



Frakkagjerdvegen 210

— Velkommen til

Frakkagjerdvegen 210



— Frakkagjerd

Innholdsrik enebolig m/stor tomt(985 kvm)-Usjenert hage-4 soverom-
Garasje-Sentral beliggenhet m/kort vei til natur

Prisantydning	3 390 000,-
Omkostninger	86 130,-
Totalpris	3 476 130,-
BRA-i	153 kvm
Totalt BRA	183 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Espen Bergtun
Telefon	464 21 422
E-post	e.bergtun@nordvikbolig.no







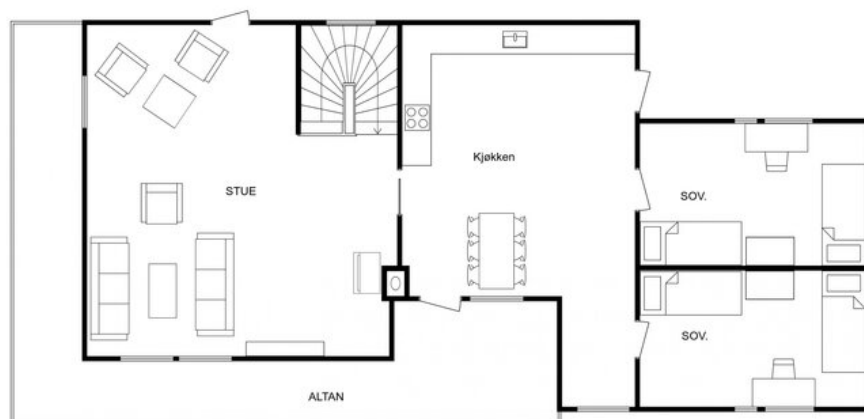
Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Espen Bergtun har gleden av å presentere Frakkagjerdvegen 210 - En innholdsrik og familievennlig enebolig på Frakkagjerd. Her har en nærhet til alt en skulle trenge som bl.a. barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk, treningssenter og flotte turområder m.m. Eiendommen ligger høyt i terrenget med lite innsyn.
- 4 gode soverom
- Romslig stue m/vedfyr og varmepumpe
- Pent og tidløst bad
- Stort kjøkken med god plass til spisegruppe + utgang til altan
- Altan/Terrasse på Ca. 74 kvm
- Asfaltert tun og garasje
- Usjenert hage m/beplatning
- Praktisk toalettrom, vaskerom og bod
- Velkommen til visning!

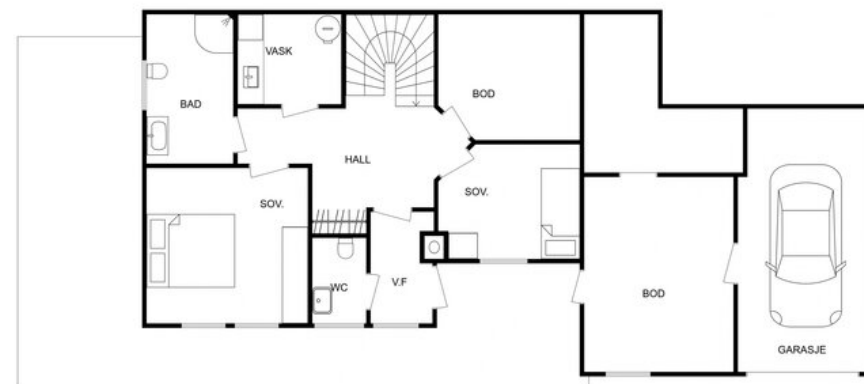
Arealer og innhold

		Beskrivelse
BRA-i:	153 kvm	Enebolig
BRA-e:	30 kvm	Kjeller: BRA-i: 55 kvm. Gang, vindfang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, toalettrom, bod
Totalt BRA:	183 kvm	BRA-e: 30 kvm. Garasje Total BRA: 85 kvm.
TBA:	74 kvm	1. etasje: BRA-i: 98 kvm. Stue, soverom, soverom 2, kjøkken Total BRA: 98 kvm. TBA: 74 kvm.

Frakkagjerdvegen 210 Hovedplan



Frakkagjerdvegen 210 Underetg



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.































The background features several abstract, light-colored geometric shapes. At the top center is a hexagon-like shape with a slanted top edge. To its left is a stepped rectangular shape. Below the top hexagon is a large, complex stepped shape. To the right of the central text is another large, complex stepped shape. The entire background is covered in a fine grid of small dots.

Informasjon

Frakkagjerdvegen 210



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

70-0101/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse

Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr 71, bnr 249 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Selger

Lasse Skogland

Kjøpesum og omkostninger

3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

84 750,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

86 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

105 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 476 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 495 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1989

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 153 kvm

BRA-e: 30 kvm

Totalt BRA: 183 kvm

TBA: 74 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 55 kvm. Gang, vindfang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, toalettrom, bod

BRA-e: 30 kvm. Garasje

Total BRA: 85 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 98 kvm. Stue, soverom, soverom 2, kjøkken

Total BRA: 98 kvm.

TBA: 74 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Åpent areal (TBA) på 74 kvm er terrasse i hovedetasjen.

BRA-e er garasje

Solforhold

Eiendommen er vestvendt og har gode solforhold.

Innhold

Boligen er oppført med to plan og inneholder:

Hovedetasje: Stue, soverom, soverom 2, kjøkken

Underetasje: Gang, vindfang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, toalettrom, bod, garasje

Krypkjeller under en liten del av tilbygget.

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

Boligen er hovedsakelig innredet med gulv av parkett, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapetserte overflater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

STUE

Svært romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen har peis til oppvarming

på kjølige dager, utgang til skjermet terrasse og flere vindusflater som gir en lys romfølelse.

KJØKKEN

Kjøkkenet er av god størrelse med frittstående hvitevarer, profilerte fronter og benkeplate av

laminat. Rommet har god plass til spisebord gruppe for hele familien og utgang til terrasse.

BAD

Baderommet er innredet m/baderomsplater og fliser på gulv. Rommet har elektriske varmekabler, innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. God plass til toalettsaker, håndklær m.m.

SOVEROM

Boligen tilbyr totalt 4 soverom, 2 i underetasje og 2 i hovedetasje. Alle rom lar seg enkelt møblere med seng, nattbord og garderobe.

ENTRE

Vindfang og stor gang med plass til oppheng av ytterklær og oppbevaring av sko. Gangen leder til vaskerom, bad, bod, soverom og trapp til hovedplan.

VASKEROM

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.. Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres.

GJESTETOALETT

Toalett med laminat på gulvet og våtromsplater på vegg, innredet m/toalett og servantskap.

UTEAREAL

Frodig tomt med spredt beplantning. Eiendommen har flere soner hvor en kan møblere med hagemøblement, cafesett og grill. Fra stuen har en tilkomst til usjenert terrasse (74 kvm) som strekker seg rundt deler av boligen. Terrassen har egen trapp ned til plen på fremsiden av boligen og trapp til hage på baksiden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Tilgjengelige avløpsrør av plast. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom med tilluft fra ventiler i vinduer. Alle oppholdsrom har ventiler i vinduer. Boligen har installert en varmepumpe. (Toshiba - 2010). Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i vaskerom i kjeller. (Høiax - 2012). Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne. Det er montert brannvarslere og brannslukkingsapparat i boligen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdstun.

Modernisering og påkostninger

- Skiftet vinduer i stue, det er 3-lags isoler med solfilm
- Tapesert og malt soverom i underetasje samt stue

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 blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei

Eventuell kommentar: Badet er av nyere standard enn byggeår, men har ikke noe informasjon om arbeidet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekasje i tak har blitt fikset, men det før min tid.

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: Helgevold Elektro AS Renovering av gamle tavler, 2013

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.? Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig? Ja

Har arbeidet blitt godkjent? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmesterforetning Faghus AS
Tilbygg, 2000

Feil og mangler

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) Ja

Beskriv: Det er en sprekk i muren i garasje, der lekker det vann inn ved mye nedbør.

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

Beskriv: Sluk til kjøkkenet har blitt tett. Oppbygging av fett i avløp over tid. Åpnet selv med kloakkrens og mekanisk avløpsåpner.

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: Før mitt eie var det mus i garajsen, det ble tatt hånd om ved å tette hull i mur/grunnen hvor de kom inn.

Offentlige og private forhold

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? Ja

Beskriv: Ansvar rundt snømåking av oppkjørsel deles med nabo. Snøfreser er i mitt eie, men nabo har fri bruk ved behov. Vedlikehold og drivstoff-kostnader har tidligere blitt delt med nabo.

