

Høievegen 493



Velkommen til

Høievegen 493



Salgsoppgaven produsert 4. september 2025

Høie

Boligdrøm (532 kvm med stor garasje (60 kvm) - Basseng, utestue, utsikt og rettighet til nausttomt - Nydelige uteområder

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
BRA-i	511 kvm
Totalt BRA	579 kvm
Soverom	6
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2013

Ansvarlig megler	Lars Frøyland
Telefon	907 36 858
E-post	l.froyland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Høievegen 493 er en sjelden boligdrøm! Med 532 kvm bruksareal, 6 soverom, 3 stuer og nytt påkostet kjøkken i 2023 og vaskerom i flukt med garasje, er dette et hjem i særklasse. Innendørs basseng (4x8 m, klorfritt med motstrøm) med direkte utgang til hage. Hovedterrasse på 68 kvm med utsikt, rettighet til nausttomt. Kinorom og lyddempet TV-stue.En av landets flotte utestuer med ekte italiensk pizzaovn. Parkmessig, lettstelt tomt med skifer, stein og stauder, drivhus. Isolert garasje/hobbyrom. Lavt strømforbruk (energimerke B) og vannbåren varme. 2 min til Frakkagjerd, 10 min til Raglamyr og gratis skolebuss til barne og ungdomsskole i oppkjørselen. Nær badestrand i Dragavika, Aksdalsvannet og hundepark.

Arealer og innhold

BRA-i:	511 kvm
BRA-e:	68 kvm
Totalt BRA:	579 kvm
TBA:	133 kvm

Beskrivelse

Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 172 kvm. Svømmebasseng, Trimrom, Teknisk rom, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Kino rom
Total BRA: 172 kvm.
TBA: 55 kvm. Underetasje: Platting
1. etasje:
BRA-i: 193 kvm. Gang, Toalettrom, TV-stue, Garasje, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom
Total BRA: 193 kvm.
TBA: 68 kvm. Hovedetasjen: Terrasse
2. etasje:
BRA-i: 146 kvm. Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang, Omkledningsrom, Omkledningsrom 2
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 10 kvm. 2 balkonger
Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. Teknisk rom
Total BRA: 21 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Bod, Annet
Total BRA: 47 kvm.



FOTOYOON

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N





FOTOYOON

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N



FOTOYOON

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N


FRANCE


































































ARKING
ONLY


Coca-Cola
Coke



Informasjon

Høievegen 493



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0089/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Høievegen 493, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Selgere
Arnstein Vikhamar Thengs
Kristin Westergaard Thengs

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 511 kvm
BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 579 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 172 kvm. Svømmebasseng, Trimrom, Teknisk rom, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Kino rom
Total BRA: 172 kvm.
TBA: 55 kvm. Underetasje: Platting

1. etasje:

BRA-i: 193 kvm. Gang, Toalettrom, TV-stue, Garasje, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom
Total BRA: 193 kvm.
TBA: 68 kvm. Hovedetasjen: Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 146 kvm. Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang, Omkledningsrom, Omkledningsrom 2
Total BRA: 146 kvm.
TBA: 10 kvm. 2 balkonger

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. Teknisk rom
Total BRA: 21 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Bod, Annet
Total BRA: 47 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:

Hovedetasje: Gang, Toalettrom, TV-stue, Garasje, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom
Loftsetasje: Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang, Omkledningsrom, Omkledningsrom 2
Underetasje: Svømmebasseng, Trimrom, Teknisk rom, Bad, Soverom, Gang, Soverom 2, Kino rom
Kjeller: Teknisk rom

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 og lys stue med flere møbleringsmuligheter. Stuen tilbyr store vindusflater og ulike soner hvor en enkelt kan møblere med sofagruppe, spisebord, tv benk, skjenk og øvrig møblement. Rommet har en svært lett å luftig romfølelse med utgang til terrasse på 68 kvm som er sørvendt og har herlig utsikt over naturlandskapet og sjø.

STUE, 2 + KINOROM

Innredet med støydempende tiltak som akustikkplater. Perfekt TV-stue i hverdagen. I underste etasje er det stort eget kinorom. Dette er altså et hus for storfamilien.

KJØKKEN

Kjøkkenet er nytt fra 2023 med integrerte hvitevarer som blant annet stor platetopp på romslig kjøkkenøy med ventilator innfelt i benkeplate som gjør at du bevarer de store kokesonene. 2 stekeovner i arbeidshøyde, vinskap og stor Norcool kjølehjørne. Her snakker vi hverdagsluksus . Benkeplate på kjøkken øy og kjøkkenet er av annerkjente Dekton til god og varig bruk. Den opprinnelige planløsningen endret og kjøkken er nå i forbindelse med uteområde hvor det går en bro over til kjøkkenhage og drivhus.

BAD

Bad loft: Veggene har fliser og malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Badet har fått ny membran og nye fliser siden byggeår. Underetasje: Veggene har fliser. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

VASKEROM

Veggene har malte plater. Gulvet er flislagt. Innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

BASSENG

4 meter bredt og 8 meter langt innendørs basseng med dybde på 1,3 og 2,3 meter, Renseanlegget bruker elektrolyse og er helt fritt for klor. Bassenget har motstrøms anlegg. Ved bassenget er det en ekstra stue. Fra bassenget kan en gå rett ut til uteområde nr 2 for eiendommen.

SOVEROM

Hovedsoverommet er av imponerende god størrelse. De store og gode rommene er gjennomgående i denne boligen. Boligen har totalt 6 soverom.

ENTRE

Pen entre med god plass til gangmøblement.

UTEAREAL

Attraktiv eiendom med flere soner for møblement, grill og sosiale samlinger for både små og store. Eiendommen har plen, terrasse, balkong, platting, anneks, drivhus og bedd med ulike beplantninger. Gjennomført med gangsti samt flere tilkomstmuligheter.

UTESTUE

En av landets beste utestuer? Denne er isolert og har vedfyr samt italiensk pizzaovn med pipe. Her er det ingen unnskyldninger lenger for å lage de beste pizzaer akkurat som ein Pizzaiolo i Italia. Her kan en nyte sene sommerkvelder, avkoble fra travle hverdager og benytte bygget året rundt.

GARASJE

Stor garasje på over 60 kvm med elektrisk port. Direkte tilgang til huset gjennom vaskerom. Støpt dekke og innlagt 3-faset strøm.

ELEKTRO

Boligen har stort sikringsskap i kjeller i tillegg til underfordelingsskap i garasjen. Det er lagt ut vann og strøm samt varmekabel i trekkerør til utestuen, men det er ikke koblet opp. Oppvarming av huset skjer med varmepumpe luft/vann. Bassenget fungerer som akkumulator for det vannbårne systemet. All belysning er led. Nexa Bridge system med nattsenking og styring av utelys mm.

- Tv og internett fra Altibox levert av Haugaland kraft.
- Drivhus er noe isolert for å holde det temperert gjennom vinteren.
- Ventilasjonsanlegg (Flexit UNI 4)
- Innvendige tak og vegger er gipset, bassengrommet har furu panel
- Parkett i alle store oppholdsrom
- Møre royal kledning er oljet og vedlikeholdt i 2023.
- Uteområdene ved basseng og mot Sørvågen er fylt opp med masser for større plass. Det er laget fundament til drivhus og lagt ned mye kostnad og arbeid i uteområdene som nå er dekket med skifer.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i gårdstun og garasje.

Modernisering og påkostninger

- Anlegging av hage på hele eiendommen inkludert utfylling mot sør for å forstørre hagen, legging av skifer på trapp til inngangsparti, trapp ned til nederste hage samt platting nede og utenfor utestue.
- Oppussing av utestue inkludert installering av ny vedovn med stålpipe, italiensk pizzaovn med stålpipe (begge godkjent av feier tirsdag 19. august 2025) legging av skifer inne, installering av utejøkken
- Støpt plattinger til drivhus og bålpanneplass
- Laget terrasse/ bru fra kjøkken til naturdel av tomt- inkl sti til drivhus
- Installert dør til bru, nye vinduer i sør fra kjøkken, nye vinduer på begge soverom i vestfløy
- Nytt kjøkken med moderne hvitevarer (Siemens/ Bosch) kjølehjørne fra Norcool, Dekton benkeplater
- Begge bad har ny membran på gulv og i våtsoner, nye fliser og ny innredning samt badekar i 2. etasje
- Alle flater i huset er sparklet og malt på ny
- Nytt teppe (smartstrand) i TV stue, akustikkplater på 3 vegger med eikespiler
- Nye spotter flere steder i huset
- Kinorom med ekstra lag gips med lyd bøyler, dobbel vegg med ekstra isolasjon inn mot soverom i sør, taket er også laget med silikonrand mot alle vegger for å unngå vibrasjon. Spesialproduserte akustikkplater på vegger og i tak
- Hele boligen er oljet i 2023 med Møre Royal olje
- Nye fliser i gang og gjestetoalett

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? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført på dugnad med flislegger og egeninnsats. Arbeid utført i april 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført på dugnad med flislegger og egeninnsats. Bad 2. etasje: Pigget opp fliser i dusjnisje, smurt membran i hele våtsonen samt over eksisterende fliser på resten av gulvet, lagt nye fliser oppå. Bad underetasje: Smurt membran i våtsone samt gulv og lagt nye fliser oppå. Alt arbeid utført i april 2022

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse i vest. Satt inn ny glassdør av Tømrer Damian Vika. Arbeid utført i 2024 Skiftet vinduer i kjøkken mot sør, utørt av Tømrer Damian Vika i 2023. Satt inn nye vinduer i soverom mot sør og nord av Tømrer Damian Vika i 2023. Arbeid med kinorom i underetasje utført av Tømrer Damian Vika- ekstra gips med lydbøyler i tak og silikonavslutning mot vegger, dobbel vegg inn mot soverom i sør. Installert vedovn med stålpipe i utestue og pizzaovn med stålpipe i utestue i 2024. Godkjent av feier i august 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid er utført av Aibel i flere omganger. Inkluderer skifte av diverse spotter og brytere, opplegg nytt utelys i sør og vest, opplegg i kinorom, flytting av kjøkken med nye kurser

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utført av Aibel. Plugging av gamle rør i tidligere kjøkken samt lagt opp nye rør på nytt kjøkken i 2023/ 2024. Installering av nytt baderomsmøblement på begge bad i 2022 samt alle nye kraner og dusjbatteri

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Eiendommen har septiktank, tømmes årlig og det utføres service årlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Kontroll av septik gjøres årlig Bassengpumper og varmekolbe hadde service i 2023 av Eiwa AS.

