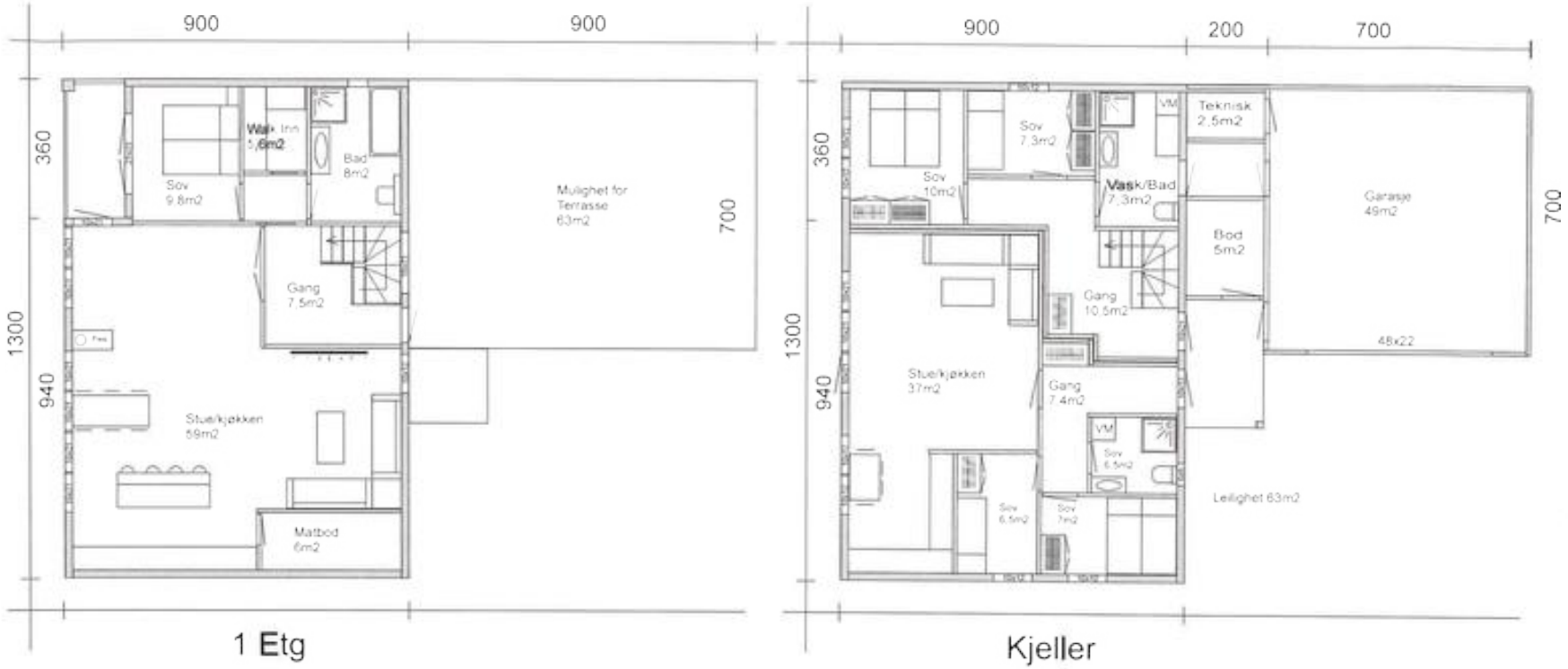
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

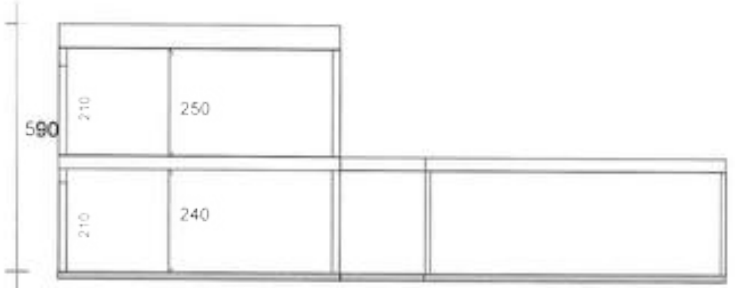


	1Etg	2Etg	
BYA			220 m2
BTA			184 m2
BRA	99,5	95,9	195,4 m2

Plantegning Enebolig		Vedlegg E
Eivind Skorpe		Tegning nr 1
Tømmeråsvegen 16	GNr 122	BNr 63
FS		