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

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. Bygningssdeler 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 plast fra byggeår.

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

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har takkonstruksjonen i tre med W-takstoler og sperrer.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tre vinduer i stue er byttet i 2024. Disse har aluminiumsrammer og har 3-lags glass.

Øvrige vinduer er fra byggeår.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Dører: Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Garasjeport er i teak. Det er montert elektrisk portåpner på garasjeporten.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har en altan/terrasse. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 91 cm høyt. Altan/terrasse har et areal på ca. 74 kvm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.

Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:

Kjeller: Soverom og gang.

I gang ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.

I stue ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 10 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 elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen og fuktsikring er fra 1989.

Hvordan dreneringen er opprettet eller fungerer er ikke mulig å fastslå. Om det er drensledninger eller drenering rundt grunnmuren så er ikke disse kontrollert grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksom på at drenering og fuktsikring svekkes over tid.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.

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

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånet terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret.

På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast.

Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett.

Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke innsisert visuelt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier.

Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Noen spiker på mønepanner er ikke spikret helt ned. Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Mose bør fjernes for å forhindre redusert levetid på taktekingen og for å unngå fuktskader eller frostsprengning på takstein.

Spiker på mønepanner bør slås helt ned for å forhindre at de løsner, da dette kan føre til vannlekkasje i taket.

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Kledningen bør justeres, slik at det er minimum 15–20 cm avstand mellom terreng og kledning, for å redusere risikoen for råteskader og økt vedlikeholdsbehov.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Eier opplyser at det har vært en lekkasje i taket før han overtok boligen. Han opplyser at lekkasjen er tettet. Det er fuktmerker i tak i stue og på undertak som kommer fra denne lekkasjen. Eier opplyser at det har vært skadedyr på loft. Det er ikke registrert skadedyr de senere årene.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er fukt eller følgeskader etter tidligere lekkasje. Eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Det anbefales også å følge med på eventuelle tegn til skadedyr, da tidligere aktivitet kan indikere risiko for gjentakelse. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. TG 2 settes på grunn av alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventileringsbehov av enkelte vinduer. Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene på grunn av alder, for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for punktering eller funksjonssvikt.

Dører

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Garasjeport har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører. Garasjeporten bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og sikre funksjonalitet. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og eventuelle driftsproblemer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Noen terrassebord er skadet, og enkelte har råteskader.

Konsekvens/tiltak: Beslag må skiftes ut/monteres. Skadede terrassebord med råteskader bør byttes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og

redusere risikoen for personskafe eller ytterligere skader på terrassen.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Generelt veldig varierende alder og slitasje på overflatene. Kjøper må vurdere utskiftninger ut fra egne ønsker.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater bør vurderes for utbedring eller utskifting etter kjøpers egne ønsker og behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell kvalitet på overflatene.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet rundt innemiljøet og kan innebære helserisiko ved forhøyede radonverdier.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak: Bedre ventilerings må etableres. Bedre ventilerings må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i krypkjelleren.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilerings er økt risiko for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningen.

Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Kjeller - 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. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannskade. Manglende synlig membran på oppkant under dør gir økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare

for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tett rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Det bør utføres tiltak for å tette rundt avløpsrøret fra vask og inn i vegg for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasje medfører risiko for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilert ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma osv.

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da alder medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Regelmessig kontroll av røropplegget bør vurderes for å redusere risikoen for vannskader.

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. Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselig driftsstans eller redusert effekt, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Gjeldende forskrift krever direkte tilkobling av varmtvannsbereder til det elektriske anlegget. Her er varmtvannsberederen tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved utskifting eller montering av ny varmtvannsbereder må tilkoblingen utføres i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere direkte tilkobling av varmtvannstanken til det elektriske anlegget ved utskifting, i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvensen av tilkobling via stikkontakt er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales 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.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det er ikke

montert klemlist i overkant på fuktsikring.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø. Klemlist må monteres i overkant av fuktsikringen, og fuktsikringen bør synliggjøres over terreng for å hindre at vann trenger ned mellom fuktsikring og grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekke i grunnmur i garasje. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Sprekk i grunnmuren bør utbedres for å hindre at tilstanden forverres og for å unngå risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

utvendige vannledninger.

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

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Takrenner har punktvis lekkasjer. Dersom taket har en ru overflate, som for eksempel takpapp, shingel eller ru takstein, og takvinkelen er 27 grader eller mer, skal det monteres snøfangere i henhold til gjeldende krav. Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Lokal utbedring må utføres. Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er noe råde i treverket på trapper.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Rekkverkets høyde og åpninger bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av utilstrekkelig rekkverk er økt fare for ulykker og redusert trygghetsfølelse ved bruk av trappene.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Pipevanger bør gjøres synlige for å sikre at eventuelle skader eller avvik kan oppdages og utbedres.

Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til brannfare eller redusert levetid på pipa.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet må totalrenoveres, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for rommet.

Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Forstøtningsmuren bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing. Sprekker og skjevheter kan føre til at muren mister sin bæreevne, noe som kan medføre fare for personer og skade på omkringliggende eiendom.

TGIU

Andre utvendige forhold

Eier opplyser at ansvar rundt snømåking av oppkjørsel deles med nabo.

Vedlikehold og drivstoff-kostnader har tidligere blitt delt med nabo.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe, elektrisk og peis

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. 9770 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 313,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, vann, branntilsyn, feiing og renovasjon standard abo.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 735,- pr år.

- Kabel-tv/internett fra altibox kr 870,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 802 468,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 209 871,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind Forsikring

Polisenr: 26640621

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 985 kvm (Eiertomt)

Matrikkel fra Tysvær er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er opparbeidet med gårds plass, plen, beplantning og forstøtningsmurer. Plen på baksiden tilhører delvis boligen og delvis Tysvær kommune (Se vedlagt kart i salgsoppgaven).

Adkomst

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

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger beliggende fritt, høyt i terrenget med lite innsyn. Umiddelbar nærhet til natur som nabo. (Helgelandsfjellet).

Like ved har du flere trivelige turløyper i nærmiljøet. Perfekt for løpe- og gåturer. Beliggenheten er svært sentral med nærhet til det meste en skulle trenge i hverdagen.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikk, skole i alle aldre, barnehage og fritidstilbud. Stegaberg idrettsanlegg med gressbane, kunstgressbane, sandvolleybanebane, ballbinge og løpebane i nærheten.

Gåavstand til Sysco Arena og gode turområder med bla. lysløype og turvei rundt Akdalsvatnet. Kort avstand til Hestesport senteret.

Fra feltet er det kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskolen, idrettsanlegg og Tysvær Arena.

Badeplasser i Akdalsvatnet og i Dragavika. Akdalsvannet er et populært samlingssted for familien og ligger få minutter unna. Her er det badestrand, sittegrupper og fotball-løkke.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i nærområdet.

Skoler og barnehager

Nærhet til Frakkagjerd barneskole, Førre skole og Frakkagjerd ungdomsskole.

Nærhet til Førresdalen barnehage, Fjellhaug friluftsbarnhage og Asparmarka Fus Barnehage.

Nærhet til Balløkke, sandvolleyballbane, diverse fritidsaktiviteter og Heron Treningssenter.

Frakkagjerd skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 2002.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen v/tilbygg, datert 12.03.2001. Disse stemmer overrens med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har adkomst via kommunal veg videre til privat vei. Nabo gnr. 71, bnr. 248 har tinglyst vegrett. Det foreligger ikke noe skriftlig avtale vedrørende felles vedlikehold av veien - Muntlig enighet mellom naboene om at de deler på ansvaret - På vinterstid måkes det på egeninnsats(Snøfreser medfølger).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen viser til boligformål ihht kommuneplan.

Kommuneplaner

Id. 201501

Navn: Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.09.2015

Kommunedelplaner

Id. 201501

Navn: Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 08.09.2015

Delarealer

69 kvm - Arealbruk: Næringsvirksomhet,Nåværende

986 kvm - (KPHensynsonenavnR12_H910) KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

986 kvm - (KPHensynsonenavnH310_Skredfare) KPfare Ras- og skredfare

917 kvm - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Id. 200045

Navn: Frakkagjerd Industriområde

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttreddelse: 18.12.1978

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1146/71/249:

14.11.1986 - Dokumentnr: 11976 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1146 Gnr:71 Bnr:248

Beskrivelse: Nabotomta gnr. 71, bnr. 248 har vegrett over gnr. 71, bnr. 249.

