NORDVIK

Frakkagjerddalen 47A

4 soverom | 155 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Frakkagjerddalen 47A

Innhold

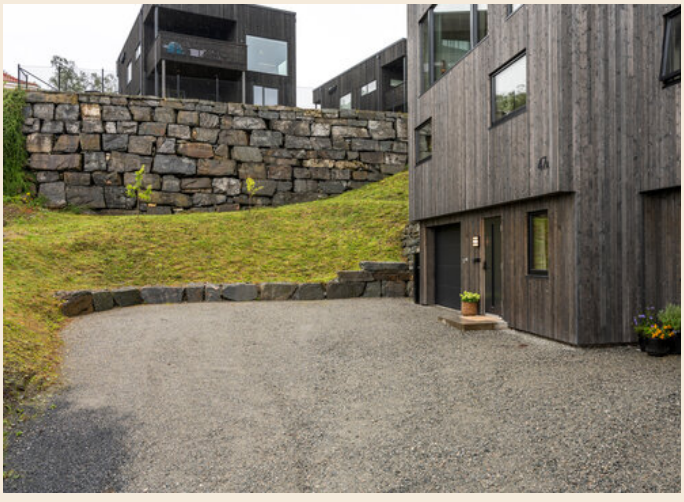
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik (BRA 180) halvpart av tomannsbolig - 4 soverom, garasje, 2 bad, grovkjøkken - Egen tomt 561 kvm

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
BRA-i	**155 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik bolig presenterer Frakkagjerddalen 47 A. Bolig ligger i et populært område for barnefamilien og ligger nær den "nye" delen av Frakkagjerddalen. Boligen er innholdsrik med areal på 180 kvm. Her er det bla. garasje, overbygd terrasse m/lys, 2 bad og 4 soverom. Hovedsoverommet har stor Pax-garderobe, rommet er stort og føles luftig.
Stue/kjøkkendelen er godt utformet og med sitt store areal er det dedikert plass til spisebord, stor sittegruppe og 4 sitteplasser ved kjøkkenøya. Fin utsikt fra sofaen. I tillegg til denne åpne løsningen er det eget grovkjøkken med utgang til terrassen. God standard fra 2024 med smakfulle farger og listefritt til taket.

4 soverom og 2 bad
Populær beliggenhet i Frakkagjerddalen
Herlig romfølelse i stue og på kjøkken.
Utsikt til Aksdalsvannet

Planløsning










ASKIM
Sprudlende
Eplemost


















TOYS
TOYS









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0061/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Frakkagjerddalen 47A, 5563 FØRRESFJORDEN
Gnr 71, bnr 420 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Selgere
Daniel Jansen
Rannveig Nes

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 648 040,- (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
2024

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 65 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 31 kvm. Gang, soverom, bad/vaskerom, kott under trapp
BRA-e: 25 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue/kjøkken, gang
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 50 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e er garasje og bod på 20 og 5 kvm.
TBA første etasje er terrasse mot nord på 15 kvm.
TBA andre etasje er terrasse mot nord på 50 kvm.

Innhold
Boligen inneholder:
2. etasje: Stue/kjøkken, gang
1. etasje: Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang
Underetasje: Gang, soverom, bad/vaskerom, kott under trapp, Garasje, bod

Innholdsbeskrivelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard
S T U E
Tiltalende og moderne stue m/åpne kjøkken løsning. Stuen lar seg lett møblere med sofagruppe, potteplanter og stort spisebord. Stuen har flere vindusflater og herlig utsikt til fjorden samt egen utgang til terrasse.

K J Ø K K E N

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer som kjøleskap/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum. Det er montert avtrekk over platetopp med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt samt praktisk kjøkkenøy m/barløsning og sitteplass til 4 stk. Kjøkkenet har godt med arbeidslys fra både tak, underskap belysning og fra store vindusflater.

B A D
Begge bad er flislagt m/varmekabler i gulv og er innredet m/nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Bad i underetasjen har opplegg for vaskemaskin. Badene har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

S O V E R O M
Boligen tilbyr totalt 4 soverom. Ypperlig som barnerom, kontor, gjesterom og hovedsoverom.

E N T R E
Entre i underetasjen har skyvedørsgarderobe løsning til oppheng av ytterklær og oppbevaring av sko. Øvre etasje har bi-inngang fra terrassen m/enkel tilkomst til kjøkken/stue.

U T E A R E A L
Trivelig terrasse m/utsikt, dels overbygg, utebelysning, gode møbleringsmuligheter til grill, sittegruppe og øvrig utemøblement. Tomten er opparbeidet med frodig areal, bedd, naturstein, terrasse-platting og gruset gårdstun.

T E K N I S K E I N S T A L L A S J O N E R
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Tilgjengelige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ventilasjonsanlegget er plassert i gang i 2. etg. Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i trappeoppgang. (Daikin - 2023). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Den er fra byggeår og er av merke Høiax. Sikringsskap med automatiske sikringer med jordfeilbryter fra byggeår. Det er montert brannvarslere i boligen. Det er håndslukker i boligen.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i gårdstun og garasje m/elbil lader.

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

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

Bygningssakkyndig
Takst Team AS

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taket er tekket med PVC-duk og har diffusjonsåpent undertak. 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.

Taktekking - over terrasse: Taktekking over terrasse er av PVC-duk, med diffusjonsåpent undertak. 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.
Boligen har 5 års reklamasjonsrett/garanti fra byggeår.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag av metall.

Takkonstruksjon/Loft: Det er flat kompakt trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig kledd med lakkerte metallbeslag.

Ytterdører: Det er malt hovedytterdør, malt terrassedør i

tre og skyvedør i malt tre. I garasje er det garasjeport i metall.
Entredør (u. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Entredør (2. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Skyvedør til terrasse (2. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse.
Isolerglass. Denne har aluminiumsbeslag på utsiden.
Terrassedør (1. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse.
Lav brystning.
Isolerglass.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Underetasje: Soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet.

Første etasje: Soverom og gang.
I soverom ble det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet.

Andre etasje: Kjøkken/stue.
I kjøkken/stue 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/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er ikke montert stålpipe eller ildsted i boligen.
Det er klargjort for montering av ildsted med stålpipe.
Det er gjennomføring og pipehatt på taket.
Boligen har ikke ildsted eller pipe.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Gulvet har parkett, og veggene er innvendig uforet på grunnmur. Hulltaking er foretatt i kott under trapp.
Målingen vist 10 vektprosent.
Det ble registrert dampsperre i vegg mot terreng. Etter dagens
forskrifter skal det ikke brukes dampsperre i vegg mot terreng.
Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og det er derfor å
anse som en risikokonstruksjon.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Byggegrunnen er av fjell og sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Grunnmurs beskyttelse og drenerende masser er benyttet, med knuste steinmasser fra 2024.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.
Dreneringen er utført som normalt ved byggeår. Drensrør i bakke,
isolasjon og knotteplast på vegger. Rennenedløp er tilkoblet rør i bakke.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av betong, og fundamentet ukjent. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Dette er en skjult konstruksjon og blir vurdert ut fra alder og der hvor grunnmur er synlig på innsiden eller utsiden.

Forstøtningsmurer: Det er forstøtningsmur av naturstein og betong.

Terrengforhold: Boligen er bygget i et skrått terreng.
Terrenget faller inn mot boligen mot øst.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2024 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2024 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

TG2
Taktekking - over terrasse
Det er registrert vannansamlinger på takflaten over terrassent.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer for å sikre tilfredsstillende fall og avrenning, slik at vannansamlinger unngås.

Vannansamlinger på taket øker risikoen for lekkasjer og kan redusere levetiden på taktekkingen, samt føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Boligen har 5 års garanti/reklamasjonsrett fra ferdigstillelse (2024).

Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører usikkerhet om tilstanden, da det ikke har vært mulig å foreta en visuell kontroll.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er økt usikkerhet om

tilstanden og risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages før de eventuelt utvikler seg videre.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Kledningen er stedvis avsluttet for nærme terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid.
Konsekvens/tiltak: Kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenget levetid.
Det anbefales å justere eller skifte ut deler av kledningen som er for nærme terrenget, for å unngå fuktskader og råteutvikling.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er registrert plast (dampsperre) på uforet vegg mot grunnmur. Etter dagens forskrifter skal det ikke benyttes dampsperre i vegg mot terreng, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i konstruksjonen, samt vurdere jevnlig kontroll av fuktverdier i vegg og gulv.
Konsekvensen av dampsperre i vegg mot terreng er økt risiko for fuktansamling, som over tid kan føre til sopp, mugg eller råteskader i konstruksjonen.
Dersom det skal utføres oppussing eller endringer, bør dampsperren fjernes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG3
Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk (minimum fall 1:50 over minst 3 meter fra yttervegg).