Fasade Vest



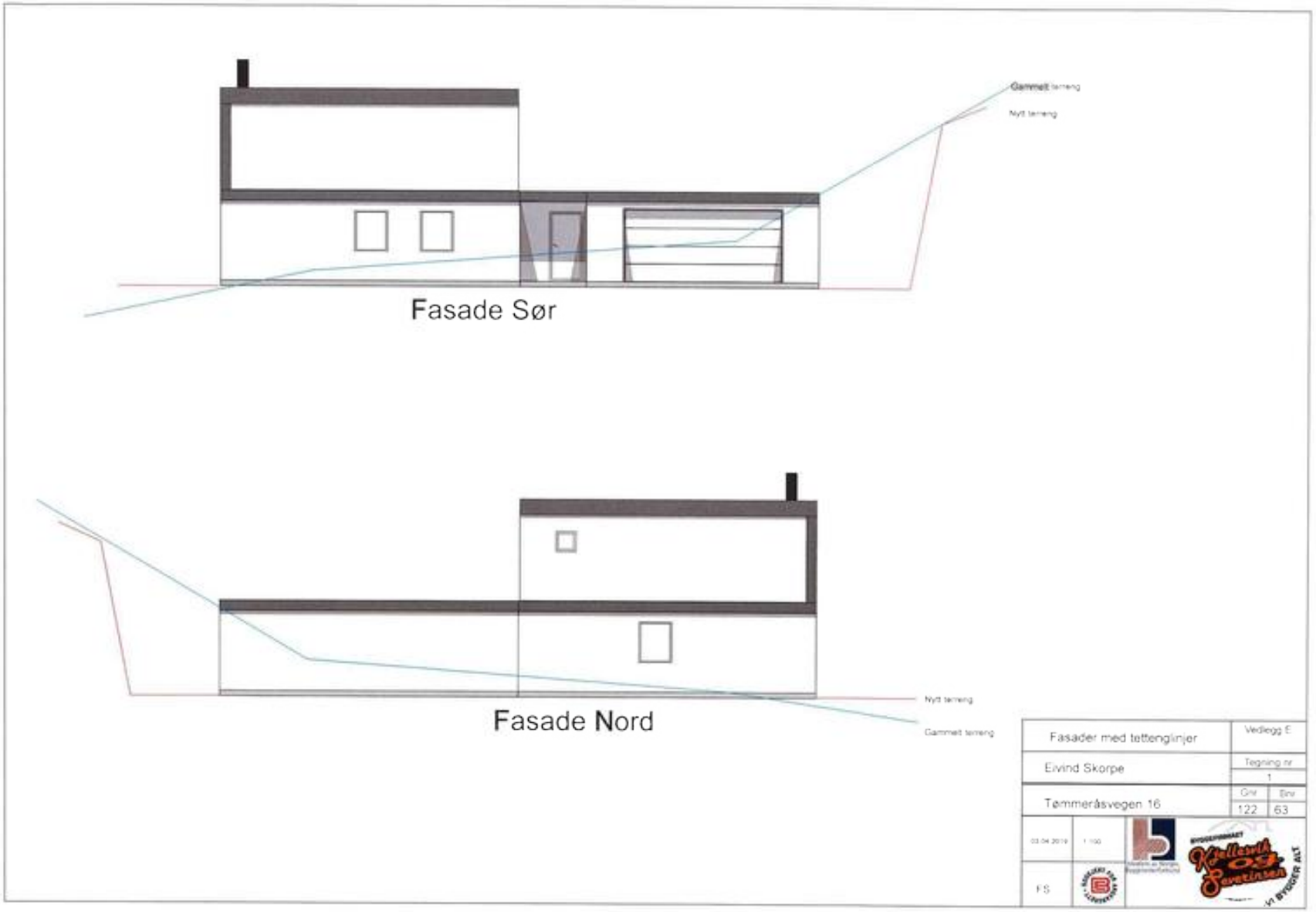
Snitt

Snitt



Fasade Øst

Fasader og snitt		Vedlegg E
Eivind Skorpe		Tegning nr 1
Tømmeråsvegen 16	Gnr 122	Bnr 63
03.04.2019	1:100	
FS		


Gammelt terreng
Nytt terreng
Fasade Sør
Nytt terreng
Gammelt terreng
Fasade Nord
Fasader med tettenglinjer
Vedlegg E
Eivind Skorpe
Tegning nr
1
Tømmeråsvegen 16
Gnr
Bnr
122
63
03.04.2019
1:100
F S
Kjellerud og Severinsen
VI BYGGER ALT



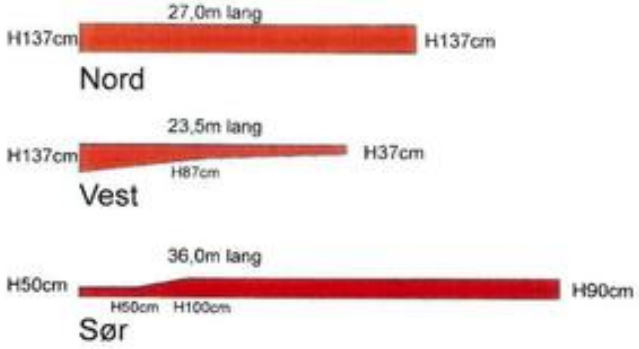
Snitt Forstøtningsmurer 15cm tykk:



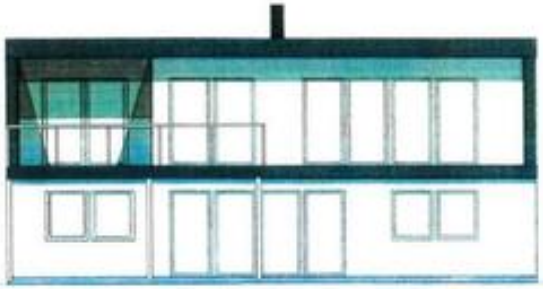
Situasjonakart		Vedlegg E
Eivind Skorpe		Tegning nr. 1
Tømmeråsvegen 16	Gnr. 122	Bnr. 63
FS		