17.11.1986 - Dokumentnr: 12033 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1146 Gnr:71 Bnr:248

Beskrivelse: Gnr. 71, Bnr. 248 har vegrett over nabotomta gnr. 71, bnr. 249(Salgsobjektet).

10.04.1984 - Dokumentnr: 3216 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1146 Gnr:71 Bnr:204

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 71, bnr. 204 i Tysvær kommune («hovedbølet»).

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

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,12% av salgssum (min. kr. 37 968,-) – estimert til kr. 37 968,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:

Foto - Mari Staveland kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 91 758,- 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. 3 900,-.

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.

- Selgers egenerklæring, 06.10.2025
- Tilstandsrapport, 04.11.2025
- Energiattest, 04.10.2025
- HIM IKS Renovasjonsgebyr, 05.10.2025
- Formueverdi, 29.09.2025
- Byggtegninger tilbygg, 12.03.2001
- Byggtegninger enebolig, 19.05.1988
- Brukstillatelse, 06.09.1989

- Ferdigattest tilbygg, 08.11.2002
- Vann og avløp med informasjon om vannmåler, 29.09.2025
- Kommunale gebyrer 2025, 29.09.2025
- Eiendomskart m/grenser, 29.09.2025
- Planopplysninger, 29.09.2025
- Kommuneplankart, 29.09.2025
- Reguleringsplanforslag, 29.09.2025
- Reguleringsplankart, 29.09.2025
- Eiendomskart for eiendom, 29.09.2025
- Matrikelrapport, 29.09.2025

Fås ved forespørsel:

- Kommuneplanen 2019-2031
- Frakkagjerd ind 1978 planbestemmelser
- Tinglyst bestemmelse om veg, 14.11.1986
- Tinglyst bestemmelse om veg, 17.11.1986

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. november 2025

Ansvarlig megler

Espen Bergtun, Eiendomsmegler

Tlf. 46421422

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, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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



Vedlegg

Frakkagjerdvegen 210

Frakkagjerdvegen 210

Nabolaget Frakkagjerd - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl... 261 elever, 14 klasser	12 min ⚡ 1 km
Førre skole (1-7 kl.) 276 elever, 16 klasser	20 min ⚡ 1,8 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10... 340 elever, 14 klasser	14 min ⚡ 1,3 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	14 min 🚶 9,7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	14 min 🚶 9,9 km

Ladepunkt for el-bil

⚡ Extra Frakkagjerd	2 min ⚡
---------------------	---------

Offentlig transport

🚶 Frakkagjerd E13-4 Totalt 8 ulike linjer	3 min ⚡ 0,3 km
⚡ Haugesund Karmøy	25 min 🚶
⚡ Bergen Flesland	97,2 km

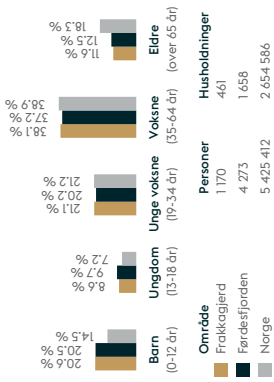
Barnehager

Førresdalen barnehage (1-5 år) 94 barn	8 min ⚡ 0,7 km
Fjellhaug friluftsbarnehage (0-... 92 barn	11 min ⚡ 1 km
Asparmarka Fus barnehage (0-5-... 77 barn	17 min ⚡ 1,5 km

Dagligvare

Coop Extra Frakkagjerd	3 min ⚡
Spør Frakkagjerd	7 min ⚡

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 8/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

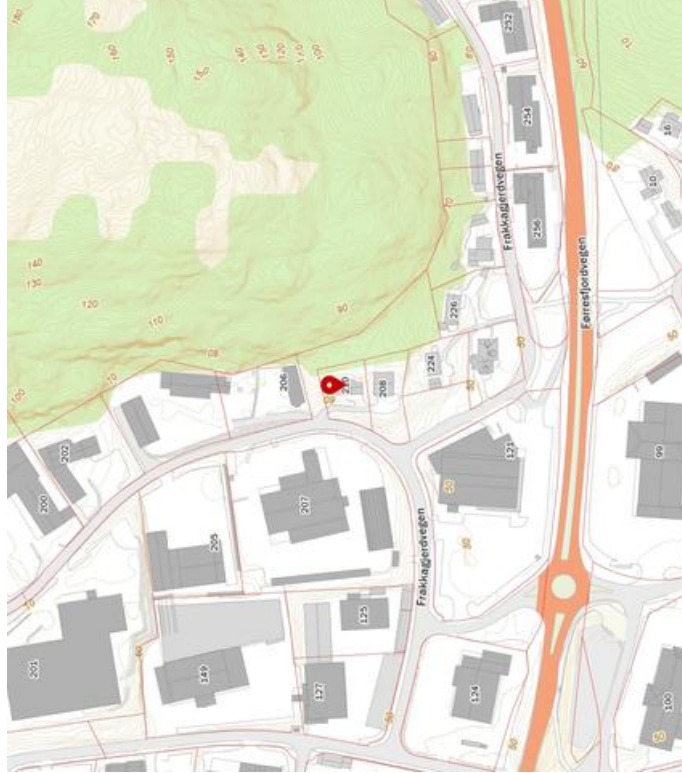
Sport

⚽ Førresdalen sandvolleyballbane	8 min ⚡
⚽ Rindane nærmiljøanlegg balløkk...	10 min ⚡
🚶 Heron Treningssenter	2 min ⚡

Turnmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slatter er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN

TYSVÆR kommune

gnr. 71, bnr. 249



Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 21152-1423

Referansennummer: MR2144

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Petter Alfredsen

Vår ref: 009471



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 primærrområde, 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



Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirker 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

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

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

Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Frakkagjerd, Tysvær kommune. Boligen er bygget i 1989. Den ble på bygget i år 2000. Boligen er oppført med underetasje og 1. etasje. Underetasje er innredet med vaskerom, bad, vindfang, gang, 2 soverom, bod og garasje. Første etasje er innredet med stue, kjøkken og 2 soverom. Boligen er oppført på grunnmur i betong. Vegger er i bindingsverk med liggende og stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. De fleste vinduer har trekarmen og 2-lags glass. Tre vinduer i stue har aluminiumskarmer og 3-lags glass. Dører er i tre. Nedløp, renner og beslag er i plast fra byggeår. Innvendig har de fleste gulv beleg, fliser og parkett. De fleste vegg er tapetserte. I himling er det trepanel og himlingsplater. 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 grei stand med tanke på alder. Det må påregnes en del oppgraderinger.

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

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning. Boligen har Takkonstruksjonen i tre med W-takstoler og sperrer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tre vindu er i stue er byttet i 2024. Disse har aluminiumsrammer og 3-lags glass. Øvrige vinduer er fra byggeår. Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Garasjeport er i teak. Det er montert elektrisk portåpner på garasjeporten. Boligen har en altan/terrasse. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 91 cm høyt. Altan/terrasse har et areal på ca. 74 kvm. Boligen har utvendige trapper i tre. Eier opplyser at ansvar rundt snømåking av oppkjørsel deles med nabo. Vedlikehold og drivstoff-kostnader har tidligere blitt delt med nabo.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feiluke. I rom under terreng er gulvet av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren er under en liten del av tilbygget. Det er synlig fjell i krypkjelleren. Boligen har malt tretrapp. Boligen har tredører. Døren mellom gang og vindfang har glassfelt. I hovedetasjen er det skyvedører.

VÅTROM

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra gulv foran dør. Det er en kant under dør med flis. Det er ikke synlig membran på oppkant under dør. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er fra byggeår. Membran er fra 2010. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør og ventil i vindu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank. Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalett med laminat på gulvet og våtromsplater på vegg. I taket er det panel. Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask. Det er oven på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Tilgjengelige avløpsrør av plast. Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom med tilluft fra ventiler i vinduer. Alle oppholdsrom har ventiler i vinduer. Boligen har installert en varmepumpe. Inne delen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra 2010. Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i vaskerom i kjeller. Den er fra 2012 og er av fabrikk Høiax.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne. Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen og fuktsikring er fra 1989. Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn. Forstøtningsmurer er av betongstein og betong. Rekkverk er i tre. Boligen ligger i skrånet terreng. Bygningen har utvendige avløpsrør og vannledning fra byggeåret. På denne tiden var det vanlig å benytte vann- og avløpsrør i plast. Disse er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsrørene er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspirert visuelt. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrørene fungerte på befaringsdagen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

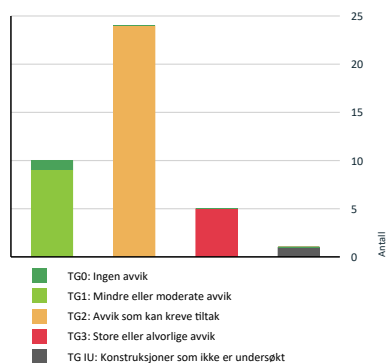
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk.

Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

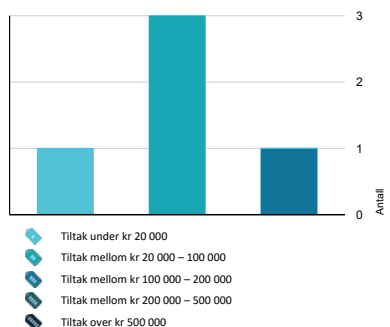
TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktisikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Noen spiker på mønepanner er ikke spikret helt ned.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Mose bør fjernes for å forhindre redusert levetid på taktekkingen og for å unngå fuktsskader eller frostsprengning på takstein.

Spiker på mønepanner bør slås helt ned for å forhindre at de løsner, da dette kan føre til vannlekkasje i taket.



TO 3 Nedløp og beslag

Nedløp, taktofbeslag og renner er i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Dersom taket har en ru overflate, som for eksempel takpapp, shingel eller ru takstein, og takvinkelen er 27 grader eller mer, skal det monteres snøfangere i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledningen bør justeres, slik at det er minimum 15–20 cm avstand mellom terreng og kledning, for å redusere risikoen for råteskader og økt vedlikeholdsbehov.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjonen i tre med W-takstoler og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Eier opplyser at det har vært en lekkasje i taket før han overtok boligen. Han opplyser at lekkasjen er tettet. Det er fuktmerker i tak i stue og på undertak som kommer fra denne lekkasjen.

Eier opplyser at det har vært skadedyr på loft. Det er ikke registrert skadedyr de senere årene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er fukt eller følgeskader etter tidligere lekkasje. Eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling i takkonstruksjonen.

Det anbefales også å følge med på eventuelle tegn til skadedyr, da tidligere aktivitet kan indikere risiko for gjentakelse. Manglende utbedring kan føre til forverring av skader og redusert levetid på konstruksjonen.



Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tre vinduer i stue er byttet i 2024. Disse har aluminiumsrammer og har 3-lags glass. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmesolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punktering etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

TG 2 settes på grunn av alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene på grunn av alder, for å unngå redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for punktering eller funksjonssvikt.



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Garasjeport er i teak. Det er montert elektrisk portåpner på garasjeporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er avvik:

Garasjeport har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Garasjeporten bør vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og sikre funksjonalitet. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og eventuelle driftsproblemer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en altan/terrasse. Den er i trekonstruksjon. Rekkverk er i tre og er målt til 91 cm høyt. Altan/terrasse har et areal på ca. 74 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Noen terrassebord er skadet, og enkelte har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tiltak:

Skadede terrassebord med råteskader bør byttes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på terrassen.

Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er noe råte i treverket på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkets høyde og åpninger bør vurderes utbedret for å redusere risikoen for fall og personskader, spesielt for barn.

Konsekvensen av utilstrekkelig rekkverk er økt fare for ulykker og redusert trygghetsfølelse ved bruk av trappene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Andre utvendige forhold

Eier opplyser at ansvar rundt snømåking av oppkjørsel deles med nabo. Vedlikehold og drivstoff-kostnader har tidligere blitt delt med nabo.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Det må forventes at det er skruer/spiker-hull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Frakkagjerdvegen 210 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generelt veldig varierende alder og slitasje på overflatene. Kjøper må vurdere utskiftinger ut fra egne ønsker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør vurderes for utbedring eller utskifting etter kjøpers egne ønsker og behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell kvalitet på overflatene.



ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre. Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Kjeller: Soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 10 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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
I følge NGU ligger boligen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er installert radonsperre i bygget.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet rundt innemiljøet og kan innebære helse risiko ved forhøyede radonverdier.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger bør gjøres synlige for å sikre at eventuelle skader eller avvik kan oppdages og utbedres. Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til brannfare eller redusert levetid på pipa.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drainering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i bod. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Frakkagjerdvegen 210 , 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71 - Bnr 249
1146 TYSVÆR

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren er under en liten del av tilbygget. Det er synlig fjell i krypkjelleren.
Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Viktig at en følger med på denne type konstruksjoner for å forhindre skade i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i krypkjelleren.
Konsekvensen av utilstrekkelig ventilering er økt risiko for fukt- og råteskader i trebjelkelaget og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningen.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Innvendige dører

Boligen har tredører. Døren mellom gang og vindfang har glassfelt. I hovedetasjen er det skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm fra gulv foran dør. Det er en kant under dør med flis. Det er ikke synlig membran på oppkant under dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved dørterskel i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell vannskade. Manglende synlig membran på oppkant under dør gir økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er fra byggeår. Membran er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tett rundt avløpsrør fra vask og inn i vegg, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør utføres tiltak for å tette rundt avløpsrøret fra vask og inn i vegg for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tetting er økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare utbedringer på slukt.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer medfører risiko for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør og ventil i vindu.



KJELLER > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i tak. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannstank.

Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må totalrenoveres, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, våtsone og sluk.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert hvitevarer som kjøll/frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med laminat på gulvet og våtromsplater på vegg. I taket er det panel. Toalettrom er innredet med toalett og servantskap med nedfelt vask. Det er oven på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk fra våtrom kan ha flere negative konsekvenser, både for bygningskonstruksjonen og for innemiljøet. Det kan medføre fuktproblem ved at fukt ikke blir ventilt ut av rommet, som igjen kan medføre sopp og muggproblemer. Ved sopp og muggdannelse kan dette medføre eller forverre helseplager som allergi og astma osv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvekkelse, da alder medfører økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Regelmessig kontroll av røropplegget bør vurderes for å redusere risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport



1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom med tilluft fra ventiler i vinduer. Alle oppholdsrom har ventiler i vinduer.



1 TO 2 Varmesentral

Boligen har installert en varmepumpe. Inndelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselig driftstans eller redusert effekt, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.



1 TO 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank på 200 liter. Den er plassert i vaskerom i kjeller. Den er fra 2012 og er av fabrikat Høiax.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Gjeldende forskrift krever direkte tilkobling av varmtvannsbereider til det elektriske anlegget. Her er varmtvannsbereideren tilkoblet via stikkontakt, noe som ikke er i samsvar med dagens forskriftskrav. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved utskifting eller montering av ny varmtvannsbereider må tilkoblingen utføres i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere direkte tilkobling av varmtvannstanken til det elektriske anlegget ved utskifting, i henhold til gjeldende forskrift. Konsekvensen av tilkobling via stikkontakt er økt risiko for varmgang og mulig brann i stikkontakten.



1 TO 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er montert 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

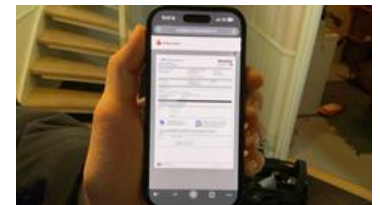
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Sikringstavle ble fornyet i 2013.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
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, branntiløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja Det anbefales 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.



1 TO 0 Utstyr for varslung og slukking av brann

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

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

Tilstandsrapport

Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikring er fra 1989.

Hvordan dreneringen er opprettet eller fungerer er ikke mulig å fastslå. Om det er drensledninger eller drenering rundt grunnmuren så er ikke disse kontrollert grunnet manglende tilkomst. Det gjøres oppmerksom på at drenering og fuktsikring svekkes over tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke montert klemlist i overkant på fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak:

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes tiltak for redrenering rundt boligen.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø. Klemlist må monteres i overkant av fuktsikringen, og fuktsikringen bør synliggjøres over terreng for å hindre at vann trenger ned mellom fuktsikring og grunnmur. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekke i grunnmur i garasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Påviste skader må utbedres.