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Det bør etableres fall vekk fra boligen eller etableres en ledegrøft som leder vann vekk fra grunnmur.
Konsekvens ved manglende fall på terrenget er at det kan medføre vanninntrenging i grunnmur ved sviktende drenering eller sviktende fuktsikring av grunnmur.
Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser.

TGIU
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er ikke montert stålpipe eller ildsted i boligen.
Det er klargjort for montering av ildsted med stålpipe.
Det er gjennomføring og pipehatt på taket.
Boligen har ikke ildsted eller pipe.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på platting og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde på platting og terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- Taklampe over spisebord
- Taklampe på soverom med utgang til terrasse
- Taklampe på hovedsoverom
- Taklampe på soverom i 1 etasje
- Alle speil utenom på bad/vaskerom
- Vegghyller i stue og på barnerom ved terrasse

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmepumpe og elektrisk.

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. 24 550 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 051,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, 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 6 290,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 117,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 337 317,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 349 266,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 36903764

TV/Internett/Bredbånd
Fiber / Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 561 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Tysvær er vedlagt salgsoppgaven.

Tinglyst veirett over gnr. 71, bnr. 517.

Tomten er opparbeidet med uteplasser, natursteinsmurer og gruset gårdsplass.

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
Frakkagjerddalen har et naturlig samlingspunkt ned ved Aksdalsvatnet som er kun en kort rusletur fra boligen. Her nede er badestrand, brygger, fotball-løkke og samlingsplass for både store og små.

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

Gåavstand til Tysvær Arena og gode turområder med bla. lysløype og turvei rundt Aksdalsvatnet.

Ca 5 minutter gange til barneskole og 7 minutter gange til ungdomsskole.

Kort avstand til Aksdal sentrum (ca. 4 km) og Raglamyr (ca. 8 km).

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.05.2024.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tak over terrasse i andre etasje viser ikke på tegninger.

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

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

Adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

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
561 kvm - KPHensynsonenavnR11_H910 / KPDetaljering
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
561 kvm - Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Id. 200037
Navn. Frakkagjerddalen
Plantype. Eldre reguleringsplan
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 24.04.1990

Delarealer
561 kvm - Formål Boliger (Feltnavn Boliger)

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1146/71/420:
06.08.2026 - Dokumentnr: 893687 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.01.2002 - Dokumentnr: 731 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1146 Gnr:71 Bnr:7

17.12.2002 - Dokumentnr: 10780 - Målebrev

08.05.2023 - Dokumentnr: 472671 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1146 Gnr:71 Bnr:517

08.05.2023 - Dokumentnr: 472682 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1146 Gnr:71 Bnr:517
Beskrivelse: Veirett over Bnr. 517 (Dokumentet fås ved forespørsel).

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 71, bnr. 517 i Tysvær kommune («hovedbølet»).

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 25 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

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

Samlet skal selger betale kr. 93 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i

vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, energiattest, byggetegninger, ferdigattest, div kommunale opplysninger og kart, reguleringsplan kart, matrikkel.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan, tinglyst veirett.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. august 2026

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

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

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

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

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

Frakkagjerddalen 47A

Nabolaget Frakkagjerd - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Frakkagjerd barneskole (1-7 kl...	12 min
266 elever, 13 klasser	1.1 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10...	14 min
330 elever, 14 klasser	1.3 km
Karmsund videregående skole	16 min
750 elever, 42 klasser	10.5 km
Haugaland videregående skole	16 min
815 elever	10.7 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Frakkagjerd	12 min

Offentlig transport

Fjellhaug	8 min
Linje 246, N285, N286	0.7 km
Haugesund Karmøy	27 min
Bergen Flesland	97.5 km

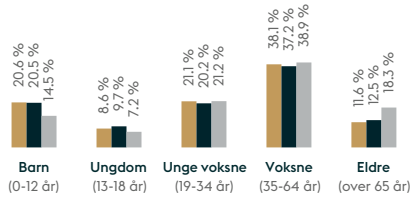
Barnehager

Fjellhaug friluftsbarnehage (1...	11 min
90 barn	1 km
Aspармarka Fus barnehage (0-5 ...	15 min
76 barn	1.4 km
Førresdalen barnehage (1-5 år)	18 min
100 barn	1.5 km

Dagligvare

Spar Frakkagjerd	10 min
Coop Extra Frakkagjerd	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frakkagjerd	1 170	461
Førdesfjorden	4 273	1 658
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

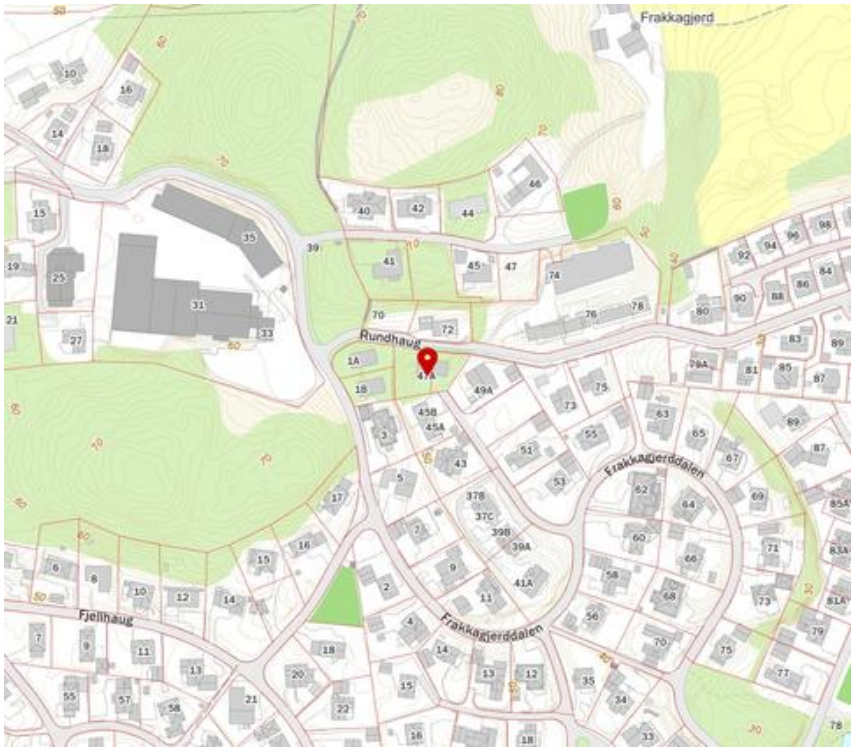
Sport

Frakkagjerddalen sandvolleybal...	5 min
Frakkagjerd sentralidrettsanle...	9 min
Heron Treningssenter	11 min
Yes Treningssenter	12 min

Turmulighetene
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 sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Frakkagjerddalen 47A , 5563 FØRRESFJORDEN
TYSVÆR kommune
gnr. 71, bnr. 420

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1507 **Referansenummer:** RQ9045

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 011623

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

En del av tomannsbolig beliggende i Frakkagjerd, Tysvær Kommune. Boligen er bygget i 2024 og er fortsatt omfattet av 5 års reklamasjonsrett/garanti fra ferdig dato.
Boligen er over tre etasjer. Underetasje inneholder gang, kott, soverom, bod, garasje og bad/vaskerom. Første etasje inneholder tre soverom, gang og bad. Andre etasje inneholder gang og kjøkken/stue.
Boligen er oppført med grunnmur i betong, betonggulv mot grunnen, etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger er i tre som er er utvendig kledd med stående kledning. Taket er av flatt kompakt tak som er tekket med PVC duk. Beslag og nedløp er i metall
Vinduer har trekarmer og rammer med 3-lags glass. Det er aluminiumsbeslag utvendig på vinduer. Dører er malte tredører. Beslag og nedløp er i metall. Innvendig er det gulv med parkett, himlinger og de fleste vegger med malte plater (himling i bod har lydplater). Overgang mellom vegg og tak er listefri.