Snitt Forstøtningsmurer 15cm tykk:

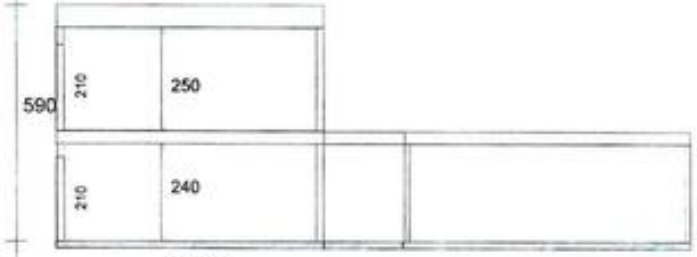


Situasjonskart		Vedlegg E
Tim Håkon Borgen		Tegning nr
Tømmeråsvegen 16	Gnr 122	Bnr 63
FS		



Fasade Vest

Nytt terreng
Gammelt terreng



Snitt

Snitt

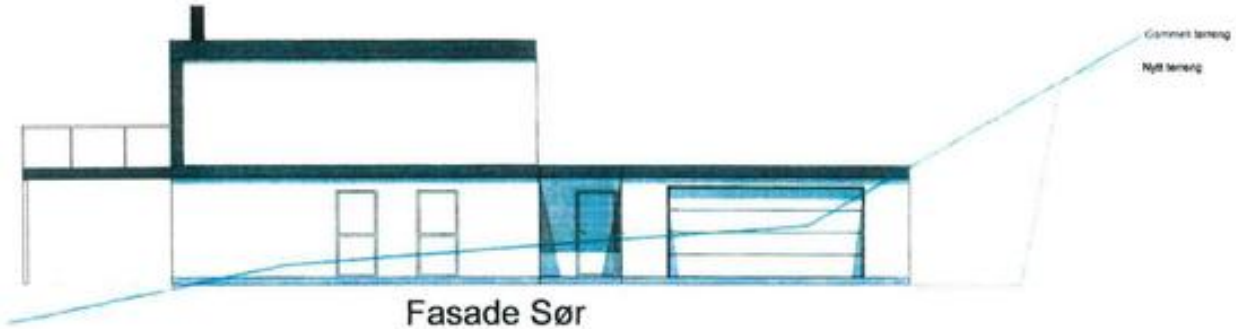


Gammelt terreng

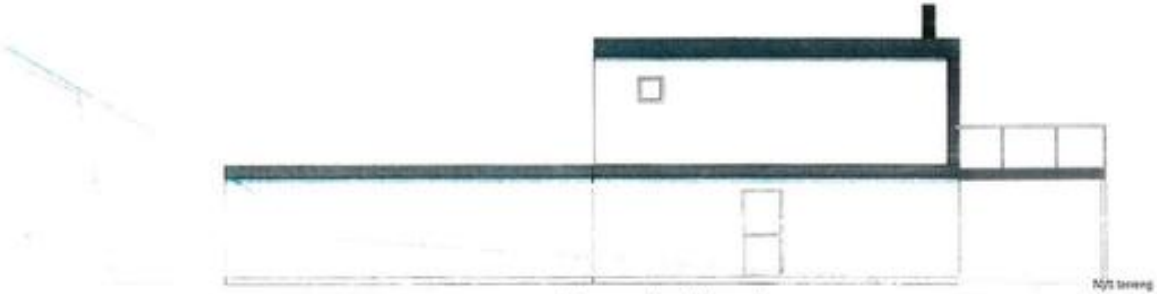
Nytt terreng

Fasade Øst

Fasader og snitt		Vedlegg E
Tim Håkon Borgen		Tegning nr 1
Tømmeråsvegen 16	Gnr 122	Bnr 63
FS		



Fasade Sør



Fasade Nord

Fasader med tetlenglinjer		Vedlegg E
Tim Håkon Borgen		Tegning nr 1
Tømmeråsvegen 16	Gnr 122	Bnr 63
FS		

TYSVÆR KOMMUNE

FORVALTNING

Dato: 22.04.2020 Vår ref: 12940/2020
2016/2767

Saksbehandlar: Jan Lyngholm Kvalevåg Tlf. 52 75 72 05 Arkiv:122/63 Dykkar ref:

GBNR 122/63 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR EINEBUSTAD I BÅDSVIK

Ansvarleg søkjar:
Byggefirma Kjellesvik & Severinsen AS
Raglamyrvegen 15
5536 HAUGESUND

Tiltakshavar:
Eivind Skorpe
Østenstadvegen 25
5567 SKJOLDASTRAUMEN

Saka gjeld:
Søknad om ferdigattest og utfylt gjennomføringsplan er sendt inn den 8.4.2020 frå Byggefirma Kjellesvik & Severinsen AS.