Sprekke i grunnmuren bør utbedres for å hindre at tilstanden forverres og for å unngå risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og betong. Rekkverk er i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Forstøtningsmuren bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing. Sprekker og skjevheter kan føre til at muren mister sin bæreevne, noe som kan medføre fare for personer og skade på omkringliggende eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Tilstandsrapport



10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

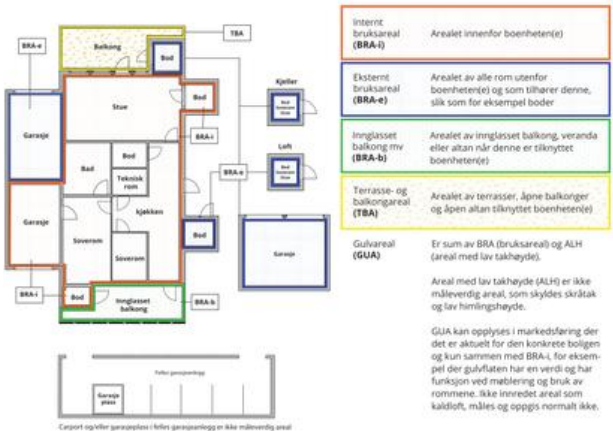
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Arealen 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 bygningsskruksjoner 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 branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje	98			98	74
Kjeller	55	30		85	
SUM	153	30			74
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken		
Kjeller	Gang, vindfang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, toalettrom, bod	Garasje	

Kommentar
Åpent areal (TBA) på 74 kvm er altan/terrasse i hovedetasjen.
BRA-e er garasje

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatte tegninger stemmer med dagens bruk.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	38

Kommentar
Enebolig
P rom kjeller: Gang, vindfang, bad, toalettrom vaskerom og to soverom.
S rom kjeller: Bod og garasje.
P rom første etasje: Stue, kjøkken og to soverom.
S-rom første etasje: Ingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Lasse Skogland	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	71	249		0	985.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Frakkagjerdvegen 210							
Hjemmelshaver Skogland Lasse							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Frakkagjerd, Tysvær kommune.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plen, beplantning og forstøtningsmur.

Tinglyste/andre forhold
Eier/revirent 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/revirent 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.

Skattetakst og formuesverdi

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.11.2025		Fremvist		Nei
Tegninger bruksendring	14.10.2000		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.11.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

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.
- Tilbakemelding 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 Rapportssammendrag 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 TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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 insiden 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.

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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 nedslitting 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://santykke.vendu.no/MR2144>

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

Skogland, Lasse

9578-5997-4-3151471

2025-10-06 07:53:34



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.

Utstyrt dato
6. okt. 2025Oppdragsnummer
70-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Frakkagjerdvegen 210, 5563 FØRRESFJORDEN

Meglerfirma

Nordvik Haugesund

Selgere

Lasse Skogland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. mars 2022

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: 26640621

Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er av nyere standard enn byggeår, men har ikke noe informasjon om arbeidet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekasje i tak har blitt fikset, men det før min tid.

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: Helgevold Elektro AS Renovering av gamle tavler, 2013

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?

Nei

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

Ja, faglaert

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmesterforetning Faghus AS Tilbygg, 2000

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i muren i garasje, der lekker det vann inn ved mye nedbør.

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?

Ja

Beskriv: Sluk til kjøkkenet har blitt tett. Oppbygging av fett i avløp over tid. Åpnet selv med kloakkrens og mekanisk avløpsåpner.

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: Før mitt eie var det mus i garajsen, det ble tatt hånd om ved å tette hull i mur/grunnen hvor de kom inn.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2021

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? Tilstandsrapport, 2021

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 endringer 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?

Ja

Beskriv: Ansvar rundt snømåking av oppkjørsel deles med nabo. Snøfreser er i mitt eie, men nabo har fri bruk ved behov. Vedlikehold og drivstoff-kostnader har tidligere blitt delt med nabo.

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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 70-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Skogland, Lasse

Dato

2025-10-06

Identifikasjon

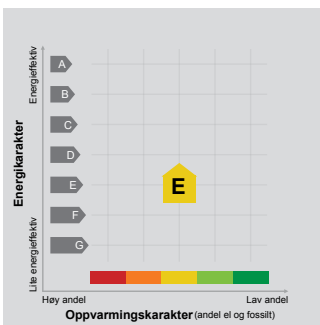
 bankID Skogland, Lasse

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

ENERGIATTEST



Adresse	Frakkagjertvegen 210
Postnummer	5563
Sted	FØRRESFJORDEN
Kommunenavn	Tyver
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9349901
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176515
Dato	04.10.2025



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 byggforskriftene 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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 328 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 328 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innnetemperaturen

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)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsaker.

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Varmpumpe
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilstøttinger>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plussattilleggermerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

HIM IKS**Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS**

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 05.10.2025

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1146.71.249.0.0

Adresse: Frakkagjerdvegen 210

Eierkontakt: Skogland Lasse

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard med stor papir 240L renovasjonsavgift kr 3.667,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

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.

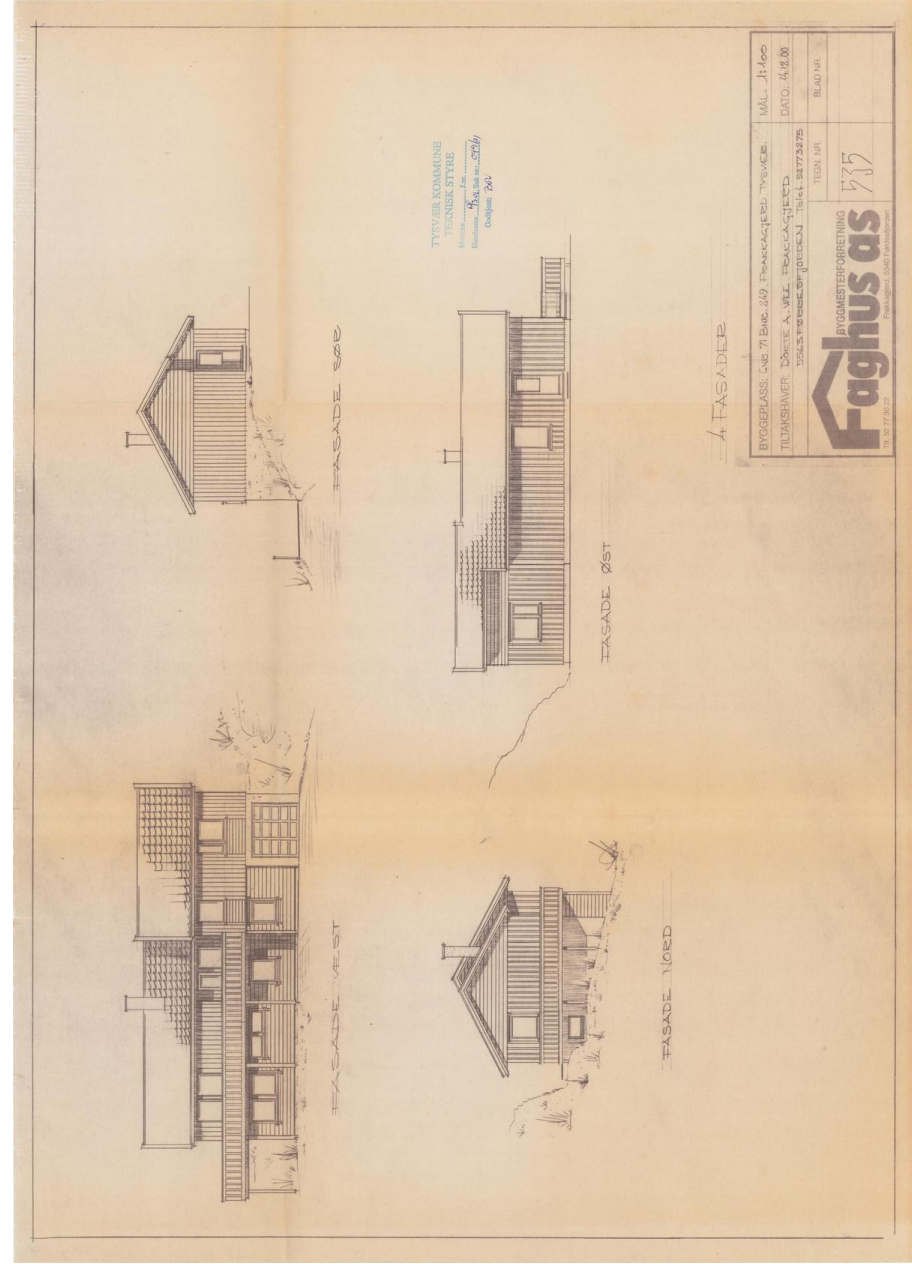
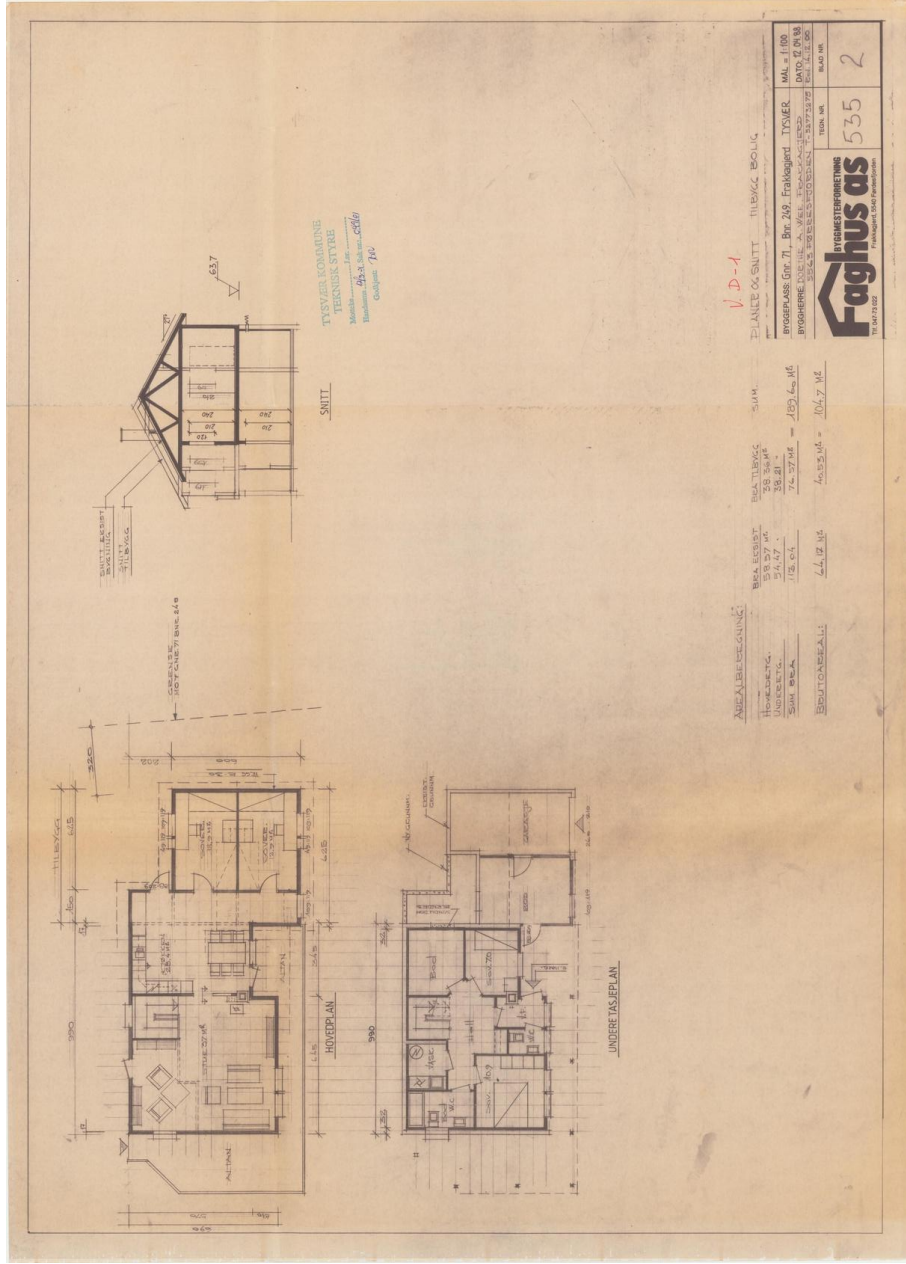
Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2025.