Boligen er bygget etter siste byggeforskrift.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i bra stand.
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av PVC duk med undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag av metall.
Det er flat kompakt trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig kledd med lakkerte metallbeslag.
Det er malt hovedytterdør, malt terrassedør i tre og skyvedør i malt tre. I garasje er det garasjeport i metall.
Entredør (u. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Entredør (2. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Skyvedør til terrasse (2. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass. Denne har aluminiumsbeslag på utsiden.
Terrassedør (1. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Lav brystning. Isolerglass.
Boligen har to terrasser/plattinger. De er i trekonstruksjon. Det er terrassebord som overflate. Terrassen i 2. etg. er er delvis overbygd. Denne har et areal på ca. 50 kvm. Rekkverk er i tre og er målt til 99 cm høyt. Terrasse mot nord, i første etasje, er i trekonstruksjon med terrassebord som overflate. Rekkverk er i metall. Terrassen har et areal på ca. 15 kvm. Rekkverk er målt til 90 cm høyt.
Det er garasje og bod i boligen. Disse har ekstern tilgang. Garasjen har et areal på ca. 20 kvm. Bod har et areal på 5 kvm. Overflater på vegger er i betong og plater. I himling er det malte plater og lydplater i bod. Gulvene er i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Veggene og himlingene er utført med malte plater.
Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, ferdigattest foreligger som dokumentasjon
Det er ikke montert stålpipe eller ildsted i boligen.

Rom under terreng:
Gulvet er parkett, og veggene er innvendig uforet på grunnmur.
Hulltaking er foretatt i kott under trapp. Målingen vist 10 vektprosent.
Det ble registrert dampsperre i vegg mot terreng.
Det er malte tretrapper mellom etasjene. Disse er i tett utførelse.
Innvendige dører er malte, glatte.
Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner med hensyn til skadedyr. Det er ingen observasjoner eller opplysninger som tyder på at det er skadedyr i boligen.
Garasje i tilknytning til underetasjen:
Gulv av betong. Yttervegger av plasstøpt betong. Innvendig kledd med malte gipsplater. Isolert leddport av metall med elektrisk portåpner. Det er en sportsbod/verksted helt innerst i garasjen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom 1.etasje bad:
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon på rommets vanntette sjikt.
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Bad har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Hulltaking er utført i vegg mellom soverom og bad. Måleresultatet viser 8 vektprosent.

Våtrom underetasje bad/vaskerom:
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon rommets vanntette sjikt.
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 38mm. Dusjsone er nedsenket i gulvet.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluker er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 53 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har ventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft fås igjennom spalte i dør.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i vegg mellom bad og kott under trapp. Måleresultatet viste

Beskrivelse av eiendommen

en verdi på 8 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i kompositt materialer, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er montert avtrekk over platetopp med avtrekk ut. Denne ble funksjonstestet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Tilgjengelige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsanlegget er plassert i gang i 2. etg.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i trappeoppgang. Varmepumpen er av merke Daikin og er fra 2023.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Den er fra byggeår og er av merke Høiax.
Sikringsskap med automatiske sikringer med jordfeilbryter fra byggeår.
Det er montert brannvarslere i boligen.
Det er håndslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og sprengsteinsfylling.
Grunnmurs beskyttelse og drenerende masser er benyttet, med knuste stein masser fra 2024.
Dreneringen er utført som var normalt på byggeår. Drensrør i bakke, isolasjon og knotteplast på vegger. Rennenedløp er tilkoblet rør i bakke.
Grunnmuren er av betong, og fundamentet ukjent. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn. Dette er en skjult konstruksjon og blir vurdert ut fra alder og der hvor grunnmur er synlig på innsiden eller utsiden.
Det er forstøtningsmur av naturstein og betong.
Boligen er bygget i et skrått terreng. Terrenget faller inn mot boligen mot øst.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2024 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2024 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

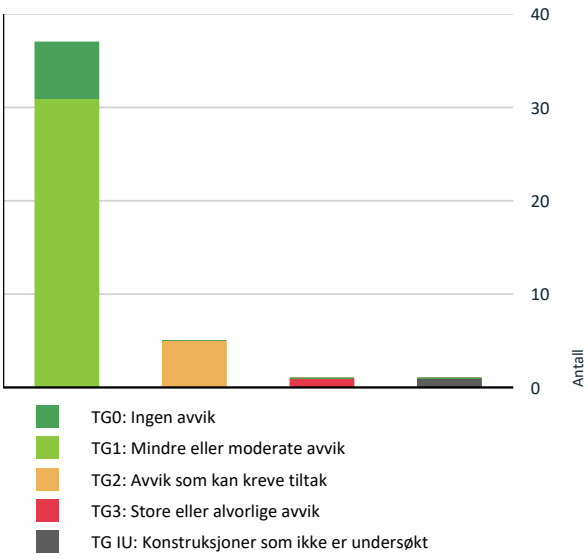
Tomannsbolig

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

Tak over terrasse i andre etasje viser ikke på tegninger.

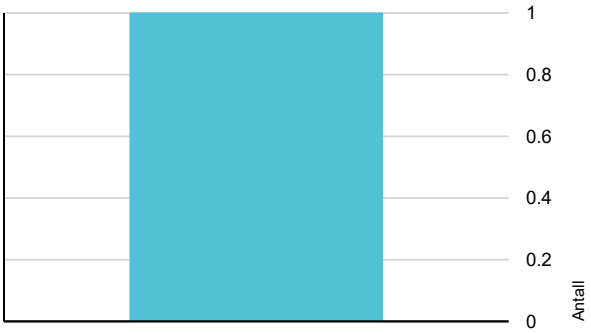
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på Boligen/leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er 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.
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - over terrasse	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på platting og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med PVC-duk og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå.

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



TG 2 Taktekking - over terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking over terrasse er av PVC-duk, med diffusjonsåpent undertak. 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.
Boligen har 5 års reklamasjonsrett/garanti fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vannansamlinger på takflaten over terrassent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer for å sikre tilfredsstillende fall og avrenning, slik at vannansamlinger unngås.

Vannansamlinger på taket øker risikoen for lekkasjer og kan redusere levetiden på taktekkingen, samt føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Boligen har 5 års garanti/reklamasjonsrett fra ferdigstillelse (2024).

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er flat kompakt trekonstruksjon. Takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører usikkerhet om tilstanden, da det ikke har vært mulig å foreta en visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om feil eller skader.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er økt usikkerhet om tilstanden og risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages før de eventuelt utvikler seg videre.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kledningen er stedvis avsluttet for nærme terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak
• Kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til terreng for å redusere risikoen for fuktopptak og forlenget levetid.
Det anbefales å justere eller skifte ut deler av kledningen som er for nærme terrenget, for å unngå fuktskader og råteutvikling.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er utvendig kledd med lakkerte metallbeslag.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt terrassedør i tre og skyvedør i malt tre. I garasje er det garasjeport i metall.
Entredør (u. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Entredør (2. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Skyvedør til terrasse (2. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass. Denne har aluminiumsbeslag på utsiden.
Terrassedør (1. etg.) med dørblad av tre. Malt utførelse. Lav brystning. Isolerglass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har to terrasser/plattinger. De er i trekonstruksjon. Det er terrassebord som overflate. Terrassen i 2. etg. er delvis overbygd. Denne har et areal på ca. 50 kvm. Rekkverk er i tre og er målt til 99 cm høyt. Terrasse mot nord, i første etasje, er i trekonstruksjon med terrassebord som overflate. Rekkverk er i metall. Terrassen har et areal på ca. 15 kvm. Rekkverk er målt til 90 cm høyt.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på platting og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på platting og terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er en garasje og bod i boligen. Disse har ekstern tilgang. Garasjen har et areal på ca. 20 kvm. Bod har et areal på 5 kvm. Overflater på vegger er i betong og plater. I himling er det malte plater og lydplater i bod. Gulvene er i betong.
Det er noen merker i tak i bod.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er utført med malte plater.
Det må påregnes at overflater har generell slitasje og merker/hull etter bilder o.l.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunnen og etasjeskiller er i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom:
Underetasje: Soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet.

Første etasje: Soverom og gang.
I soverom ble det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet og i gang ble det målt en høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet.