Eitt-trinnsløyve er gjeve den 7.6.2019 i delegasjonssak 260/19.

Følgjande opplysningar vert lagt inn i matrikkelen:
Energiforsyning: Elektrisitet, varmepump – luft, biobrensel
Varmefordeling: Elektriske varmekablar, luftoppvarming, kamin/omn/peis.

Vatn og avløp: Offentleg

Byggetilsyn:
Det er ikkje utført byggetilsyn på tiltaket. I følgje pbl. § 25-2 kan kommunen føra tilsyn med tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve.

Det vert med dette gjeve ferdigattest for einebustad med sokkelleilegheit på gbnr 122/63 med adressa Tømmeråsvegen 16, 5567 Skjoldastraumen den 22.4.2020.

Bjørg Tone Vikshåland
Seksjonsleiar Forvaltning

Jan Lyngholm Kvalevåg
Saksbehandlar

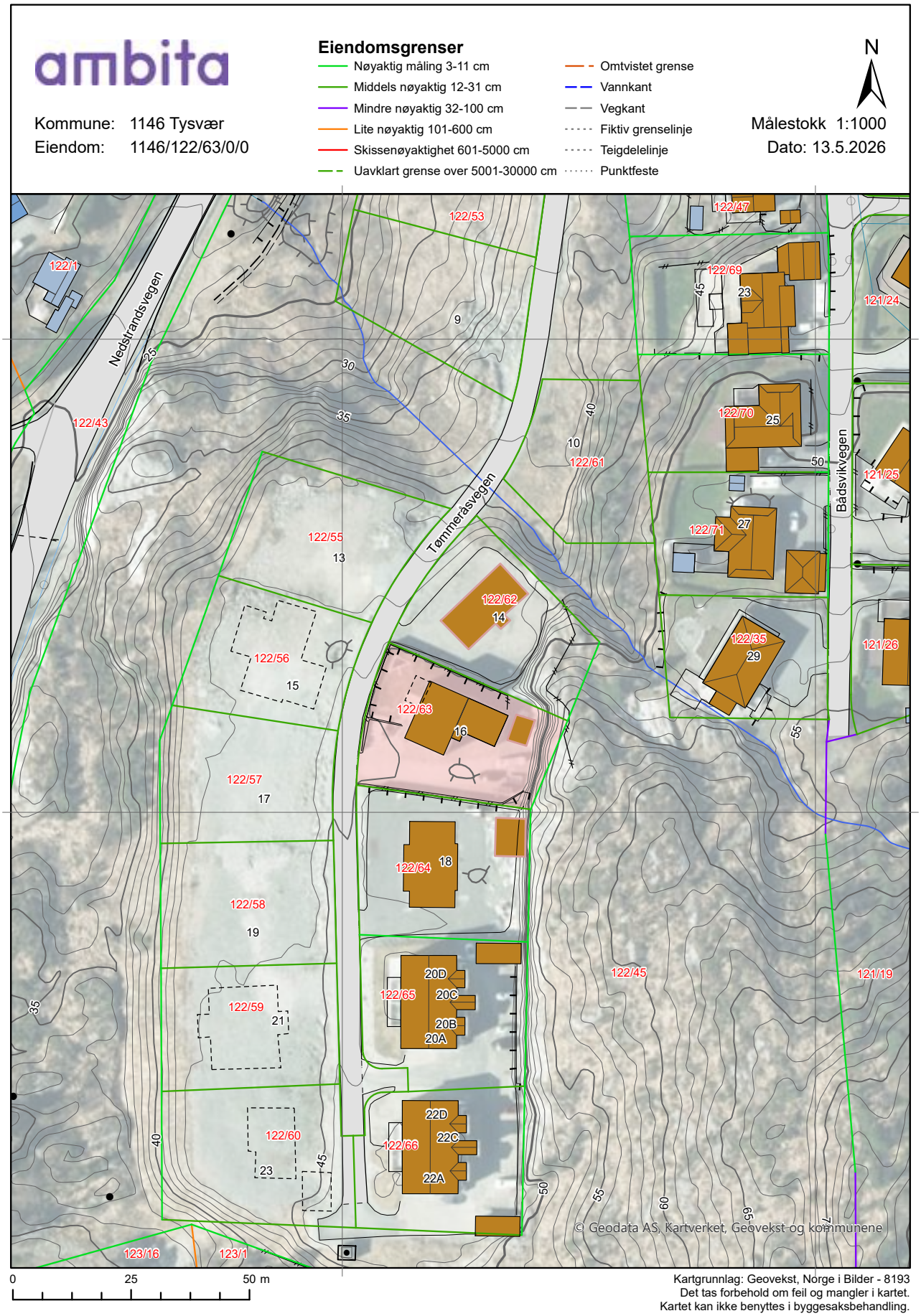
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev difor ingen signatur.