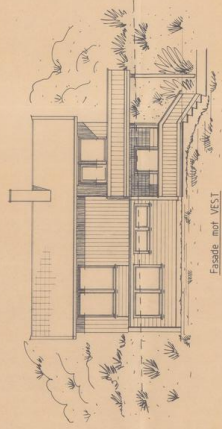
Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 05.10.2025

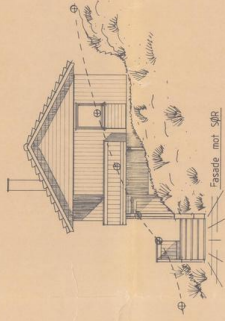
Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

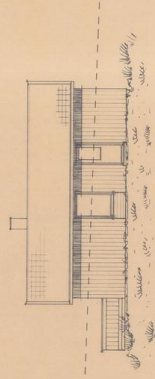




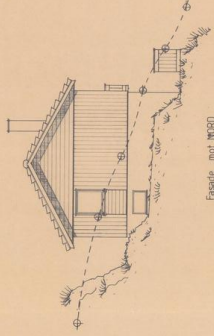
Fasade mot VEST



Fasade mot SØR



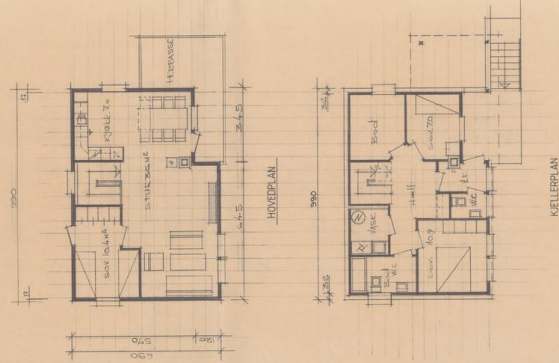
Fasade mot ØST



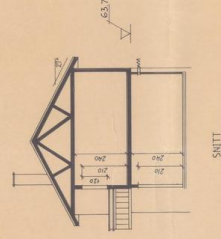
Fasade mot NØR

TYSVÆ BIONGSKÅD
Målestokk 1:100
Dato 20.05.2018
Gedkjær

BYGGEPLAN Gr. 71, Bnr. 249, Frakkagård, TYSVÆ	MAA. 1100
BYGGERE:	DATO 13.04.18
TEGN. NR.	BLAD NR.
Faghus as BYGGEKONSTRUKTIV Frakkagård 1040, Frakkagård	
TE. 0477332	



HØYDEPLAN



SMITT

Grunnareal: $(9,90 \cdot 6,90) - (3,45 \cdot 12,2) = 60,03 \text{ m}^2$
 BA Helagje: $(9,90 \cdot 6,90) - (12,2 \cdot 3,45) = 58,54 \text{ m}^2$
 • Utoeje: $[(9,90 \cdot 6,90) - (0,5 \cdot 12)] \cdot 0,05 = 29,462 \text{ m}^2$
 Sum BA 88,042 m²

TYSVÆ BIONGSKÅD
Målestokk 1:100
Dato 20.05.2018
Gedkjær

BYGGEPLAN Gr. 71, Bnr. 249, Frakkagård, TYSVÆ	MAA. 1100
BYGGERE:	DATO 20.05.18
TEGN. NR.	BLAD NR.
Faghus as BYGGEKONSTRUKTIV Frakkagård 1040, Frakkagård	
TE. 0477332	



TYSVÆR KOMMUNE

BRUKSLØYVE

Bygningsloven § 99 nr. 2 og 3

Faghus A/S.....

Frakkagjerd.....

5540 Førdesfjorden.....

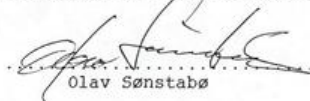
Etter synfaring foreteke den 06.09.89 gjev ein herved
midlertidig bruksløyve av bustadhus på eigedomen gnr. 71
bnr. 249 i Tysvær.

Merknader: Ved synfaring igjenstod bl.a. følgjande arbeider:

1. Røykvarslar må monterast i kvar buetasje.
2. Takvatn må tilkoplast.
3. Avlufing for kloakk utførest forskriftsmessig.

Gjenstående arbeid må utførast snarast og ferdigsynfaring
avholdt innan 06.03.90....

Grindafjord, den ..06.09.89.....