Andre etasje: Kjøkken/stue.
I kjøkken/stue 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.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse
Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, ferdigattest foreligger som dokumentasjon. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er ikke montert stålpipe eller ildsted i boligen.
Det er klargjort for montering av ildsted med stålpipe.
Det er gjennomføring og pipehatt på taket.
Boligen har ikke ildsted eller pipe.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har parkett, og veggene er innvendig uforet på grunnmur.
Hulltaking er foretatt i kott under trapp. Målingen vist 10 vektprosent.
Det ble registrert dampsperre i vegg mot terreng. Etter dagens forskrifter skal det ikke brukes dampsperre i vegg mot terreng.
Det forekommer ofte skader i denne type konstruksjoner, og det er derfor å
anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert plast (dampsperre) på uforet vegg mot grunnmur. Etter dagens forskrifter skal det ikke benyttes dampsperre i vegg mot terreng, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skader i konstruksjonen, samt vurdere jevnlig kontroll av fuktverdier i vegg og gulv.
Konsekvensen av dampsperre i vegg mot terreng er økt risiko for fuktansamling, som over tid kan føre til sopp, mugg eller råteskader i konstruksjonen.
Dersom det skal utføres oppussing eller endringer, bør dampsperren fjernes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malte tretrapper mellom etasjene. Disse er i tett utførelse.
Det må påregnes at det er bruksmerker i trappene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte. Det må påregnes at det er noen bruksmerker på dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner med hensyn til skadedyr. Det er ingen observasjoner eller opplysninger som tyder på at det er skadedyr i boligen.

Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke skjulte angrep.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garasje i tilknytning til underetasjen:
Gulv av betong. Yttervegger av plasstøpt betong. Innvendig kledd med malte gipsplater. Isolert leddport av metall med elektrisk portåpner. Det er en sportsbod/verksted helt innerst i garasjen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.
Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverketet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er utført i vegg mellom soverom og bad. Måleresultatet viser 8 vektprosent.



UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av ferdigattest Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket.

UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ferdigattest er fremlagt som dokumentasjon.
Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverketet.

UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak.

UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 38 mm. Dusjsone er nedsenket i gulvet.

UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluker er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 53 mm. Det er 1:100 fall på gulv i dusjsone. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Det er 15 mm med membran/mansjett opp på terskel.



Sluk i dusjsone.



Sluk i gulv utenfor dusjsone.

UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

UNDER ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, i vegg mellom bad og kott under trapp. Måleresultatet viste en verdi på 8 vektprosent.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i kompositt materialer, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er montert avtrekk over platetopp med avtrekk ut. Denne ble funksjonstestet og funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Det er ikke kursfortegnelse i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

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

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsanlegget er plassert i gang i 2. etg.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i trappeoppgang. Varmepumpen er av merke Daikin og er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Den er fra byggeår og er av merke Høiax.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer med jordfeilbryter fra byggeår.
Det er gjennomført forenklet visuell kontroll ved stikk takninger uten noen anmerkninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger.
Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere i boligen.
Det er håndslukker i boligen.
Det er ikke fortatt kontroll av brannskille mellom boenheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmurs beskyttelse og drenerende masser er benyttet, med knuste steinmasser fra 2024.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut ifra alder og eventuelle opplysninger fra eier.
Dreneringen er utført som normalt ved byggeår. Drensrør i bakke, isolasjon og knotteplast på vegger. Rennenedløp er tilkoblet rør i bakke.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og fundamentet ukjent. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støpt direkte på planert byggegrunn.
Dette er en skjult konstruksjon og blir vurdert ut fra alder og der hvor grunnmur er synlig på innsiden eller utsiden.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av naturstein og betong.





Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er bygget i et skrått terreng. Terrenget faller inn mot boligen mot øst.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk (minimum fall 1:50 over minst 3 meter fra yttervegg).

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Det bør etableres fall vekk fra boligen eller etableres en ledegrøft som leder vann vekk fra grunnmur.
Konsekvens ved manglende fall på terrenget er at det kan medføre vanninntrenging i grunnmur ved sviktende drenering eller sviktende fuktsikring av grunnmur.
Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 2024 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2024 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og dermed ikke inspisert.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og evt. opplysninger gitt fra eier.
Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdag.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på platting og terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på platting og terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	63			63	50
1. etasje	61			61	15
under etasje	31	25		56	
SUM	**155**	**25**			**65**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, gang		
1. etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
under etasje	Gang, soverom, bad/vaskerom, kott under trapp	Garasje, bod	

Kommentar

BRA-e er garasje og bod på 20 og 5 kvm.
TBA første etasje er terrasse mot nord på 15 kvm.
TBA andre etasje er terrasse mot nord på 50 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tak over terrasse i andre etasje viser ikke på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen var ny i 2024.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot nabo boenhet eller mot utendørs støy.
Det er ikke fortatt kontroll av brannskille mellom boenhetene.

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Daniel Jansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	71	420		0	561 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frakkagjerddalen 47A

Hjemmelshaver
Jansen Daniel, Nes Rannveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Frakkagjerddalen, på Frakkagjerd, Tysvær kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med uteplasser, natursteinsmurer og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese tekstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold
med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.08.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.09.2022		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.05.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	Fjernet bilder innv. overflater
3	11.08.2026	Fjernet bilde (taktekking) og skrevet inn tekst i sammendraget.
4	12.08.2026	Endret tekst takkonstr. terrasse

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rannveig Nes	9578-5997-4-3927744	2026-08-03 12:39:35
Daniel Jansen	9578-5993-4-3552456	2026-08-03 12:39:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
70-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Frakkagjerddalen 47A, 5563 FØRRESFJORDEN

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Daniel Jansen, Rannveig Nes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2025

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: 36903764
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 70-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Daniel Jansen	**2026-08-03**	**Rannveig Nes**	**2026-08-03**

Identifikasjon

Daniel Jansen

Identifikasjon

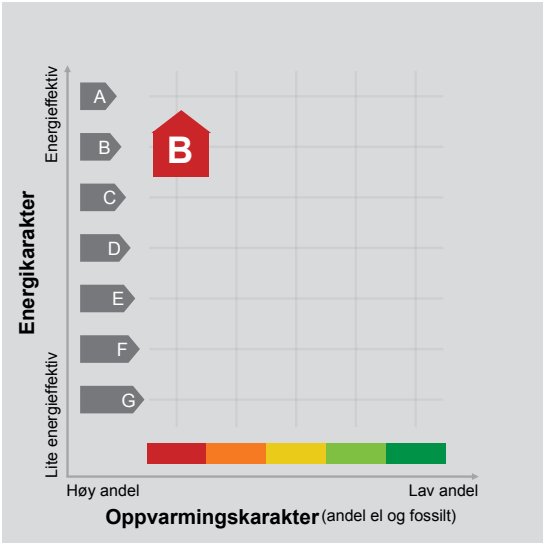
Rannveig Nes

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Frakkagjerddalen 47A
Postnummer	5563
Sted	FØRRESFJORDEN
Kommunenavn	Tysvær
Gårdsnummer	71
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301154157
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	be2d4f68-a02f-4a9f-afdf-19e1866a31fa
Dato	12.07.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Frakkagjerddalen 47A
Postnummer: 5563
Sted: FØRRESFJORDEN
Kommune: Tysvær
Bolignummer: H0101
Dato: 12.07.2024 13:16:42
Energimerkenummer: be2d4f68-a02f-4a9f-afdf-19e1866a31fa

Kommunenummer: 1146
Gårdsnummer: 71
Bruksnummer: 420
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301154157