Feil og mangler
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. Ja
Beskriv: Det er oppdaget skjeggkre ved enkelte anledninger. Om våren kan det forekomme enkelte maur i bassengrom.

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? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra når vi kjøpte boligen i 2021, utført i 2020 på oppdrag fra forrige eier

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema 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 betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Snøfangere: Det er ikke montert snøfangere på taket.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler. Det var satt ut musefeller på loft. På befaringsdag var ingen spor etter skadedyr.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er funksjonstestet og de fungere som de skal. De fleste vinduer er fra byggeår. Vinduer mot sør, på kjøkken og noen vinduer på soverom på loft er fra 2023.

Takvinduer: Boligen har noen takvinduer på loft. Disse har malte trekarmer og to lags glass.

Buet vindu på soverom: Hovedsoverom har et buet vindu. Det har malte karmer og har 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malte hovedytterdør og malte balkongdører i tre. I basseng rom er det foldedør.

Balkongdør mot sør: På hoved soverommet på loft har boligen en malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en platting utenfor bassengrom, en terrasse i hovedetasje og to balkonger på loft. Platting i utenfor bassengrom er belagt med fliser. Den har et areal på ca. 50 kvm. Terrasse mot sør er i trekonstruksjon belagt med pvc duk. Det er lagt tilfarer oppå pvc duken. Det er terrassebord som dekke. Rekkverk er i tre og glass. Terrassen har et areal på ca. 68 og Rekkverkshøyden er målt til over 100 cm. Balkong mot sør er trekonstruksjon. Rekkverk er i tre. Den har et areal på ca. 5 kvm. Rekkverket er målt til over 100 cm. Balkong mot nord er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre. Den har et areal på ca. 5 kvm. Rekkverket er målt til over 100 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble mål i følgene rom.
Underetasje: 1soverom og trimrom
I trimrom ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 6 mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 20 mm. gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 7 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Hovedsoverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet og på hovedsoverom ble det målt en høydeforskjell på 16 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: Boligen har isolert stål pipe og vedovn. Gjennomføring i tak/himlinger er ikke kontrollert.

Rom Under Terreng: Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg mot vest i kino rom. .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2014. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånet terreng. Det er fall på terrenget fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Avløpsrør og vannrør er i plast.
Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert. Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag. Avløp er tilkoblet septiktank. Det er monter biovac renseanlegg på avløpsanlegget. Van er tilkoblet offentlig vannforsyning.

Septiktank: Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2014.

BOD

Det tilhøre boligen en koselig utestue/ bod. Den er i trekonstruksjon. Veggene er isolert Gulvet er i betong som er flislagt i utestue. Vinduer har trekarmer og to

lags glass. Dører er i tre. Taket er tekket med kanalplass plater og stålplater. Det er montert pipe, ildsted og pizzaovn i utestue. Arealet i utestue er målt til ca. 34 kvm. Arealet i bod delen er målt til ca. 13 kvm. Samlet areal er på ca. 47 kvm. Utestue/ bod er ikke tilstandsvurdert.

TG2
Buet vindu på soverom
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er en sprekke i glasset på buet vindu på soverom.
Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vindusglasset bør byttes.

Overflater - Teknisk rom u eta
Det er sprekker i betong gulv.
Det mangler plater på vegger og i himling.
Konsekvens/tiltak: Rommet bør ferdigstilles med plater på vegg og i himling.

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

Pipe og ildsted
Det er merker etter vann på pipeløp på hovedsoverom. Ved kontroll av gjennomføring i yttertsk ble det ikke observert eller målt fukt. Det var noen renninger på pipe på kaldloft.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Overflater på vegg og himling, mellom vaskerom og garderobe, er ikke ferdigstilt.
Konsekvens/tiltak: Overflater bør ferdigstilles.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. Lofts Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. Lofts Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

3.Underetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3.Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. WC-sisternen og tilhørende installasjoner bør plasseres i en vanntett kasse som hindrer at vannet å komme på avveie, og i tillegg monterer en lekkasje sensor i bunn av kassen som sørger for automatisk avstengning av vannet.
Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3
Snøfangere
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Balkongdør mot sør
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør på hovedsoverom i andre etasje har råteskade.
Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Dør bør byttes.

Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk. Krav til rekkverk på utvendige trapper gjelder når

trappen har en høydeforskjell på over 0,5 meter til bakkenivå. Dette betyr at hvis trappen går høyere enn 0,5 meter, må den ha et rekkverk for å ivareta sikkerheten.
De fleste trapper mangler håndløper. Trapp til terrasse har for store åpninger mellom trappetrinn og mellom trapp og vegg. Trapp mot øst ned til hage mangler rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp.
Åpninger mellom trapp og vegg mot bassengrom må endres til under 10 cm.
Åpninger mellom trappetrinn i trapp til terrasse over bassengrom må gjøres mindre enn 10 cm.

Innvendige trapper - trapp fra vaskerom til garasje.
Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Ved manglende rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg.

TGIU
3.Underetasje - Svømmebasseng - Sanitærutstyr og innredning
Det er montert badebasseng i rommet. Dette er med nødstrømsaggregat.

Andre installasjoner
Det er montert elektrolyse renseanlegg på bassenget.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Det blir gravd opp 2 busker (rhododendron) fra eiendommen pga sentimentalverdig.
- Lysekrone i stue
- Kjøleskap i garasje
- Kjøleskap i utestue
- Vinskap i utestue

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

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:
- Vannbåren varme.

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. 27 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 311,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, branntilsyn, feiing, tilsyn slam, tømming av minirenseanlegg og renovasjon standard abo.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 26 793,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra altibox kr 1308,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 385 356,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 541 422,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 7928588

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 750 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Tysvær er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med uteplasser, beplantning, gårdsplass, plen og forstøtningsmurer. Det er drivhus og utestue og bod på tomten.

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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Høie - ca 2 km unna Frakkagjerd ungdomsskole og Stegaberg Idrettslag

På Frakkagjerd er det ungdomsskole og barnehager. Her er det også idrettsanlegg tilhørende Stegaberg IL, og Steinsvik Arena, som er en stor flerbrukshall.

I samme området har du stort lysløypenett hvor du kan gå eller løpe, alt ettersom. Gode muligheter
også for å ta seg en tur i fjellet. Ønsker du en ekstra lang og fin tur går det tursti rundt hele Aksdalsvatnet. Stien starter borte med barnehagen like ved ungdomsskolen.

Nærmeste daglivarebutikk er Spar, i tillegg til at Coop Extra heller ikke er så langt unna. Her er det
også apotek. Det er 10 km til handelssentrum på Raglamyr og 6 km til Aksdal.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2019.

Det er avvik fra faktisk bruk og hva som er godkjent på tegninger. Kjøkken er flyttet til vestre del av huset og hvor kjøkken/grovkjøkken tidligere stod er det nå lyddempet tv-stue. Nåværende kinorom var tidligere 2 soverom. Kjeller: To soverom i kjeller er slått sammen til kinorom og loft: Disponibelt rom over garasje er bygget om til to soverom og omkledningsrom er skilt til to rom. Dette viser ikke på
tegninger.

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.

Har ikke mottatt tegninger på hagestue/bod.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i LNRF-område (landbruk, natur og friluft).

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

Delarealer
1 751 kvm - Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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

Konsesjon

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:

1146/68/38:
22.03.2007 - Dokumentnr: 277801 - Jordskifte
Sak nr 1210-2006-0004 Sørvåg
Saken gjelder krav etter jordskiftelova § 2 b
Gjelder denne registerenheten med flere

Vegrett til eiendommen: Eiendommen gnr 68 bnr 38 har vegrett over gnr 68 bnr 10 (deler av innkjørselen er på denne eiendommen og er hvor veiretten gjelder.)

Beskrivelse av gangrett til rettighet: gnr 68 bnr 38 skal ha rett til gangveg på gnr 68 bnr 10 frem til rettigheten. Denne gangvegen skal gå langs den søre gardvegen til bnr 10 og skal gå derifrå langs grensa til bnr 20 og videre langs grensa til bnr 18. Gangvegen skal ha en maksimum bredd på 1,3 meter.

Grenser for rettighet til nausttomt: beskrevet i vedlagte dokument i salgsoppgaven.

19.07.1968 - Dokumentnr: 3411 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1146 Gnr:68 Bnr:10

19.07.1968 - Dokumentnr: 3411 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:68 Bnr:10
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

22.03.2007 - Dokumentnr: 277801 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:68 Bnr:10

22.03.2007 - Dokumentnr: 277801 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:68 Bnr:10

16.04.2007 - Dokumentnr: 325425 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:68 Bnr:10
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr: 68, bnr: 10 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. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. 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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 146 290,- 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: Matrikkel, egenerklæring, tilstandsrapport, energimerking, byggetegning, ferdigattest, div kart og opplysninger fra kommunen.