Olav Sønstabø

Kommune	Ferdigattest er gitt for			
TYSVÆR KOMMUNE TEKNISK ETAT 5570 AKSDAL	Saksnr	Løpenr		
	01/00050	16038/02		
	Eigendom/byggestad			
	Frakkagjerd, 5563 FØRRESFJORDEN			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
71	249			

Ansvarleg søker (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Faghus AS	Dorthe A. Wee
Frakkagjerd	Frakkagjerd
5563 FØRRESFJORDEN	5563 FØRRESFJORDEN

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
☐ Rammeløyve etter søknad	
☐ Igangsettingsløyve etter søknad	
X Løyve til tiltak	02.01.01

Spesifikasjon			
Tiltaket/type bygg			
Tilbygg til einestad			
Vedtak fatta av		Vedtak dato	Saksnr
Teknisk sjef		12.03.2001	049/01
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg		
06.11.02	Faghus AS		
Merknader			

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Tysvær	08.11.02	TYSVÆR KOMMUNE 

Kopi til	



Tysvær kommune

Adresse: Postboks 99, 5575 Aksdal

Telefon: 52 75 70 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1146	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	249	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frakkagjerdvegen 210, 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
Feiing kvart 6 år	176,05 kr
Branntilsyn kvart 6. år	233,23 kr
Vatn abonnentsgebyr	1 887,51 kr
Avløp forbruksgebyr	7 946,30 kr
Avløp abonnentsgebyr	2 658,28 kr
Sum	18 645,93 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feiing kvart 6 år	0%	1	214.00	1/1	0 %	214,00 kr
Branntilsyn kvart 6. år	0%	1	283.00	1/1	0 %	283,00 kr
Vatn forbruksgebyr	15%	1	6595.25	1/1	0 %	6 595,25 kr
Avløp forbruksgebyr	15%	1	8475.50	1/1	0 %	8 475,50 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2835.90	1/1	0 %	2 835,90 kr
Vatn abonnementsgebyr	15%	1	2167.75	1/1	0 %	2 167,75 kr
					Sum	20 571,40 kr

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

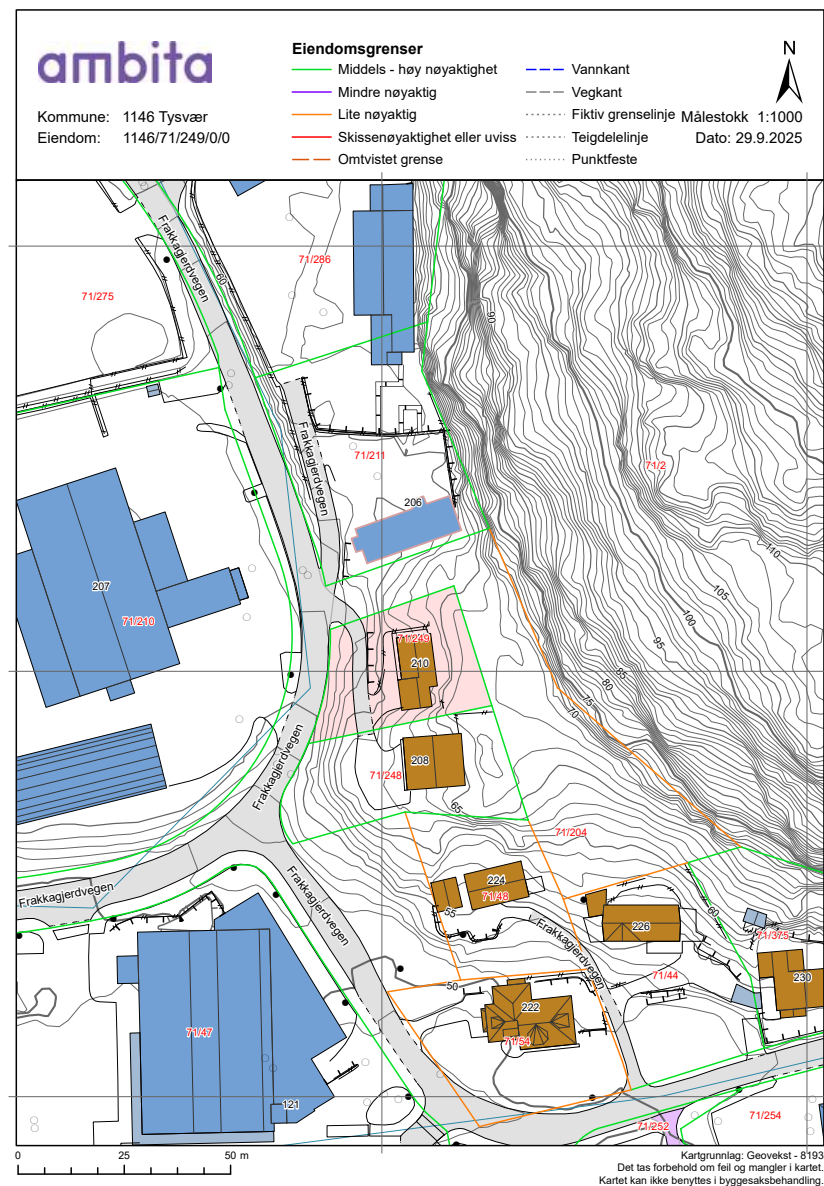
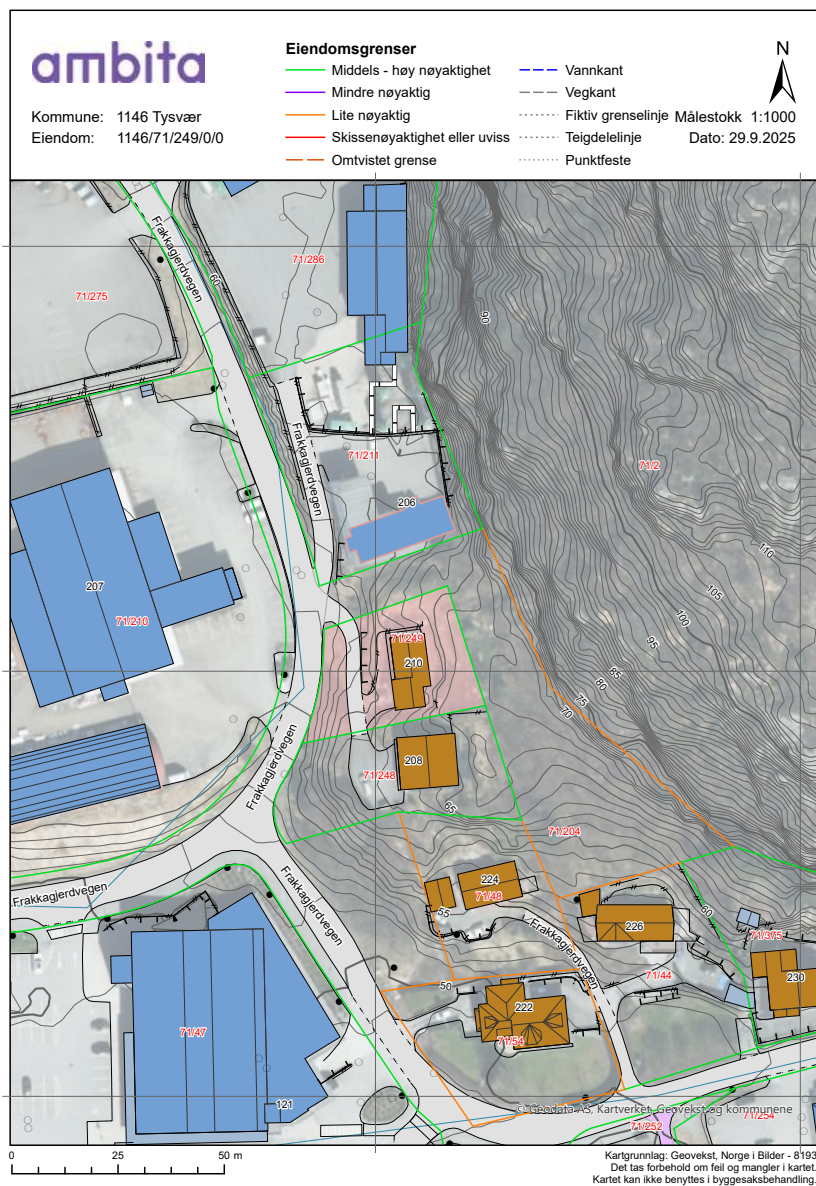
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 UTLIVERING 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.