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

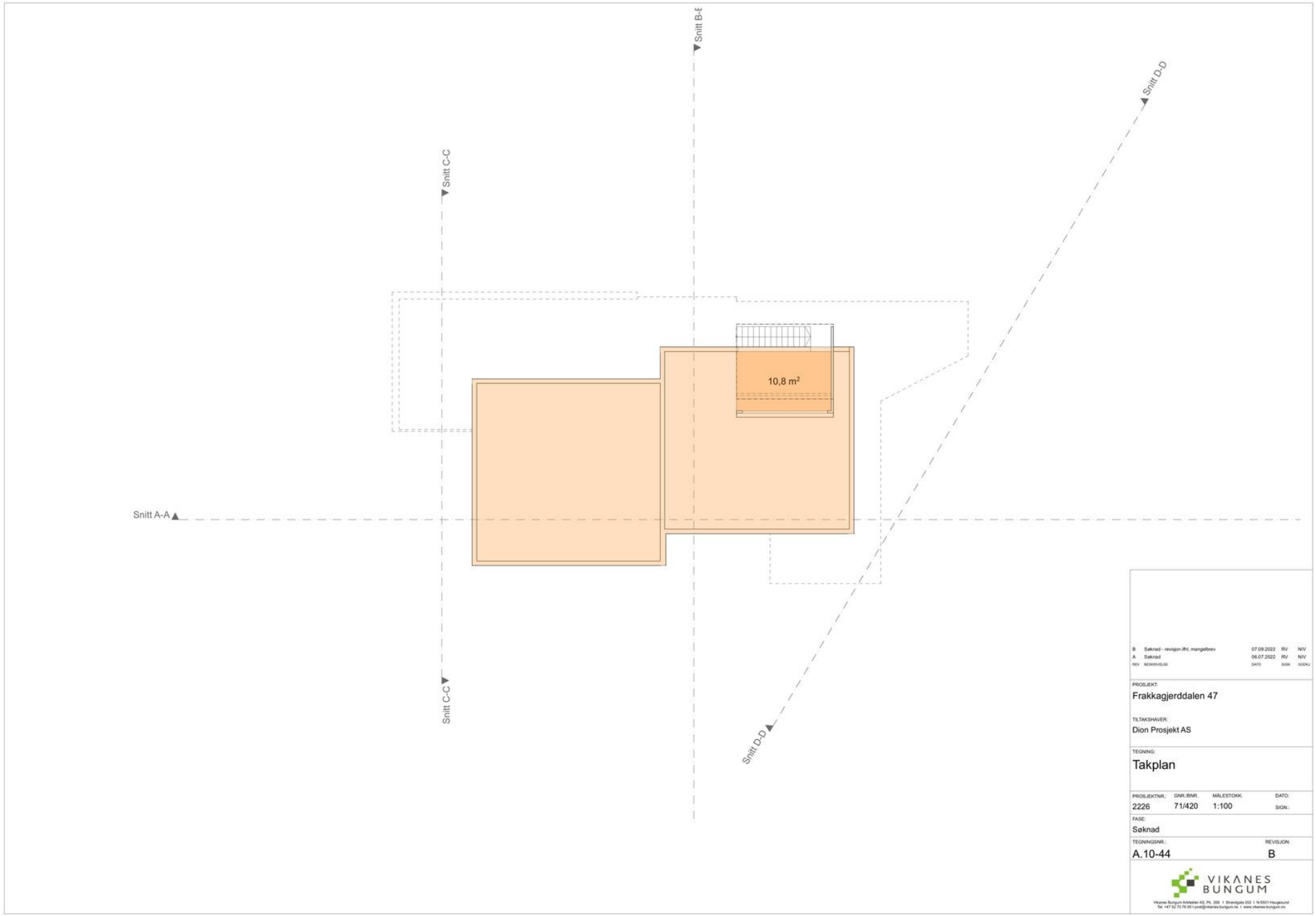
Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN
B	Søknad - revisjon ifht. mangelbrev	07.09.2022	RV NIV
A	Søknad	06.07.2022	RV NIV

PROSJEKT:
Frakkagjerddalen 47

TILTAKSHAVER:
Dion Prosjekt AS

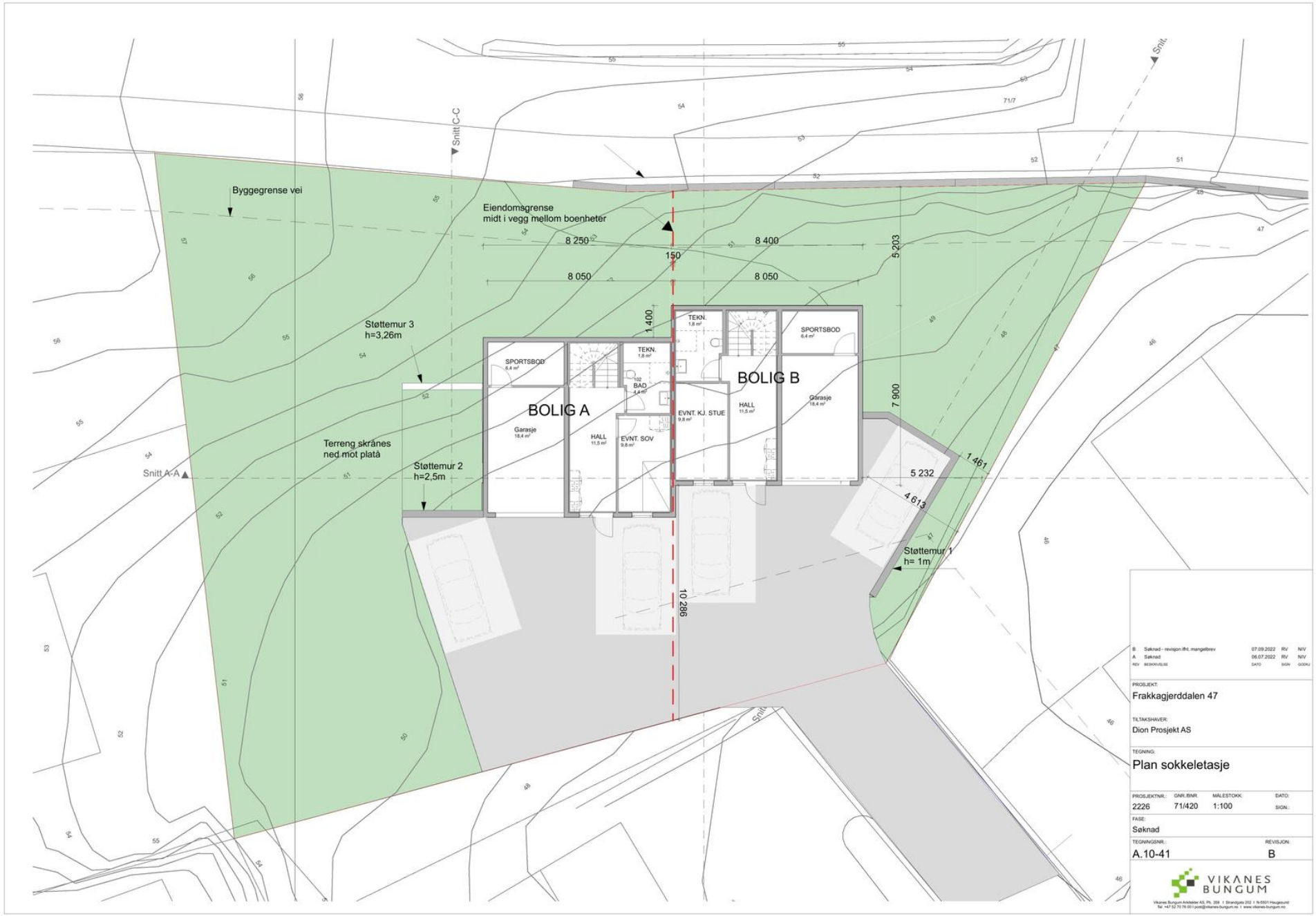
TEGNING:
Takplan

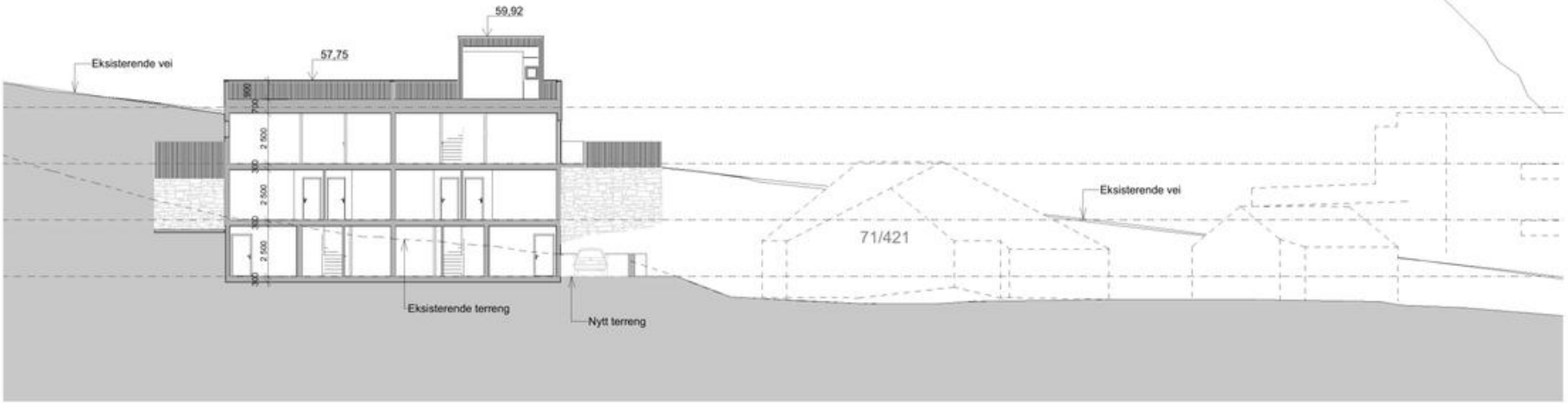
PROSJEKTNR.:	GNR./BNR.	MÅLESTOKK:	DATO:
2226	71/420	1:100	SIGN.:

FASE:
Søknad

TEGNINGSNR.:	REVISJON:
A.10-44	B

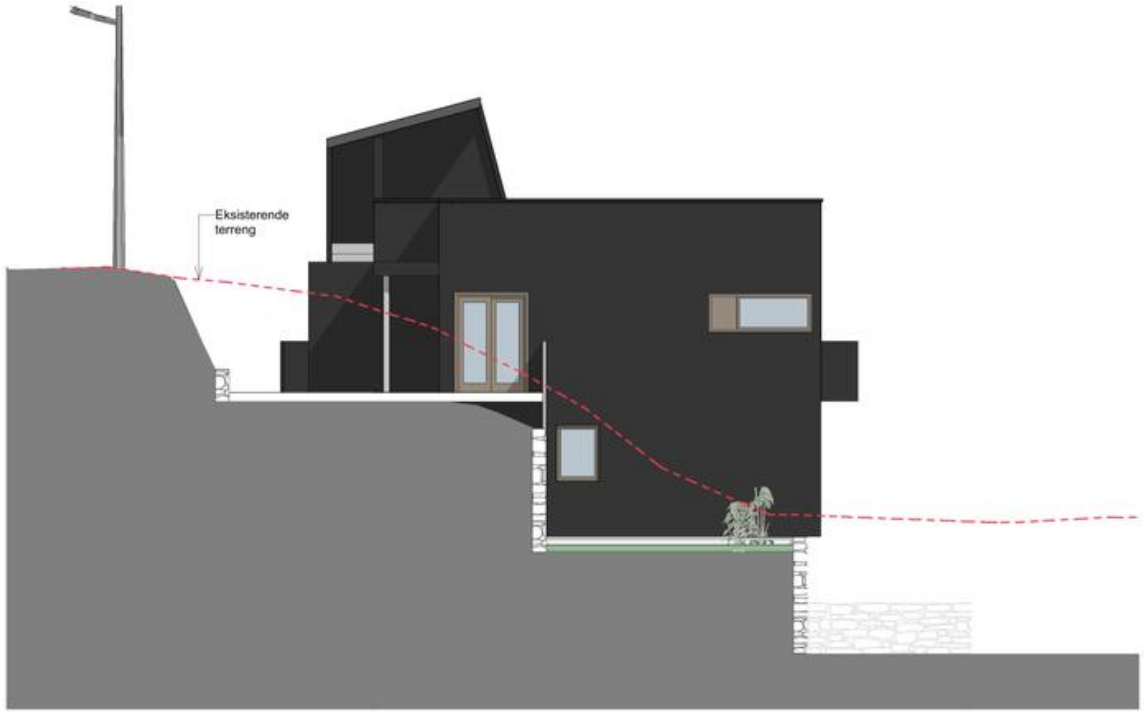
VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 202 I N-5501 Haugesund
Tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no


Byggegrense vei
Eiendomsgrense
midt i vegg mellom boenheter
Snitt C-C
Snitt A-A
Snitt
Støttemur 3
h=3,26m
Støttemur 2
h=2,5m
Støttemur 1
h= 1m
Terreng skråner
ned mot platå
BOLIG A
BOLIG B
SPORTSBOD
TEKN.
BAD
Garasje
HALL
EVNT. SOV
EVNT. KJ. STUE
8 250
8 400
150
8 050
8 050
5 203
1 400
7 900
5 232
1 461
4 613
10 286
B Søknad - revisjon ifht. mangelbrev 07.09.2022 RV NIV
A Søknad 06.07.2022 RV NIV
PROSJEKT:
Frakkagjerddalen 47
TILTAKSHAVER:
Dion Prosjekt AS
TEGNING:
Plan sokkeletasje
PROSJEKTNR.: 2226
GNR./BNR.: 71/420
MÅLESTOKK: 1:100
DATO:
SIGN.:
FASE:
Søknad
TEGNINGSNR.: A.10-41
REVISJON: B
VIKANES BUNGUM



PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNING:						
Frakkagjerddalen 47	71/420	SNITT A-A						
TILTAKSHAVER:		TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:	
Dion Prosjekt AS		A.20-41	A	Søknad	2226	1:200	SIGN.:	

VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgate 202 I N-5501 Haugesund
Tel: +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no



PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNING:						
Frakkagjerddalen 47	71/420	Fasade Vest						
TILTAKSHAVER:		TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:	
Dion Prosjekt AS		A.30-43	A	Søknad	2226	1:100	SIGN.:	

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgate 202 I N-5501 Haugesund
Tel: +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	GODKJ
B	Søknad - revisjon ifht. mangelbrev	07.09.2022	RV	NIV
A	Søknad	06.07.2022	RV	NIV

PROSJEKT:
Frakkagjerddalen 47

TILTAKSHAVER:
Dion Prosjekt AS

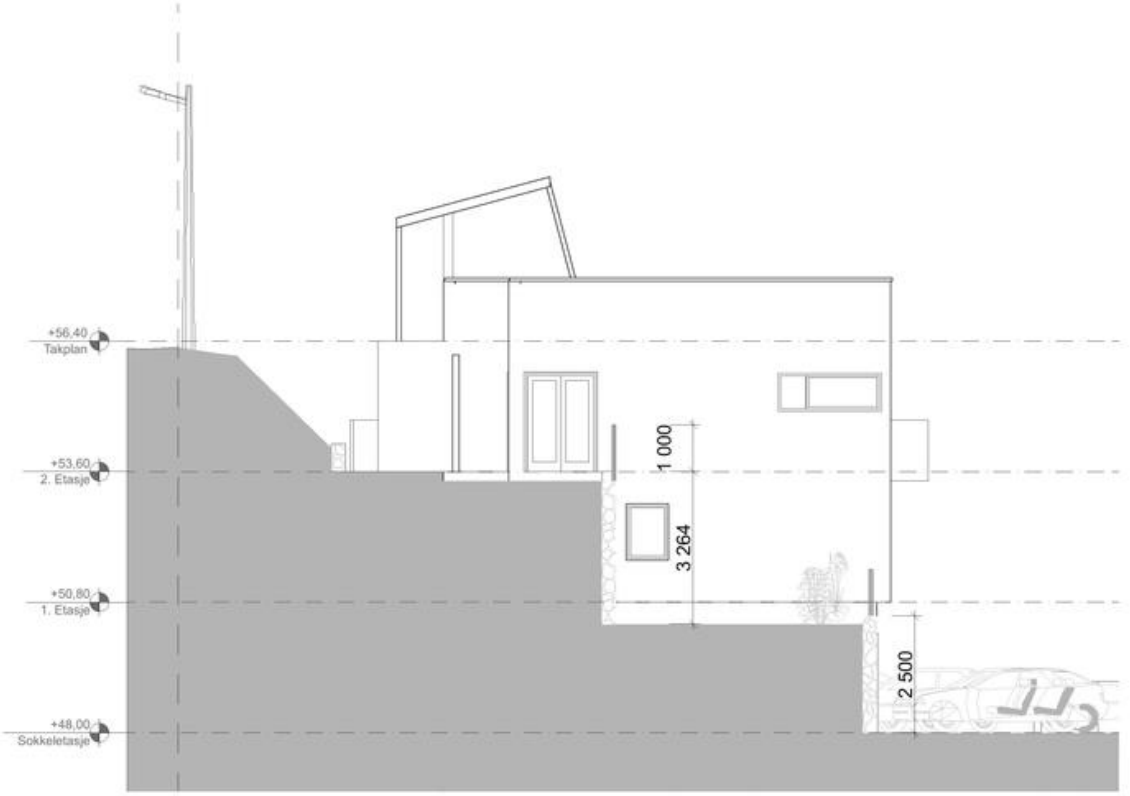
TEGNING:
Plan 2. etg

PROSJEKTNR.:	GNR./BNR.	MÅLESTOKK:	DATO:
2226	71/420	1:100	SIGN.:

FASE:
Søknad

TEGNINGSNR.:	REVISJON:
A.10-43	B

VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 202 I N-5501 Haugesund
Tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	GODKJ
B	Søknad - revisjon iht. mangelbrev	07.09.2022	RV	NIV
A	Søknad	19.08.2022	RV	NIV