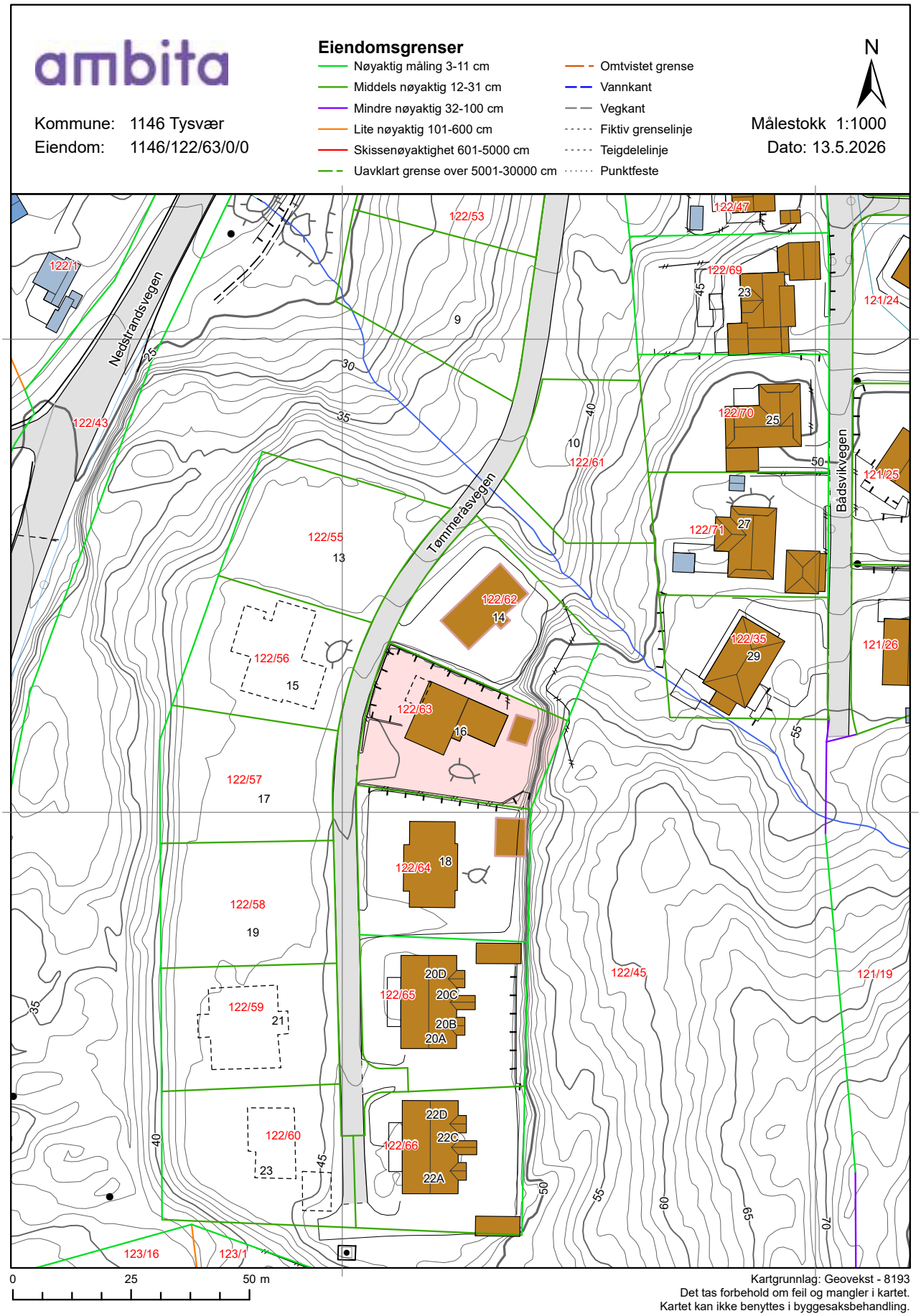
Postadresse:
Org.nr.:
964 979 812

Telefon servicetorg
52 75 70 00
Telefon avdeling:

Telefaks
52 75 70 01
Telefaks eining

E-mail-adresse:
post@tysver.kommune.no


ambita
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/122/63/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2026
Nedstrandsvegen
Tømmeråsvegen
Bådsvikvegen
122/1
122/43
122/53
122/55
122/56
122/57
122/58
122/59
122/60
122/61
122/62
122/63
122/64
122/65
122/66
122/69
122/70
122/71
122/35
122/45
122/47
121/24
121/25
121/26
121/19
123/16
123/1
9
10
13
14
15
16
17
18
19
20D
20C
20B
20A
21
22D
22C
22A
23
25
27
29
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/122/63/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2026
Nedstrandsvegen
Tømmeråsvegen
Bådsvikvegen
122/1
122/43
122/53
122/47
122/69
23
121/24
122/70
25
122/61
121/25
122/71
27
122/55
13
122/62
14
122/35
29
121/26
122/56
15
122/63
16
122/57
17
122/64
18
122/58
19
20D
20C
20B
20A
122/65
122/45
121/19
122/59
21
122/60
23
22D
22C
22A
122/66
123/16
123/1
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