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

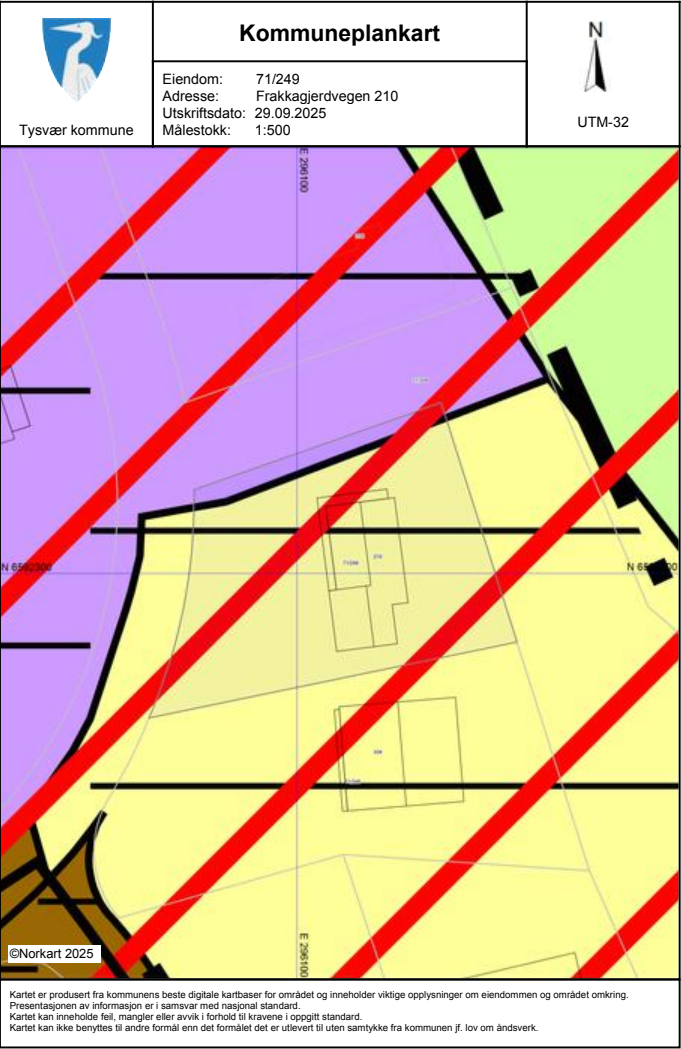
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

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

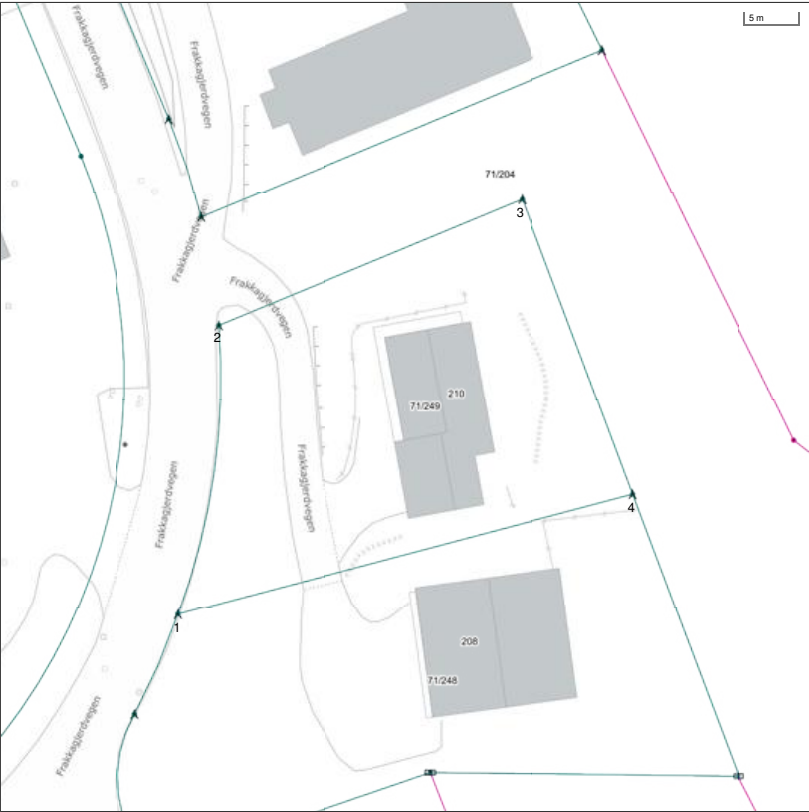
-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Utskriftsdato: 29.09.2025



Eiendomskart for eiendom 1146 - 71/249//



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.

- -----

Eiendomsgr omkrystet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktteste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >10<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <=10

Eiendomsgr uvis nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊗

⊗

⊗

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rar

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		985,60 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6592301,22	Øst	296103,32	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6592283	296082,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	44,19	
2	6592309,85	296087,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,58	63,59
3	6592320,1	296116,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,84	
4	6592291,93	296125,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,55	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	985.6
Etablert dato	06.04.1984	Historisk oppgitt areal	985
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Bruktstille	Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	09.08.2023				71/204, 71/248, 71/249
Annen forretningstype	09.08.2023				
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	09.08.2023				71/48, 71/204, 71/248, 71/249
Annen forretningstype	09.08.2023				
Fradeling av grunneiendom	06.04.1984				71/204 (-985), 71/249 (985)
Cart- og delingsforretning					

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592301.22	296103.32		Ja	985.6	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SKOGLAND LASSE F051294*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Frakkagjerdvegen 210 5563 5563 FØRRESFJORDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Frakkagjerdvegen 210

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5563 FØRRESFJORDEN	Kirkesogn	06050903 Førresfjorden
Grunnkrets	105 Frakkagjerd	Tettsted	4691 Førdesfjorden
Valgkrets	12 FØRRE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	9349901		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	06.09.1989
2	9349901	1	Tilbygg	Rammetillatelse (RA)	19.05.1988
3	9349901	2	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	08.11.2002

1: Bygning 9349901: Enebolig (111), Tatt i bruk 06.09.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.05.1988	19.05.1988
Igangsettingstillatelse	01.06.1989	01.06.1989
Tatt i bruk	06.09.1989	06.09.1989
Endre bygningsdata	12.02.2021	12.02.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frakkagjerdvegen 210	H0101	71/249	113	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	58	0	58	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygningsendring 9349901-1: Tilbygg, Rammetillatelse 19.05.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	78
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	78
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.05.1988	19.05.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Frakkagjerdvegen 210	-	71/249	-	-	-	-	-
------------	----------------------	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	78	78	0	0	0

3: Bygningsendring 9349901-2: Påbygg, Tatt i bruk 08.11.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	76
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	76
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.03.2001	14.03.2001
Igangsettingstillatelse	15.04.2001	08.11.2002
Tatt i bruk	08.11.2002	08.11.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Elendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Frakkagjerdvegen 210	-	71/249	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	38	0	38	0	0	0
U01	0	38	0	38	0	0	0



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 71, Bruksnr 249	Kommune:	1146	Tysvær

Adresse:	Frakkagjerdvegen 210, gatenr 1064	Grunnkrets:	105	Frakkagjerd
Veiadresse:	5563 Førresfjorden	Valgkrets:	12	Førre
		Kirkesogn:	6050903	Førresfjorden
		Tettsted:	4691	Førdesfjorden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:				
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.: Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger: 1
Etableringsdato:	06.04.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert: Nei
Areal:	985,6 kvm	Skyld:		
Arealkilde:	Beregnet Areal			
Arealmerknad:				

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

Ikke tinglyst eierforhold:				
Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	051294	Skogland Lasse	1/1	Bosatt i Norge
		Frakkagjerdvegen 210, 5563 Førresfjorden		

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.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning 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.

Gårdsnummer 71, Bruksnummer 249 i 1146 TYSVÆR kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	09.08.2023	Berørt	1146/71/48	0,0
	Matrikkelført:	09.08.2023	Berørt	1146/71/204	0,0
			Berørt	1146/71/248	0,0
			Berørt	1146/71/249	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.08.2023	Berørt	1146/71/204	0,0
	Matrikkelført:	09.08.2023	Berørt	1146/71/248	0,0
			Berørt	1146/71/249	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.04.1984	Avgiver	1146/71/204	-985,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/71/249	985,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 1: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Frakkagjerdvegen 210	H0101	Bolig	113,0	Kjøkken	4	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.05.1988			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	113,0	Igangset.till.:	01.06.1989			
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel		BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming		BRA totalt:	113,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.09.1989			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	1			
Bygningsnr:	9349901				Antall etasjer:	2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			55,0		55,0				
H01	1		58,0		58,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Frakkagjerdvegen 210	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.05.1988			
Bygningsstatus:	Rammetillatelse		BRA bolig:		Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:	78,0	Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	78,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:				
Bygningsnr / løpenr:	9349901 / 1				Antall etasjer:	1			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				78,0	78,0				
Kontaktpersoner:									
Rolle	Navn								
Tiltakshaver	Førre Frilynde Ungdomslag								
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



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



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,-**



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



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



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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekode/r/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk/anlegg 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 garderobe-hyller 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyer, 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 budgiver som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Frakkagjerdvegen 210 5563 FØRRESFJORDEN

Betegnelse: Gnr 71, bnr 249 (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