Fås ved forespørsel: Reguleringsplan, planrapport m/bestemmelser, kommuneplan, tinglyste heftelser/servitutter,

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2025

Ansvarlig megler

Lars Frøyland, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90736858

Meglerforetaket

Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 219 875

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Høievegen 493

Høievegen 493

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl... 261 elever, 14 klasser	6 min 3.6 km
Førre skole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	8 min 5.9 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10... 340 elever, 14 klasser	4 min 2.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	16 min 13.4 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	16 min 13.3 km

Sport

Frakkagjerd sentralidrettsanle...	4 min
Kallevik sør nærmiljøanlegg	6 min
Heron Treningssenter	6 min
Yes Treningssenter	13 min

Offentlig transport

Klypetoppen Linje 241	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	25 min
Stavanger Sola	2 t

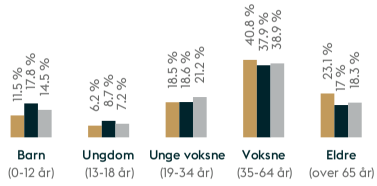
Barnehager

Asparmarka Fus barnehage (0-5 ... 77 barn	4 min 2.6 km
Fjellhaug friluftsbarnehage (0... 92 barn	6 min 3.6 km
Førresdalen barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

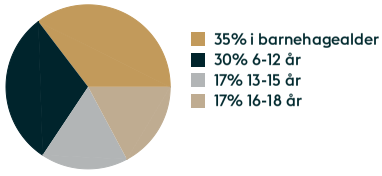
Spar Frakkagjerd	5 min
Coop Extra Frakkagjerd	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stegaberg	133	62
Kommune: Tysvær	11 283	5 082
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



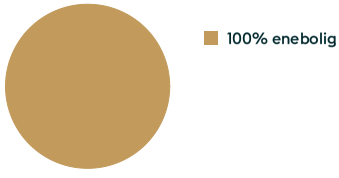
Ladepunkt for el-bil

Spar Frakkagjerd	5 min
Coop Extra Frakkagjerd	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
TYSVÆR kommune
gnr. 68, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 579 m² BRA-i: 511 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 05.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21152-1386 **Referansenummer:** PZ5986

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 008599

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Højevegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig med fire etasjer. Bygget i 2013/2014. Boligen inneholder i kjeller teknisk rom. I underetasje er det bassengrom, trimrom, kinorom, bad, gang, teknisk rom og to soverom. I første etasje er det garasje, garderobe, vaskerom, gang, toalettrom, stue, tv stue og kjøkken. På loft er det fire soverom, gang, to omkledningsrom og bad.
Boligen er oppført med grunnmur i betong. Vegger er i bindingsverk kledd med liggende kledning. Vinduer har trekarmer og doble glass. Dører er i tre.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
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: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.
Det er ikke montert snøfangere på taket
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler. Det var satt ut musefeller på loft. På befaringsdag var ingen spor etter skadedyr
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er funksjonstestet og de fungere som de skal. De fleste vinduer er fra byggeår. Vinduer mot sør, på kjøkken og noen vinduer på soverom på loft er fra 2023.
Hovedsoverom har et buet vindu. Det har malte karmer og har 2-lags glass.
Boligen har noen takvinduer på loft. Disse har malte trekarmer og to lags glass
Bygningen har malte hovedytterdør og malte balkongdører i tre. I basseng rom er det foldedør.
På hoved soverommet på loft har boligen en malt balkongdør i tre.
Boligen har en platting utenfor bassengrom, en terrasse i hovedetasje og to balkonger på loft. Platting i utenfor bassengrom er belagt med fliser Den har et areal på ca. 50 kvm. Terrasse mot sør er i trekonstruksjon belagt med pvc duk. Det er lagt tilfarer oppå pvc duken. Det er terrassebord som dekke. Rekkverk er i tre og glass.
Terrassen har et areal på ca. 68 og Rekkverkshøyden er målt til over 100 cm. Balkong mot sør er trekonstruksjon. Rekkverk er i tre. Den har et areal på ca. 5 kvm. Rekkverket er målt til over 100 cm.
Balkong mot nord er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre. Den har et areal på ca. 5 kvm. Rekkverket er målt til over 100 cm.
Boligen har utvendige trapper i tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg/teppe. Veggene har malte plater, tapet, spile plater og panel. Innvendige tak har malte plater og panel.
Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger og målinger ligger under grenseverdier. Det er montert radon brønn i teknisk rom i underetasje
Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav aktsomhet (Det
nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelser.)

Boligen har isolert stål pipe og vedovn. Gjennomføring i tak/himlinger er ikke kontrollert.
I rom under terreng har Gulvet teppe. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg mot vest i kino rom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.
Boligen har malt tretrapper mellom etasjene. Det er noe knirk i tappene.
Trapp fra vaskerom til garasje er ubehandlet tretrapp.
Innvendig har boligen hvitmalte dører. Noen dører har glassfelt. Dør mellom trimrom og basseng rom er foldedør. Dør mellom stue og kjøkken er skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom første etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt.
Det er ikke synlig membran på terskel mot garasje og det er ikke 25 mm. oppkant på gulvet mot omkledningsrom.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Boligen har balansert ventilasjon. Til luft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg mellom garasje og vaskerom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme i gulvet. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Gulvet er flatt. I dusjsone er det noe fall på gulvet.
Det er ikke 25 mm. med membran opp på terskel på dør inn til omkledningsrommet.
Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Bad har ventilasjon via boligens balansert ventilasjonsanlegg. Til luft fås igjennom spalte i dør.

Svømmebasseng underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er montert badebasseng i rommet. Dette er med nødstrømsaggregat
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom trimrom og basseng rom. .

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Beskrivelse av eiendommen

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er målt ca. 32 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusjsone. Dusjsone er nedsenket i gulvet. Gulvet utenfor dusjsone er relativt flatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er to sluker i gulvet.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Bad har ventilasjon via boligens balansert ventilasjonsanlegg. Til luft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Fronter er i svart ask og eik. Benkeplaten er av keramisk Dekton. Det er integrerte hvitevarer som kjøles hjørne, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og to stekeovner.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med flislagt gulv og tapet og malte plater på vegger. I himling er det malte plater.
Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er et fordelerskap i omkledningsrom på loft og hovedfordelingen er i teknisk rom i underetasjen
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
I bassengrom er det kun naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til vann varmepumpe i boligen. Den varmer vannet i bassenget . Bassenget funger som akkumulator for vannbåren varme i gulvene.
Det er montert varmtvannstank i teknisk rom i kjeller. Den er fra 2012 og er på ca. 300 liter. Den er av fabrikat Oso.
Det er montert elektrolyse renseanlegg på bassenget.
Boligen har vannbåren varme i de fleste gulv i underetasje og hovedetasje. På loft er det vannbåren varme på badet. .
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.
Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2014. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.
Grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i skrånet terreng. Det er fall på terrenget fra boligen.
Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår.
Avløpsrør og vannrør er i plast.
Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier. Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag. Avløp er tilkoblet septiktank. Det er monter biovac renseanlegg på avløpsanlegget.
Van er tilkoblet offentlig vannforsyning.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2014.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kjeller: To soverom i kjeller er slått sammen til kinorom. Dette viser ikke på tegninger
Hovedetasje: Kjøkken er flyttet og det er laget tv stue der kjøkkenet var. Stue er gjort om til kjøkken. Dette viser ikke på tegninger.
Loft: Disponibelt rom over garasje er bygget om til to soverom og omkledningsrom er skilt til to rom. Dette viser ikke på tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

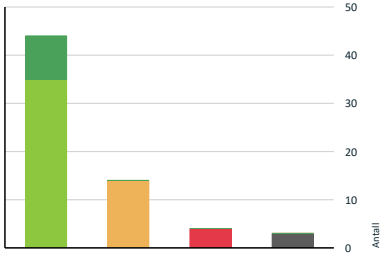
Har ikke mottatt tegninger på hagestue/bod

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

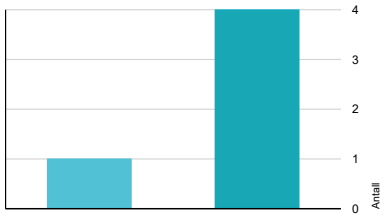
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på leilighetens 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 for 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Balkongdør mot sør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - trapp fra vaskerom til garasje.	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 3.Underetasje > Svømmebasseng > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Buet vindu på soverom	Gå til side
Innvendig > Overflater - Teknisk rom u eta	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Lofts Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Lofts Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2023	Ombygging	Ny plassering på kjøkken og nytt kjøkken
2022	Modernisering	Bygget om kjeller med ny rom inndeling
2022	Modernisering	Laget to nye soverom på loft

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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

Nedløp, takfotbeslag og renner er i metall fra byggeår.





TG 3 Snøfangere

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke montert snøfangere på taket

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og takstoler. Det var satt ut musefeller på loft. På befaringsdag var ingen spor etter skadedyr

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer er funksjonstestet og de fungere som de skal. De fleste vinduer er fra byggeår. Vinduer mot sør, på kjøkken og noen vinduer på soverom på loft er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 1 Takvinduer

Boligen har noen takvinduer på loft. Disse har malte trekarmer og to lags glass





TG 2 Buet vindu på soverom

Tilstandsrapport

Hovedsoverom har et buet vindu. Det har malte karmer og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er en sprekke i glasset på buet vindu på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
Vindusglasset bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdør og malte balkongdører i tre. I basseng rom er det foldedør.