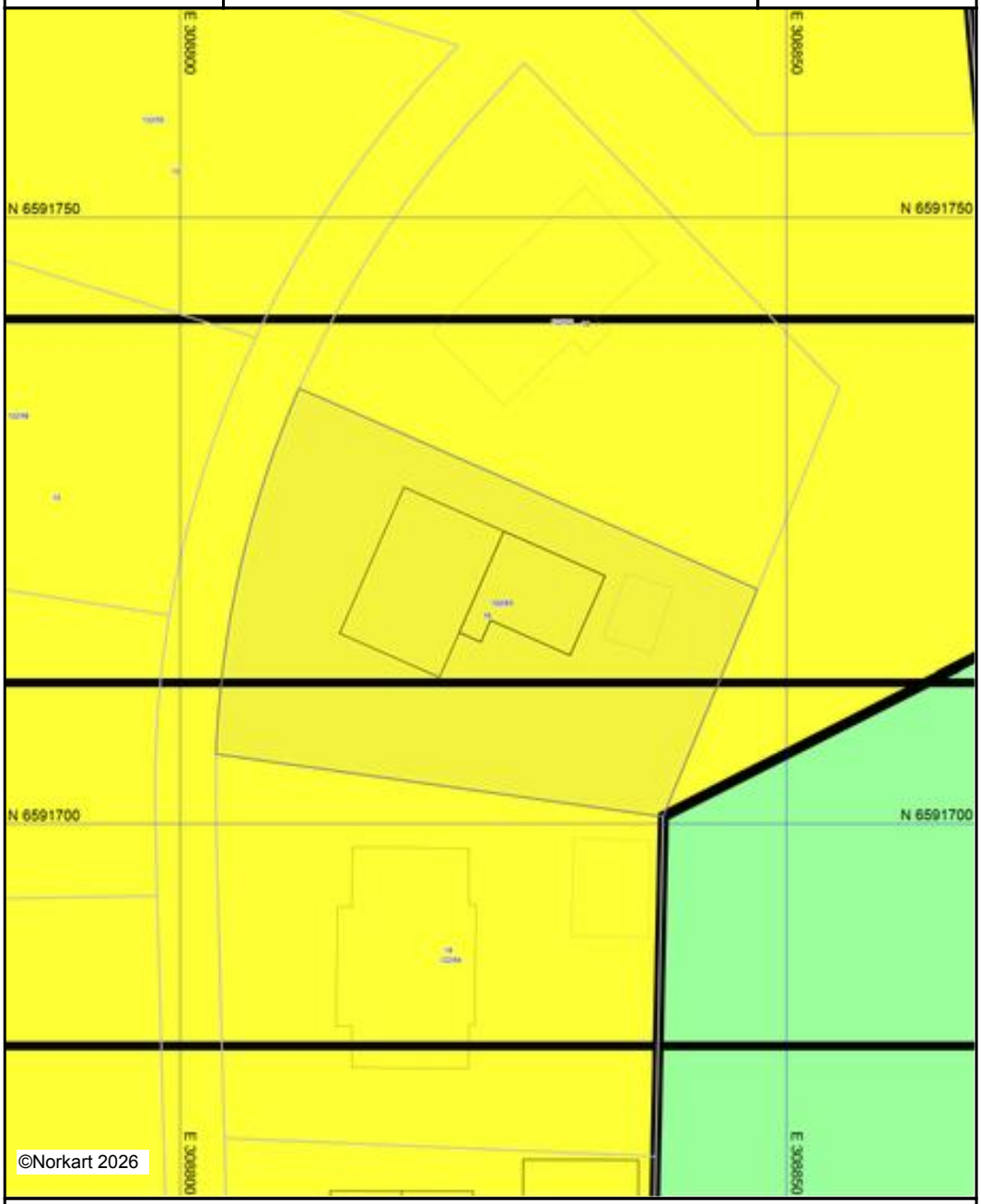
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 122/63
Adresse: Tømmeråsvegen 16
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:500

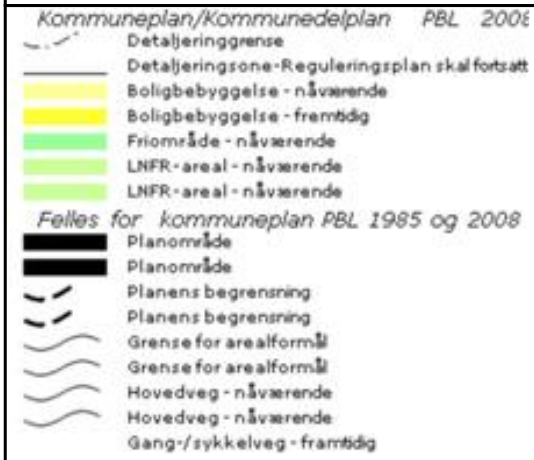
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