TG 3 Balkongdør mot sør

På hoved soverommet på loft har boligen en malt balkongdør i tre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Balkongdør på hovedsoverom i andre etasje har råteskade

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.
Dør bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en platting utenfor bassengrom, en terrasse i hovedetasje og to balkonger på loft. Platting i utenfor bassengrom er belagt med fliser. Den har et areal på ca. 50 kvm. Terrasse mot sør er i trekonstruksjon belagt med pvc duk. Det er lagt tilfarer oppå pvc duken. Det er terrassebord som dekke. Rekkverk er i tre og glass. Terrassen har et areal på ca. 68 og Rekkverkshøyden er målt til over 100 cm. Balkong mot sør er trekonstruksjon. Rekkverk er i tre. Den har et areal på ca. 5 kvm. Rekkverket er målt til over 100 cm. Balkong mot nord er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre. Den har et areal på ca. 5 kvm. Rekkverket er målt til over 100 cm.







Balkong mot sør.



TG 3 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper i tre og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er avvik:
Krav til rekkverk på utvendige trapper gjelder når trappen har en høydeforskjell på over 0,5 meter til bakkenivå. Dette betyr at hvis trappen går høyere enn 0,5 meter, må den ha et rekkverk for å ivareta sikkerheten.
De fleste trapper mangler håndløper. Trapp til terrasse har for store åpninger mellom trappetrinn og mellom trapp og vegg. Trapp mot øst ned til hage mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Rekkverk i trapp må monteres for å forhindre fall i trapp.
Åpninger mellom trapp og vegg mot bassengrom må endres til under 10 cm. Åpninger mellom trappetrinn i trapp til terrasse over bassengrom må gjøres mindre enn 10 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater - Teknisk rom u eta

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekker i betong gulv.
Det mangler plater på vegger og i himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet bør ferdigstilles med plater på vegg og i himling.

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport






TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg/teppe. Veggene har malte plater, tapet, spile plater og panel. Innvendige tak har malte plater og panel.
Det må forventes at det det er skrue-/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.




TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunnen og Etasjeskillere er i tre.
Høydeforskjellen ble mål i følgene rom.
Underetasje: 1soverom og trimrom
I trimrom ble det målt en høydeforskjell på 12 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 6 mm. gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 20 mm. gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 7 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Hovedsoverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet og på hovedsoverom ble det målt en høydeforskjell på 16 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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmålinger og målinger ligger under grenseverdier. Det er montert radon brønn i teknisk rom i underetasje
Boligen ligger i et område som har radon aktsomhetsgrad: Moderat til lav aktsomhet (Det
nasjonale aktsomhetskartet for radon, Norges geologiske undersøkelser.)

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stål pipe og vedovn. Gjennomføring i tak/himlinger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er merker etter vann på pipeløp på hovedsoverom. Ved kontroll av gjennomføring i yttertsk ble det ikke observert eller målt fukt. Det var noen renninger på pipe på kaldloft

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.







TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg mot vest i kino rom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper mellom etasjene. Det er noe knirk i tappene.



Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper - trapp fra vaskerom til garasje.

Trapp fra vaskerom til garasje er ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved manglende rekkverk kan dette medføre at personer faller i trappen og skader seg.
Ved for store åpninger mellom trappetrinn og spiler i rekkverk kan det medføre at barn kryper igjennom åpninger og faller ned og skader seg

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvitmalte dører. Noen dører har glassfelt. Dør mellom trimrom og basseng rom er foldedør. Dør mellom stue og kjøkken er skyvedør.







TG IU Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det at det er observert maur i bassengrom og at det er observert noe skjeggkre i boligen. På befaringsdag ble det ikke observert maur eller skjeggkre

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater på vegg og himling, mellom vaskerom og garderobe, er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør ferdigstilles.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet er flatt. Det er ikke synlig membran på terskel mot garasje og det er ikke 25 mm. oppkant på gulvet mot omkledningsrom.

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

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









1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Til luft fås igjennom spalte i dør.









1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg mellom garasje og vaskerom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Tilstandsrapport



2. LOFTS ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.



2. LOFTS ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.



2. LOFTS ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme i gulvet. Det er målt ca. 1 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Gulvet er flatt. I dusjsone er det noe fall på gulvet.
Det er ikke 25 mm. med membran opp på terskel på dør inn til omkledningsrommet.

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

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



2. LOFTS ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.



Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



2. LOFTS ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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









2. LOFTS ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Bad har ventilasjon via boligens balansert ventilasjonsanlegg. Til luft fås igjennom spalte i dør.





2. LOFTS ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg mellom omkledningsrom og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



3.UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 0 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



3.UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.



3.UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm.



3.UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3.UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det er montert badebasseng i rommet. Dette er med nødstrømsaggregat



3.UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er i tillegg montert avfukter i rommet.



3.UNDERETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom trimrom og basseng rom. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



3.UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





3.UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



3.UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 32 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusjsone. Dusjsone er nedsenket i gulvet. Gulvet utenfor dusjsone er relativt flatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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



Tilstandsrapport







3.UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er to sluker i gulvet.





3.UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.





Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapport





3.UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Bad har ventilasjon via boligens balansert ventilasjonsanlegg. Til luft fås igjennom spalte i dør.





3.UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom bad og soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Fronter er i svart ask og eik. Benkeplaten er av keramisk Dekton. Det er integrerte hvitevarer som kjøles hjørne, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og to stekeovner. Det må påregnes at det er bruksmerker på overflater på kjøkkenet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.





SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalett med flislagt gulv og tapet og malte plater på vegger. I himling er det malte plater.
Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servantskap med nedfelt vask.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

WC-sisternen og tilhørende installasjoner bør plasseres i en vanntett kasse som hindrer at vannet å komme på avveie, og i tillegg monterer en lekkasje sensor i bunn av kassen som sørger for automatisk avstengning av vannet. Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

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









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er et fordelerskap i omkledningsrom på loft.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 **Avløpsrør**

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









TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.





Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til vann varmepumpe i boligen. Den varmer vannet i bassenget . Bassenget funger som akkumulator for vannbåren varme i gulvene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 1 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannstank i teknisk rom i kjeller. Den er fra 2012 og er på ca. 300 liter. Den er av fabrikat Oso.



TG RI Andre installasjoner

Det er montert elektrolyse renseanlegg på bassenget.



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i alle gulv i underetasje og hovedetasje. På loft er det vannbåren varme på badet. .



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er monter AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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

Spørsmål til eier

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2914
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el anlegget.







TG 0 Brannteknisk forhold

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

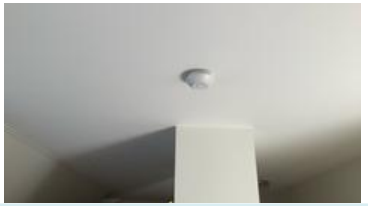
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2014. Drenering antatt som normalt på oppføringstidspunktet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.
Det er ikke observert tegn til dårlig fundamentering.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.





TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng. Det er fall på terrenget fra boligen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning fra byggeår. Avløpsrør og vannrør er i plast.
Vann og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann og avløpsrør fungerte på befaringsdag. Avløp er tilkoblet septiktank. Det er monter biovac renseanlegg på avløpsanlegget. Van er tilkoblet offentlig vannforsyning.

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2014.





Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Hagestue/bod

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det tilhøre boligen en koselig utestue/ bod. Den er i trekonstruksjon. Veggene er isolert Gulvet er i betong som er flislagt i utestue. Vinduer har trekarmer og to lags glass. Dører er i tre. Taket er tekket med kanalplass plater og stålplater. Det er montert pipe, ildsted og pizzaovn i utestue. Arealet i utestue er målt til ca. 34 kvm. Arealet i bod delen er målt til ca. 13 kvm. Samlet areal er på ca. 47 kvm.
Utestue/ bod er ikke tilstandsvurdert.

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

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

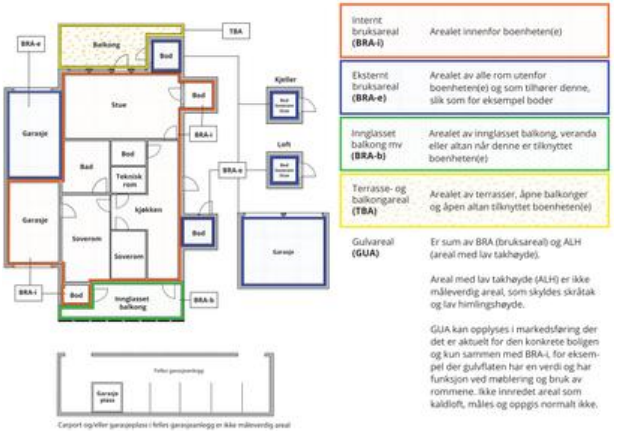
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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 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	193			193	68
2. Lofts Etasje	146			146	10
3.Underetasje	172			172	55
4 Kjeller		21		21	
SUM	**511**	**21**			**133**
SUM BRA	**532**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Toalettrom, TV-stue, Garasje, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Omkledningsrom		
2. Lofts Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang, Omkledningsrom, Omkledningsrom 2		
3.Underetasje	Svømmebasseng, Trimrom, Teknisk rom, Bad, Soverom, Gang, Soverom 2, Kino rom		
4 Kjeller		Teknisk rom	

Kommentar

Åpent areal (TBA) i underetasje er platting på ca. 55 kvm.
Åpent areal (TBA) i hovedetasjen er terrasse på ca. 68 kvm.
Åpent areal (TBA) på loft er to balkonger på 5 kvm. Totalt 10 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjeller: To soverom i kjeller er slått sammen til kinorom. Dette viser ikke på tegninger
Hovedetasje: Kjøkken er flyttet og det er laget tv stue der kjøkkenet var. Stue er gjort om til kjøkken. Dette viser ikke på tegninger.
Loft: Disponibelt rom over garasje er bygget om til to soverom og omkledningsrom er skilt til to rom. Dette viser ikke på tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt kjøkken er montert. Er gjort noe elektrisk arbeid

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Har ikke mottatt tegninger på hagestue/bod

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	427	107
Bod	0	47

Kommentar

Enebolig

P rom kjeller: Ingen
S rom kjeller: Teknisk rom
P rom underetasje: Svømmebasseng, bad, trimrom, to soverom, bad/vaskerom og kino rom
S rom Underetasje: Teknisk rom
P rom Første etasje: Gang, vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue og tv stue
S rom Første etasje: Garasje og garderobe
P rom Loft: Fire soverom, bad, gang og to omkledningsrom
S-rom andre etasje: Ingen

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Arnstein Vikhamar Thengs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	68	38		0	1750.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høievegen 493

Hjemmelshaver
Thengs Arnstein Vikhamar, Thengs Kristin Westergaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på høie, Tysvær kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er opparbeidet med uteplasser, beplantning, gårdsplass, plen og forstøtningsmurer. Det er drivhus og utestue og bod på tomten

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet 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.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
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.
Det henvises til sameiets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 500 000	2021

Høievegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.09.2019		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.09.2019		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	Her kommer rapport
2	05.09.2025	
3	05.09.2025	Hadde glemt å kommentere tegninger, lovlighet
4	05.09.2025	Komterte lovlighet

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Højevegen 493 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 68 - Bnr 38
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/PZ5986

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thengs, Kristin Westergaard	9578-5997-4-2113737	2025-08-27 00:31:33
Thengs, Arnstein Vikhamar	9578-5997-4-395984	2025-08-25 15:47:59

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
25. aug. 2025

Oppdragsnummer
70-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høievegen 493, 5563 FØRRESFJORDEN

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Arnstein Vikhamar Thengs, Kristin Westergaard Thengs

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

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: 7928588
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført på dugnad med flislegger og egeninnsats. Arbeid utført i april 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført på dugnad med flislegger og egeninnsats. Bad 2. etasje: Pigget opp fliser i dusjnisje, smurt membran i hele våtsonen samt over eksisterende fliser på resten av gulvet, lagt nye fliser oppå. Bad underetasje: Smurt membran i våtsone samt gulv og lagt nye fliser oppå. Alt arbeid utført i april 2022

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse i vest. Satt inn ny glassdør av Tømrer Damian Vika. Arbeid utført i 2024 Skiftet vinduer i kjøkken mot sør, utørt av Tømrer Damian Vika i 2023. Satt inn nye vinduer i soverom mot sør og nord av Tømrer Damian Vika i 2023. Arbeid med kinorom i underetasje utført av Tømrer Damian Vika- ekstra gips med lydbøyler i tak og silikonavslutning mot vegger, dobbel vegg inn mot soverom i sør. Installert vedovn med stålpipe i utestue og pizzaovn med stålpipe i utestue i 2024. Godkjent av feier i august 2025.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid er utført av Aibel i flere omganger. Inkluderer skifte av diverse spotter og brytere, opplegg nytt utelys i sør og vest, opplegg i kinorom, flytting av kjøkken med nye kurser

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utført av Aibel. Plugging av gamle rør i tidligere kjøkken samt lagt opp nye rør på nytt kjøkken i 2023/ 2024. Installering av nytt baderomsmøblement på begge bad i 2022 samt alle nye kraner og dusjbatteri

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen har septiktank, tømmes årlig og det utføres service årlig

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

Ja

Beskriv: Kontroll av septik gjøres årlig Bassengpumper og varmekolbe hadde service i 2023 av Eiwa AS.

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.

Ja

Beskriv: Det er oppdaget skjeggkre ved enkelte anledninger. Om våren kan det forekomme enkelte maur i bassengrom.

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra når vi kjøpte boligen i 2021, utført i 2020 på oppdrag fra forrige eier

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thengs, Arnstein Vikhamar	**2025-08-25**	**Thengs, Kristin Westergaard**	**2025-08-27**

Identifikasjon

bankID Thengs, Arnstein Vikhamar

Identifikasjon

bankID Thengs, Kristin Westergaard

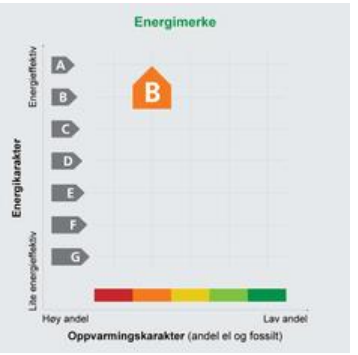
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Høievegen 493
Postnr	5563
Sted	FØRRESFJORDEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	68
Bnr.	38
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300342797
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1142001
Dato	07.06.2020



Innmeldt av	Heine Skogland

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	550
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høievegen 493	Gnr: 68
Postnr/Sted: 5563 FØRRESFJORDEN	Bnr: 38
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Boligнr: H0101	Festenr:
Dato: 07.06.2020 12:32:54	Bygnnr: 300342797
Energimerkenummer: A2020-1142001	
Ansvarlig for energiattesten: Heine Skogland	
Energimerking er utført av: Heine Skogland	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

HIM IKS
Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS
Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 01.09.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1146.68.38.0.0
Adresse: Høievegen 493
Eierkontakt: Thengs Arnstein Vikhamar

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet.
1 stk slam minirenseanlegg 0-4,5m3 – tømmes hvert år kr 2.280,- inkl mva.

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 3 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 2025.

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.

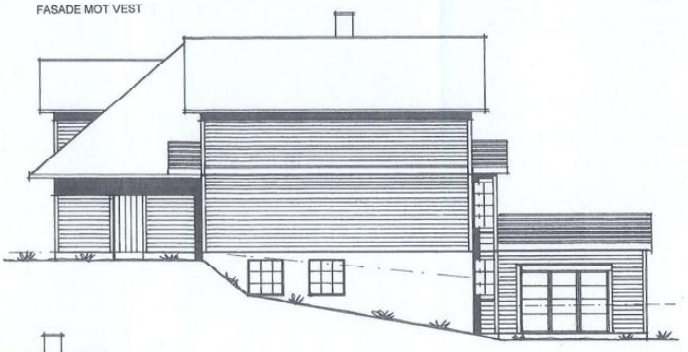
Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 01.09.2025

Faktura for 3. termin 2025 ble fakturert 26.08.2025 med forfall 30.09.2025. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

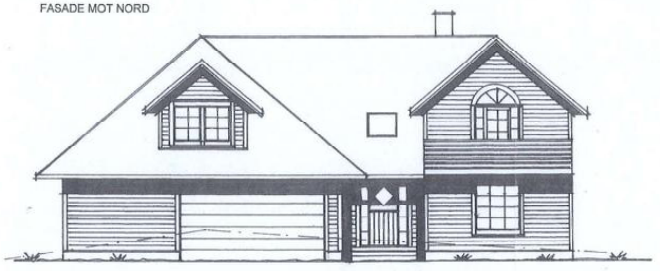
Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

E-2

FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

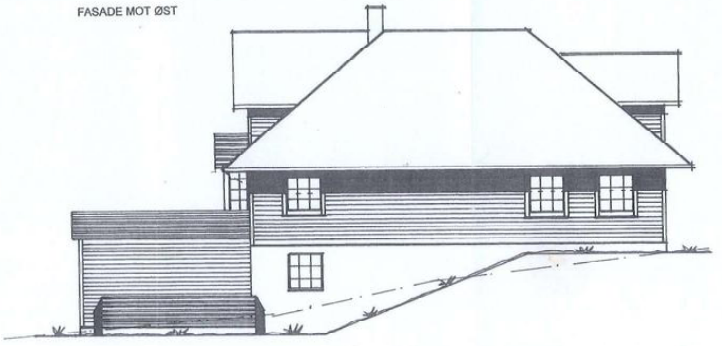


TYSVÆR KOMMUNE
Byggesaksavdeling
Handsama: 11/12 Sak nr: 12/5112
Godkjent: LOF

Tiltakshaver	Heine og May Britt R. Skogland	Telefon nr.		Tegningstype:	M= 1:100
Adresse	Førresdalen 106 5563 Førresfjorden	Mobil nr.	902 01 845	FASADER MOT NORD OG VEST	
		e-post	heine.skogland@haugnett.no		
Tiltak	Enebolig	Tegningsnr.	01.	Tegningen er utarbeidet av:	
		Dato	15.09.2012	Byggmester Kjell Helland	
		Kontroll		5563 Førresfjorden	
Byggeplass	Sørvågen 5563 Førresfjorden	Gnr. / Bnr.		byggeteknisk konsulent & arkitekt	
				telf. 52773292 - 975 81 233	
Tegningene må ikke kopieres eller benyttes uten godkjenning av rettighetsinnehaver				e-post: kjell.helland@haugnett.no	