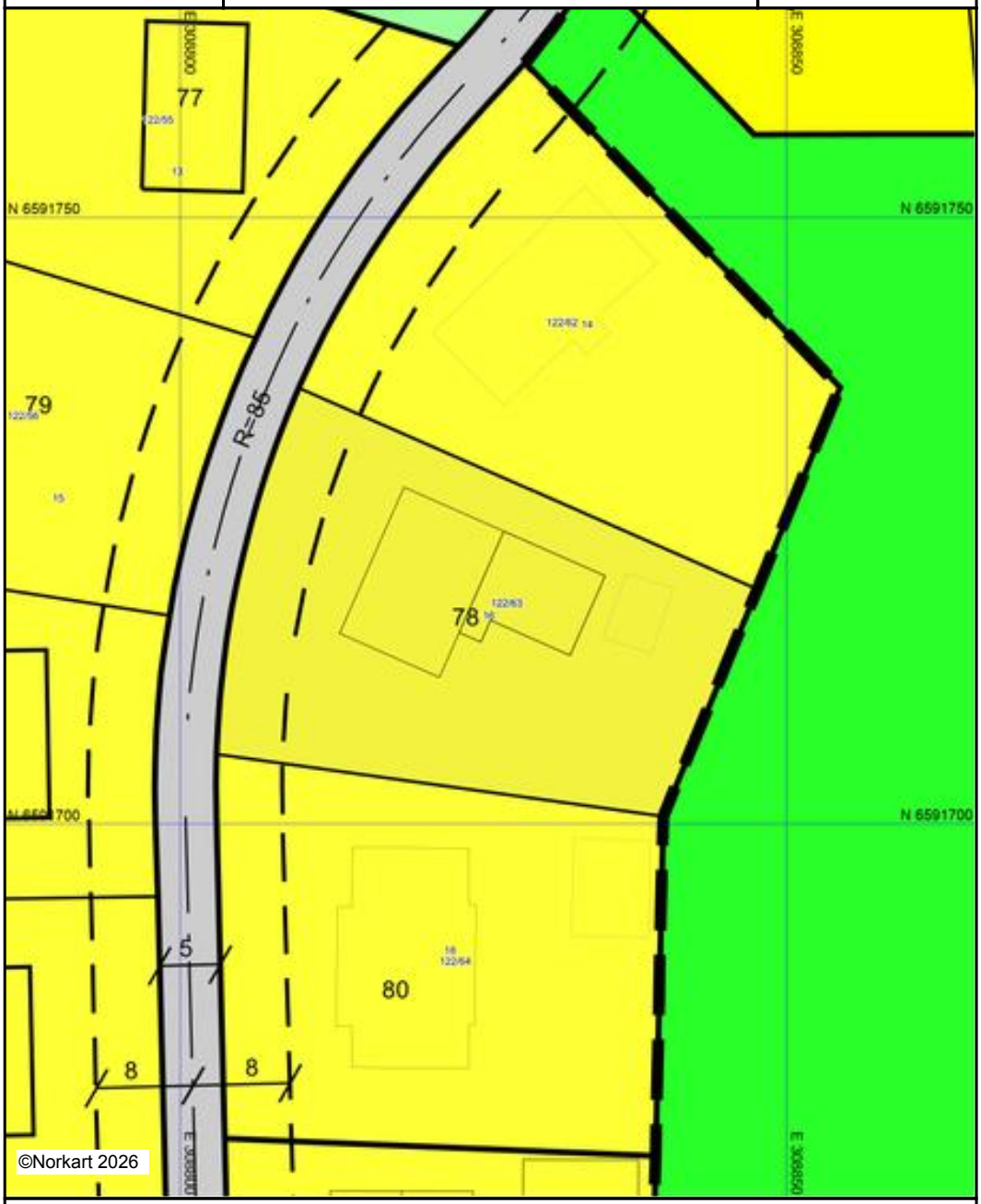
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 122/63
Adresse: Tømmeråsvegen 16
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:500

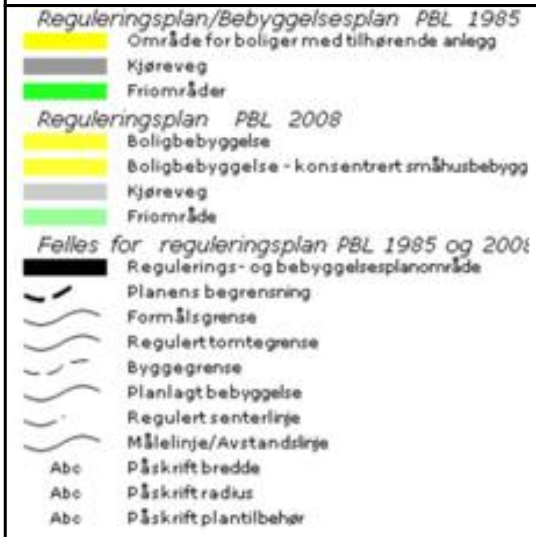
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 122, Bruksnr 63	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Tømmeråsvegen 16, gatenr 1053 5567 Skjoldastraumen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	302 13	Dalsbygda Straumen
Oppdatert:	14.06.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050902 4694	Nedstrand Østenstad