E-1

FASADE MOT ØST

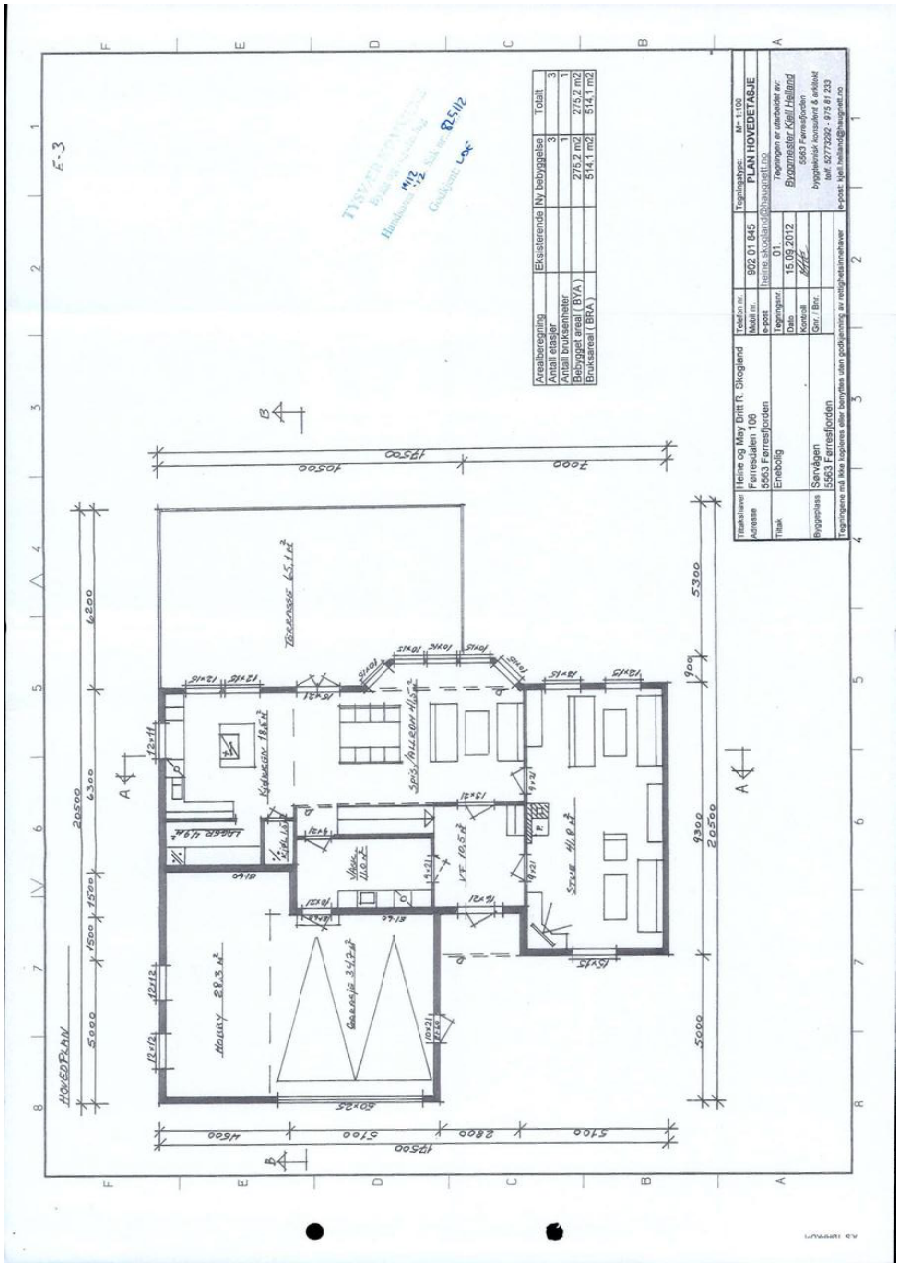


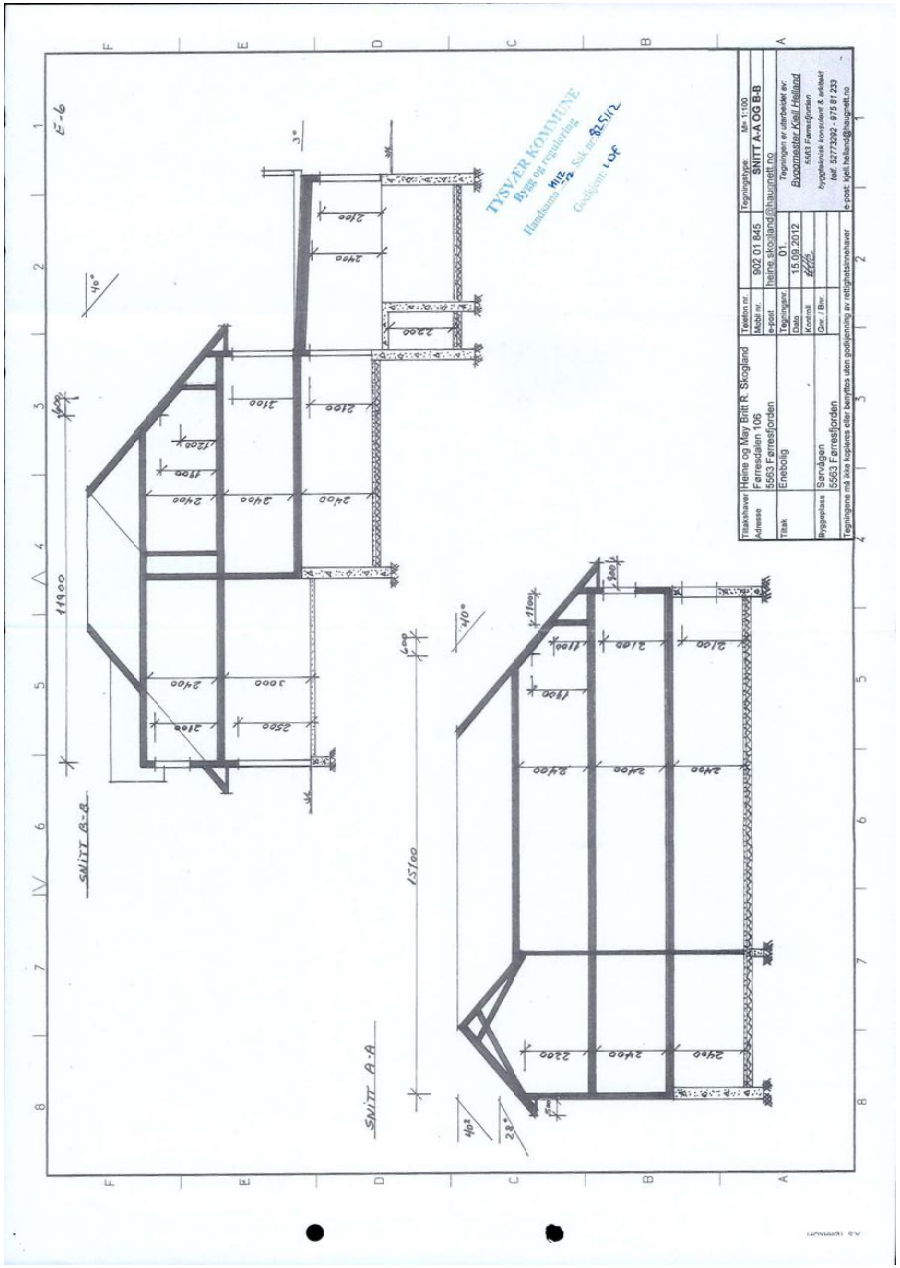
FASADE MOT SØR

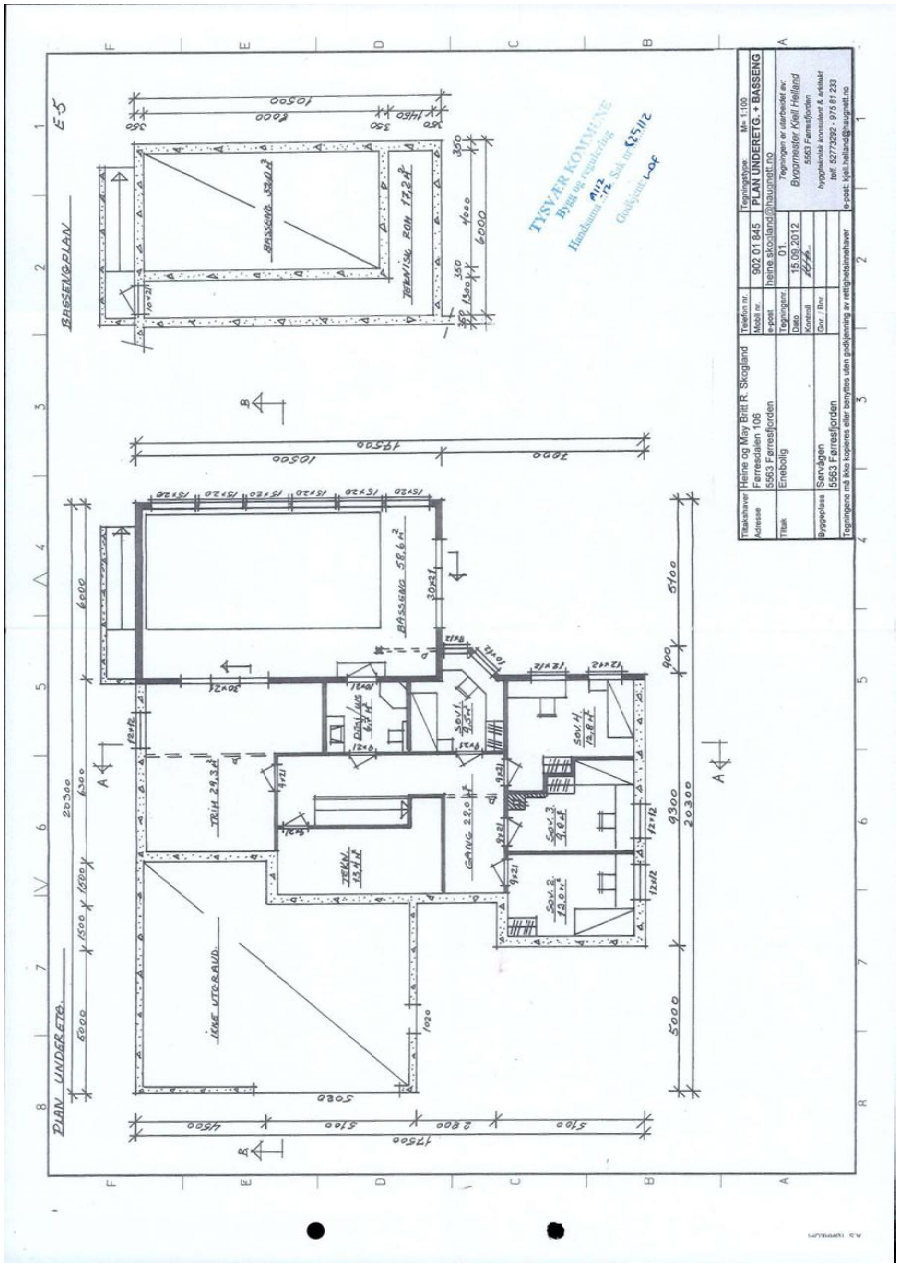


TYSVÆR KOMMUNE
Byggesaksavdeling
Handsama: 11/12 Sak nr: 12/5112
Godkjent: LOF

Tiltakshaver	Heine og May Britt R. Skogland	Telefon nr.		Tegningstype:	M= 1:100
Adresse	Førresdalen 106 5563 Førresfjorden	Mobil nr.	902 01 845	FASADER MOT SØR OG ØST	
		e-post	heine.skogland@haugnett.no		
Tiltak	Enebolig	Tegningsnr.	01.	Tegningen er utarbeidet av:	
		Dato	15.09.2012	Byggmester Kjell Helland	
		Kontroll		5563 Førresfjorden	
Byggeplass	Sørvågen 5563 Førresfjorden	Gnr. / Bnr.		byggeteknisk konsulent & arkitekt	
				telf. 52773292 - 975 81 233	
Tegningene må ikke kopieres eller benyttes uten godkjenning av rettighetsinnehaver				e-post: kjell.helland@haugnett.no	


E-3
PLAN HOVEDETASJE
Tegningstype M=1:100
Tiltakshaver Heine og May Brit R. Skogland
Adresse Ferresdalen 106
5563 Ferresfjorden
Tiltak Enebolig
Byggeplass Sørvågen
5563 Ferresfjorden
Tegningene må ikke kopieres eller benyttes uten godkjenning av rettighetshaver
Tiltaksklasse 1
Tegningsnr. 01
Dato 15.09.2012
Kontroll
Gnr. / Bnr.
Byggmester Kjell Helland
5563 Ferresfjorden
byggteknisk konsulent & arkitekt
tlf. 52773292 - 975 81 233
e-post: kjell.helland@haugnett.no
Anvendelse | Eksisterende | Ny bebyggelse | Totalt
Antall etasjer | | 3 | 3
Antall bruksenheter | | 1 | 1
Bebygget areal (BYA) | | 275,2 m2 | 275,2 m2
Bruksareal (BRA) | | 514,1 m2 | 514,1 m2
TERRASSE 45,1 m²
Stue 41,0 m²
Soverom 11,8 m²
Soverom 11,8 m²
Soverom 11,8


SNITT A-A
SNITT B-B
TYSVÆR KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
Handlama - Sak nr. 12/512
Godkjent: LOF
Tiltakshaver: Heine og May Britt R. Skogland
Adresse: Farresdalen 106, 5563 Farresfjorden
Tiltak: Enebolig
Byggested: Sarvågen, 5563 Farresfjorden
Tegningene må ikke kopieres eller benyttes uten godkjenning av rettighetshaver
Telefon nr.
Mobil nr. 902 01 845
e-post: heine.skogland@hausmelt.no
Tegningstype: SNITT A-A OG B-B
Tegningen er utarbeidet av:
Byggmester Kjell Helland
5563 Farresfjorden
Tegninger:
Dato: 15.09.2012
Kontroll:
Gnr. / Bnr.
e-post: kjell.helland@hausmelt.no


BRISENGPLAN
DAN. UNDERETG.
TYSVÆR KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
Handlama - Sak nr. 12/512
Godkjent: LOF
Tiltakshaver: Heine og May Britt R. Skogland
Adresse: Farresdalen 106, 5563 Farresfjorden
Tiltak: Enebolig
Byggested: Sarvågen, 5563 Farresfjorden
Tegningene må ikke kopieres eller benyttes uten godkjenning av rettighetshaver
Telefon nr.
Mobil nr. 902 01 845
e-post: heine.skogland@hausmelt.no
Tegningstype: PLAN UNDERETG. + BASSENG
Tegningen er utarbeidet av:
Byggmester Kjell Helland
5563 Farresfjorden
Tegninger:
Dato: 15.09.2012
Kontroll:
Gnr. / Bnr.
e-post: kjell.helland@hausmelt.no

TYSVÆR KOMMUNE

FORVALTNING

Dato: 11.09.2019 Vår ref: 27636/2019
2010/2062

Saksbehandlar: Jan Lyngholm Kvalevåg Tlf. 52 75 72 05 Arkiv:68/38 Dykkar ref:

GBNR 68/38 SVAR PÅ SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR EINEBUSTAD MED GARASJE PÅ HØIE

Ansvarleg søkjar:
Heine Skogland
Høievegen 493
5563 FØRRESFJORDEN

Tiltakshavar:
Heine og May Britt R. Skogland
Høievegen 493
5563 FØRRESFJORDEN

Saka gjeld:
Søknad om ferdigattest for einebustad med garasje.

Søknad om ferdigattest og utfylt gjennomføringsplan er sendt inn den 2.12.2019 frå Heine Skogland.

Rammeløyve er gjeve den 19.12.2012 i delegasjonssak 825/12. Igangsettingsløyve er gjeve 19.3.2014 i delegasjonssak 183/14.

Følgjande opplysningar vert lagt inn i matrikkelen:
Energiforsyning: Elektrisitet, biobrensel, varmepumpe – luft
Varmefordeling: Vassbåra golvvarme, elektriske panelomnar, kamin/omn/peis

Vatn og avløp: Offentleg vatn, privat avløp

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 garasje på gbnr 68/38 med adresse Høievegen 493, 5563 Førresfjorden den 5.12.2019.

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

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	68	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høievegen 493, 5563 FØRRESFJORDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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.

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

Utskriftsdato: 25.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	68	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høievegen 493, 5563 FØRRESFJORDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Vatn forbruksgebyr	5 744,56 kr
Branntilsyn kvart 8. år	174,96 kr
Vatn abonnentsgebyr	1 887,51 kr
Feiing kvart 4 år	266,61 kr
Tilsyn av slamanlegg	289,80 kr
Sum	**8 363,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Minirenseanlegg	25%	1	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Feiing kvart 4 år	0%	1	323.00	1/1	0 %	323,00 kr
Tilsyn av slamanlegg	0%	1	314.00	1/1	0 %	314,00 kr
Branntilsyn kvart 8. år	0%	1	213.00	1/1	0 %	213,00 kr
Vatn abonnementsgebyr	15%	1	2167.75	1/1	0 %	2 167,75 kr
Vatn forbruksgebyr	15%	1	6595.25	1/1	0 %	6 595,25 kr
					Sum	**9 613,00 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

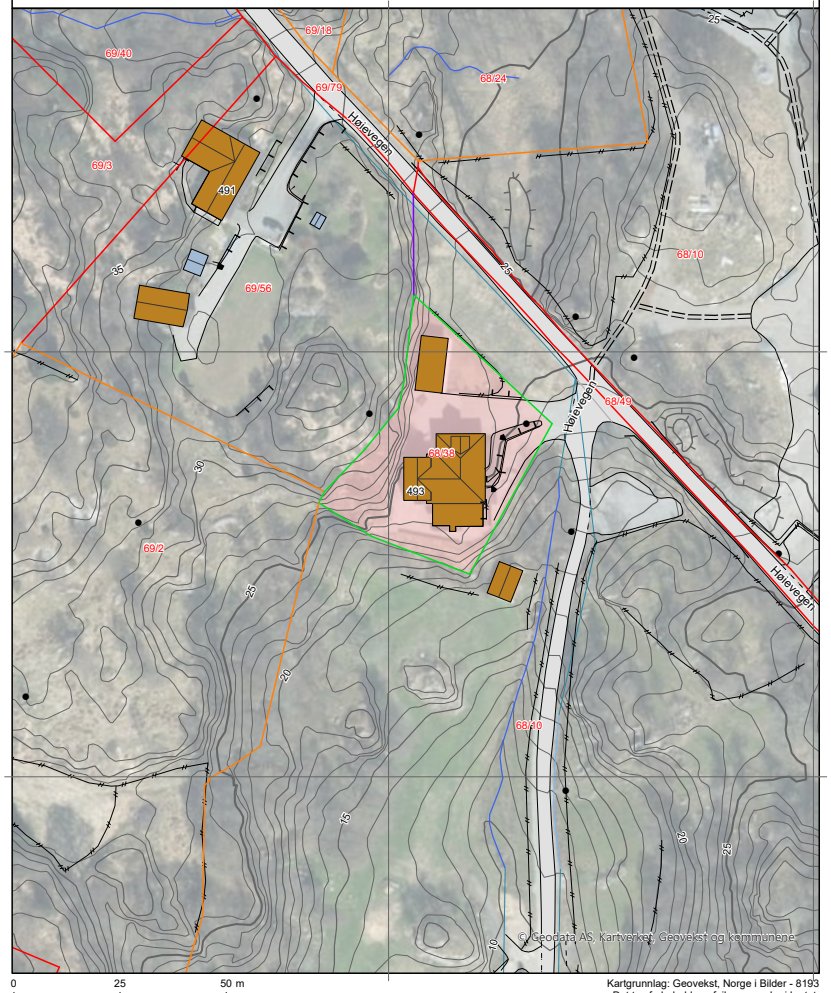
ambita

Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/68/38/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2025



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.