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	11.10.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 021,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2015	Avgiver	1146/122/45	-999,2
	Matrikkelført:	21.03.2016	Berørt	1146/122/63	0,0
			Mottaker	1146/122/62	999,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2015	Avgiver	1146/122/45	-1 021,8
	Matrikkelført:	21.03.2016	Berørt	1146/122/62	0,0
			Berørt	1146/122/64	0,0
			Mottaker	1146/122/63	1 021,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2015	Avgiver	1146/122/45	-1 082,0
	Matrikkelført:	21.03.2016	Berørt	1146/122/62	0,0
			Berørt	1146/122/63	0,0
			Berørt	1146/122/65	0,0
			Mottaker	1146/122/64	1 082,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2015	Avgiver	1146/122/45	-1 062,8
	Matrikkelført:	21.03.2016	Berørt	1146/122/63	0,0
			Berørt	1146/122/64	0,0
			Berørt	1146/122/66	0,0
			Mottaker	1146/122/65	1 062,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.10.2013	Avgiver	1146/122/45	-1 021,0
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	1146/122/62	0,0
			Mottaker	1146/122/63	1 021,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.10.2013	Avgiver	1146/122/45	-1 081,7
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	1146/122/62	0,0
			Berørt	1146/122/63	0,0
			Mottaker	1146/122/64	1 081,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.10.2013	Avgiver	1146/122/45	-1 062,5
	Matrikkelført:	09.10.2013	Berørt	1146/122/63	0,0
			Berørt	1146/122/64	0,0
			Mottaker	1146/122/65	1 062,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømmeråsvegen 16	H0101	Bolig	63,0	Kjøkken	3	1	1
Tømmeråsvegen 16	H0102	Bolig	188,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	184,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	251,0	Igangset.till.:	07.06.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	22.04.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	251,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300748761			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		155,0		155,0				
H02			96,0		96,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig m/hybel/sokkelleil. – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	25,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.01.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300748761 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Borgen Tim Håkon	171171

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	27,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning:		Antall boliger:	
Bygningsnr:	301192078	Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

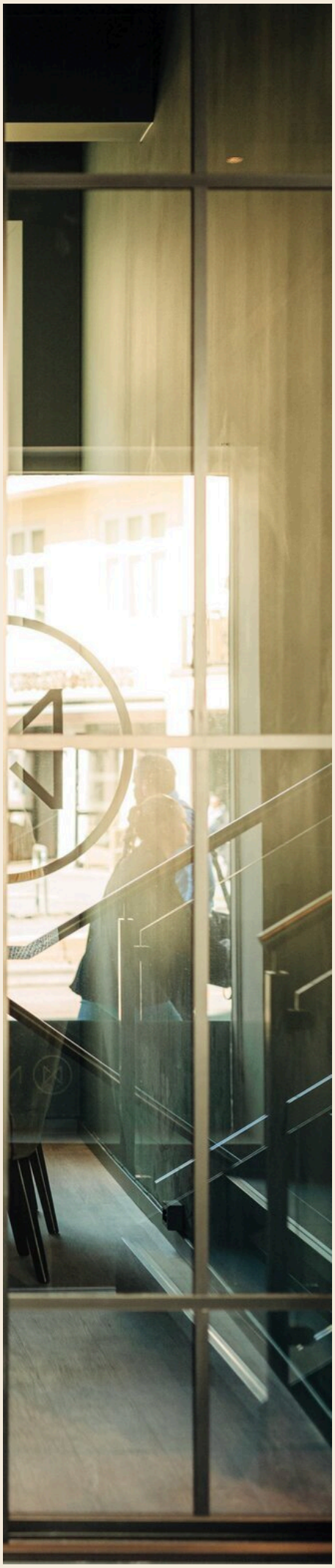
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

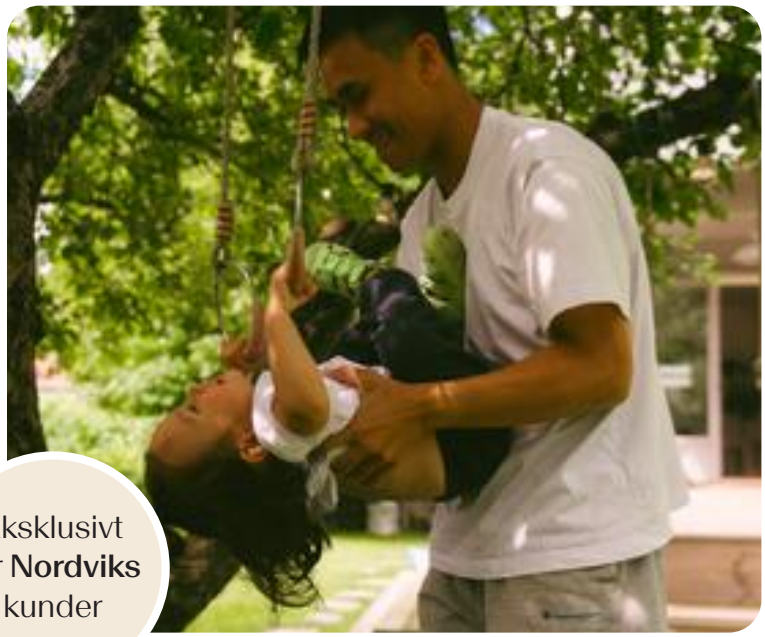


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0047/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tømmeråsvegen 16 5567 SKJOLDASTRAUMEN
Matrikkel: Gnr 122, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Beate Helgeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
b.helgeland@nordvikbolig.no
464 29 525