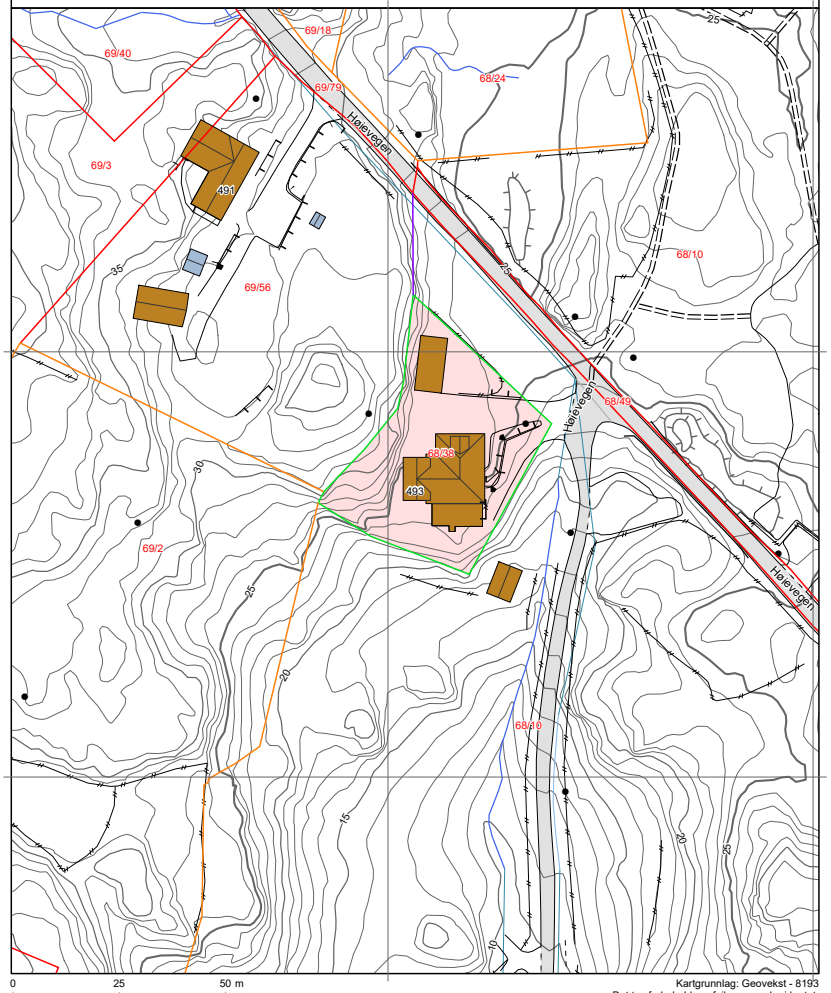
ambita

Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/68/38/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2025



0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

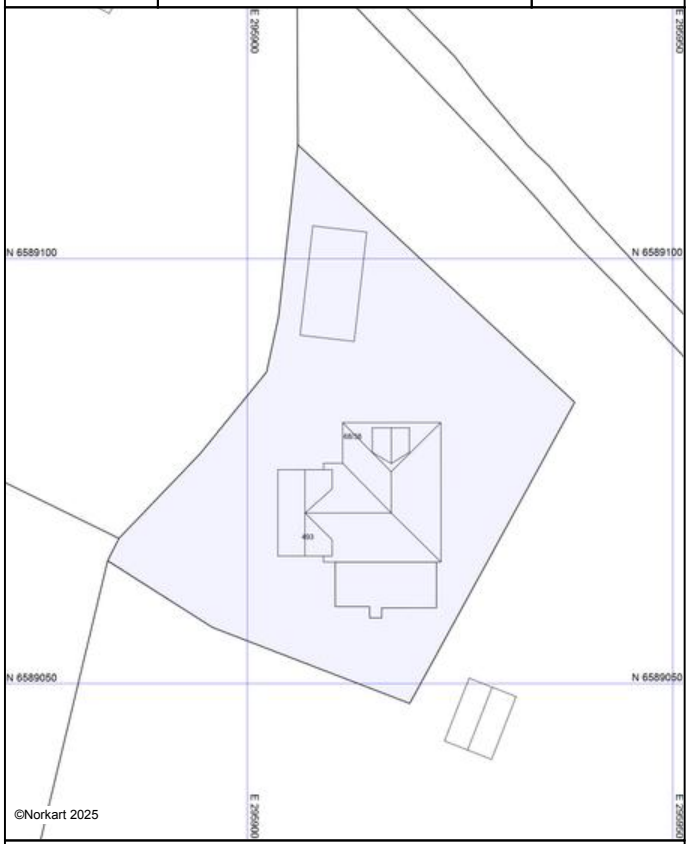
Tysvær kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 68/38
Adresse: Høievegen 493
Utskriftsdato: 25.08.2025
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

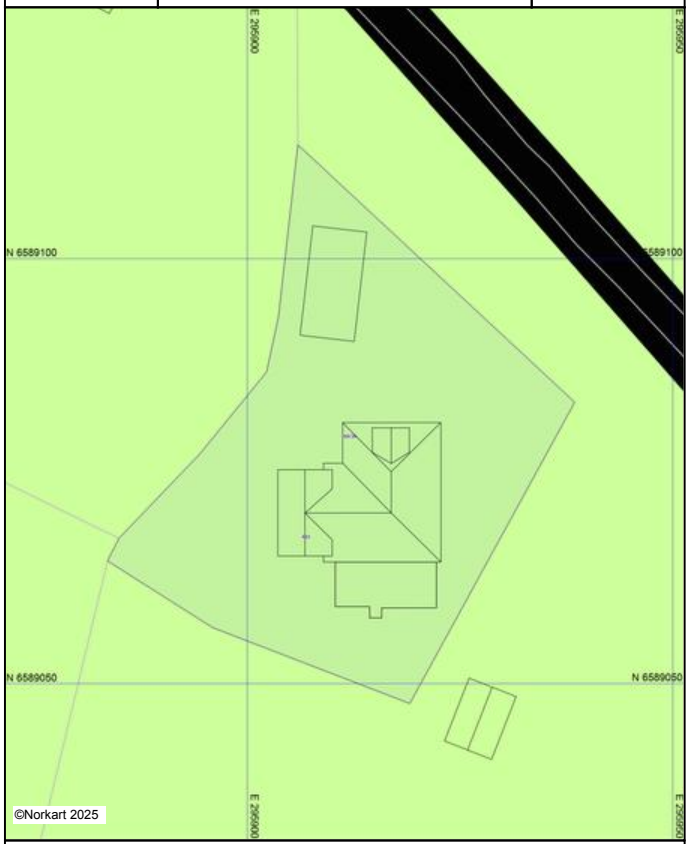
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 68/38
Adresse: Høievegen 493
Utskriftsdato: 25.08.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
Angitthensyngrense
LNFR - areal - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Samleveg - nåværende

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 68, Bruksnr 38	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Høievegen 493, gatenr 1075 5563 Førresfjorden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	201 12	Stegaberg Førre
Oppdatert:	18.09.2012	**Kirkesogn:**	6050903	Førresfjorden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Sørvåg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.07.1968	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 750,8 kvm	**Skyld:**	0,01		
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
Feilretting	Forretning:	08.06.2018	Avgiver	1146/68/38	0,0
	Matrikkelført:	08.06.2018			
Skylddeling	Forretning:	19.07.1968	Avgiver	1146/68/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/68/38	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1146/68/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/68/38	0,0
			Mottaker	1146/69/56	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Høievegen 493	Bolig	517,0	Kjøkken	9	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	275,0	Rammetillatelse:	19.12.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	517,0	Igangset.till.:	19.12.2012
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	05.12.2019
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme, Annen oppvarming	BRA totalt:	517,0	Midl. brukstil.:	23.04.2014
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300342797			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		174,0		174,0			
H01	1	193,0		193,0			
H02		150,0		150,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

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:	46,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.2015
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300767578			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			44,0	44,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haraldsgata 90, 5528 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.

464 29 525

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

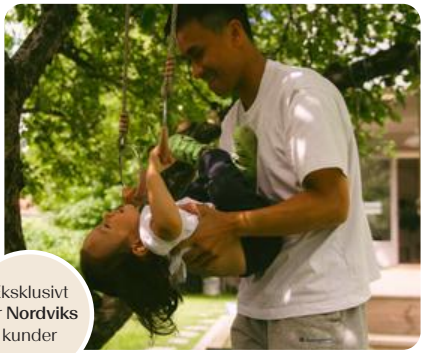
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 70-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Høievegen 493 5563 FØRRESFJORDEN

Betegnelse: Gnr 68, bnr 38 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no