PROSJEKT: Frakkagjerddalen 47

GNR./BNR.: 71/420

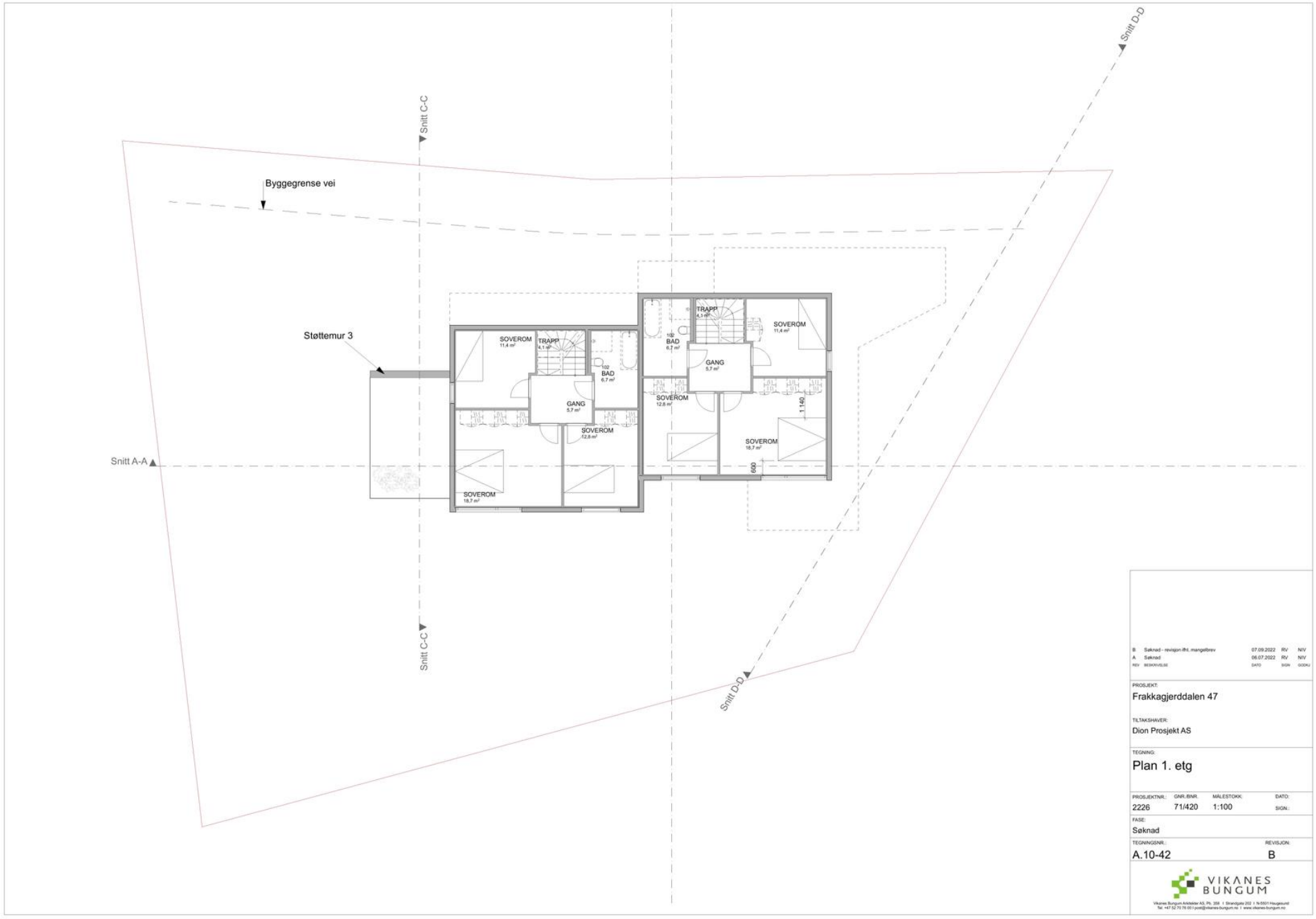
TILTAKSHAVER: Dion Prosjekt AS

TEGNING: SNITT C-C Forstøtningsmur

TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:
A.20-43	B	Søknad	2226	1:200	SIGN.:

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 ↕ Strandgata 202 ↕ N-5501 Haugesund
Tel. +47 52 70 76 00 ↕ post@vikanes-bungum.no ↕ www.vikanes-bungum.no



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN
B	Søknad - revisjon ifht. mangelbrev	07.09.2022	RV NIV
A	Søknad	06.07.2022	RV NIV

PROSJEKT:
Frakkagjerddalen 47

TILTAKSHAVER:
Dion Prosjekt AS

TEGNING:
Plan 1. etg

PROSJEKTNR.:	GNR./BNR.	MÅLESTOKK:	DATO:
2226	71/420	1:100	SIGN.:

FASE:
Søknad

TEGNINGSNR.:	REVISJON:
A.10-42	B

VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgata 202 I N-5501 Haugesund
Tel. +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no



REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	GODKJ
B	Søknad - revisjon iht. mangelbrev	07.09.2022	RV	NIV
A	Søknad	19.08.2022	RV	NIV

PROSJEKT: Frakkagjerddalen 47

GNR./BNR.: 71/420

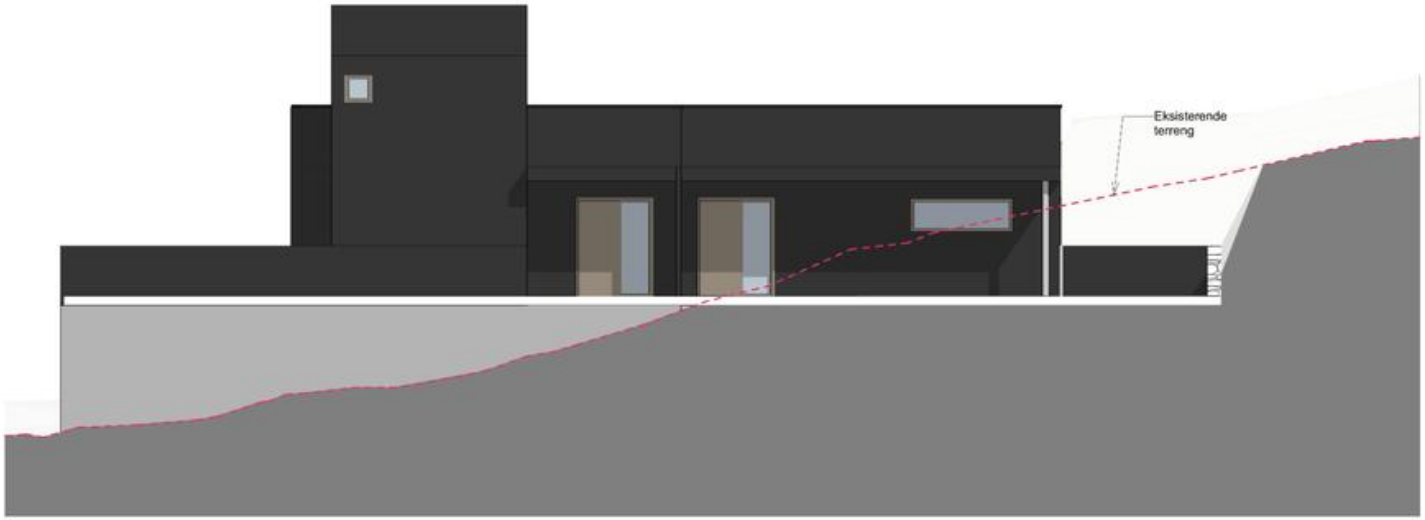
TILTAKSHAVER: Dion Prosjekt AS

TEGNING: SNITT D-D Forstøtningsmur

TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:
A.20-44	B	Søknad	2226	1:200	SIGN.:

VIKANES BUNGUM

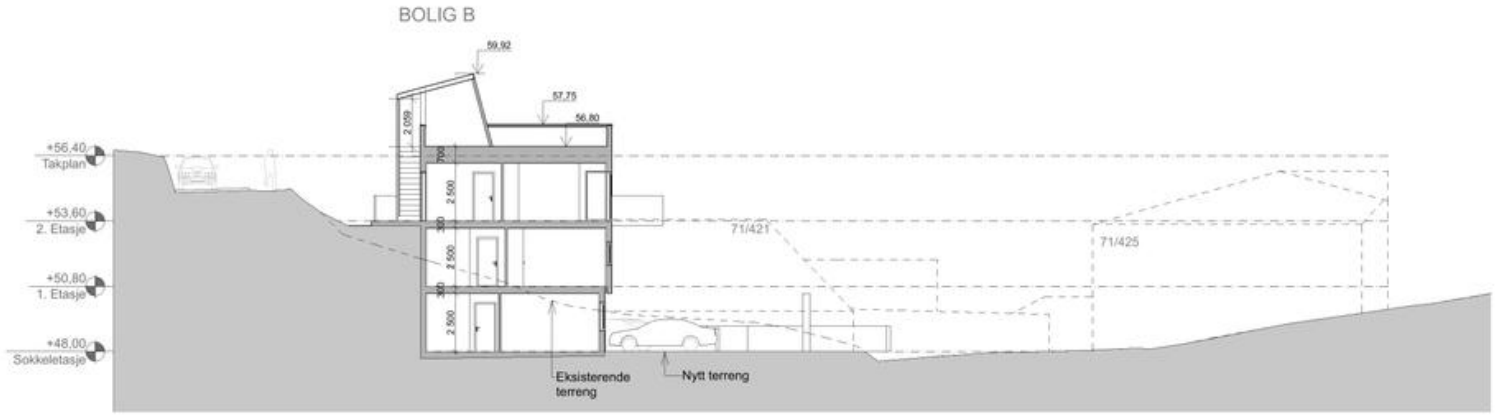
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 ↕ Strandgata 202 ↕ N-5501 Haugesund
Tel: +47 52 70 76 00 ↕ post@vikanes-bungum.no ↕ www.vikanes-bungum.no



PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNING:						
Frakkagjerddalen 47	71/420	Fasade Nord						
TILTAKSHAVER:		TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:	
Dion Prosjekt AS		A.30-42	A	Søknad	2226	1:100	SIGN.:	

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 | Strandgata 202 | N-5501 Haugesund
Tel. +47 52 70 76 00 | post@vikanes-bungum.no | www.vikanes-bungum.no



B	Søknad - revisjon iht. mangelbrev	07.09.2022	RV	NIV						
01		06.07.2022	RV	NIV						
REV	BESKRIVELSE	DATO	SIGN	GODKJ						

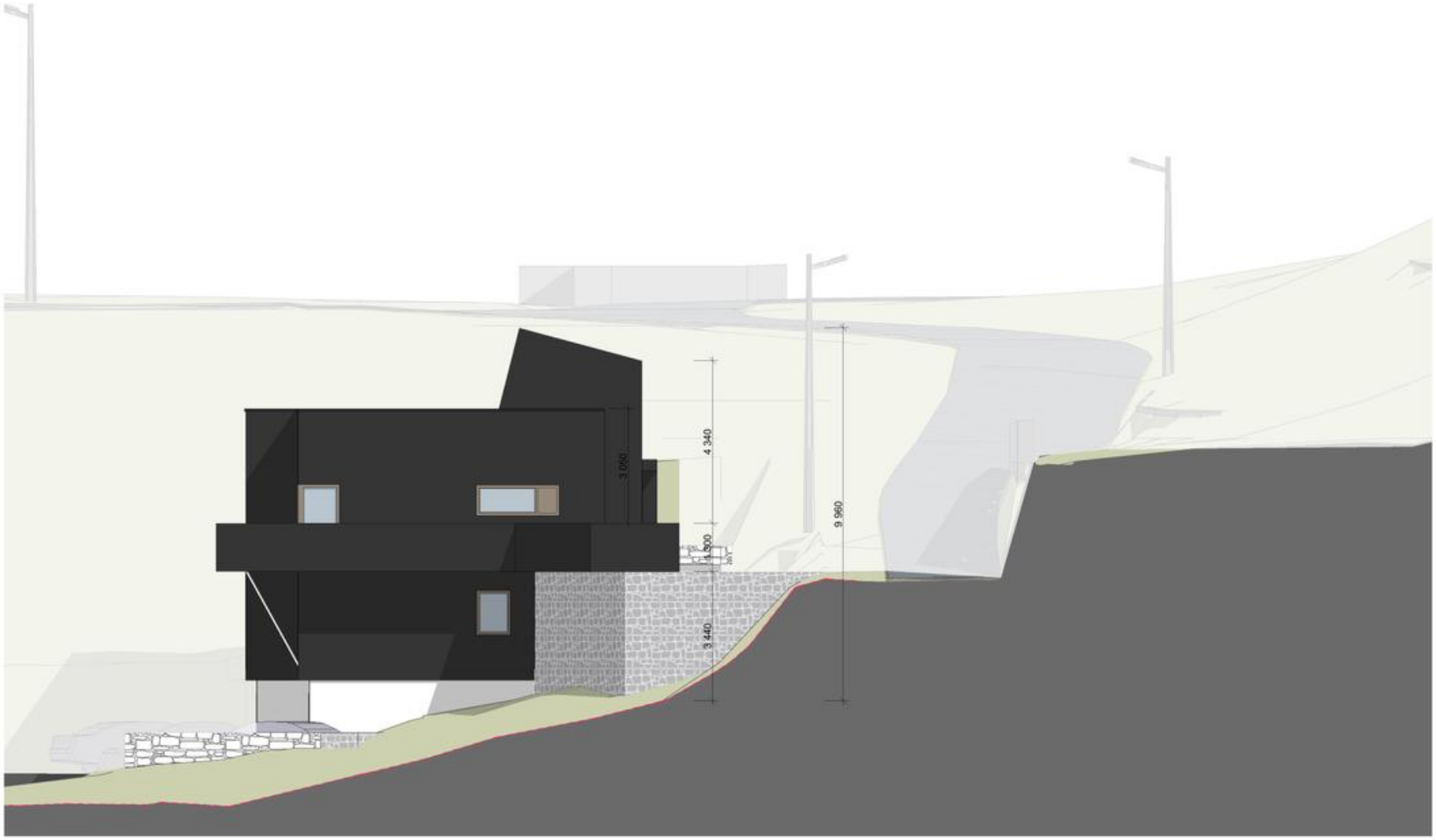
PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNING:					
Frakkagjerddalen 47	71/420	SNITT B-B					
TILTAKSHAVER:		TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:
Dion Prosjekt AS		A.20-42	B	Søknad	2226	1:200	SIGN.:

VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 ↕ Strandgata 202 ↕ N-5501 Haugesund
Tel: +47 52 70 76 00 ↕ post@vikanes-bungum.no ↕ www.vikanes-bungum.no



PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNING:						
Frakkagjerddalen 47	71/420	Fasade Sør						
TILTAKSHAVER:		TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:	
Dion Prosjekt AS		A.30-41	A	Søknad	2226	1:100	SIGN.:	

VIKANES BUNGUM
Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 I Strandgate 202 I N-5501 Haugesund
Tel: +47 52 70 76 00 I post@vikanes-bungum.no I www.vikanes-bungum.no



PROSJEKT:	GNR./BNR.	TEGNING:						
Frakkagjerddalen 47	71/420	Fasade Øst						
TILTAKSHAVER:		TEGNINGSNR.:	REVISJON:	FASE:	PROSJEKTNR.:	MÅLESTOKK:	DATO:	
Dion Prosjekt AS		A.30-44	A	Søknad	2226	1:100	SIGN.:	

VIKANES BUNGUM

Vikanes Bungum Arkitekter AS, Pb. 358 ↕ Strandgata 202 ↕ N-5501 Haugesund
Tel: +47 52 70 76 00 ↕ post@vikanes-bungum.no ↕ www.vikanes-bungum.no

Tysvær kommune

Ferdigattest
Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 24/16464

Ansvarlig søker	**Tiltakshaver**
Vikanes Bungum Arkitekter As Postboks 358 5501 HAUGESUND	Dion Prosjekt As c/o Idar Heitmann Fjellvegen 54 5563 FØRRESFJORDEN

Ferdigattest er gitt for

Adresse	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Frakkagjerddalen 47 A og B	71	420 og 517		

Type tiltak/bygning
Vertikaldelt tomannsbolig med BID 301154157 og 301154174

Vedtaksdato	**Saksnr.**
27.05.2024	436/24

Dato for søknad om ferdigattest: 13. mai 2024

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.

Merknader
Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.
Det er montert pipe i boligene.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Aksdal	27.05.2024	Robert Bårvåg Ueland *Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr etter Tysvær kommunes gebyrregulativ.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Byggesak, Postboks 94, 5575 AKSDAL. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1146	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	420	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frakkagjerddalen 47A, 5563 FØRRESFJORDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp forbruksgb. Målar	2 644,50 kr
Vatn abonnementsgebyr	1 264,48 kr
Fradrag A-Konto Kloa	-2 571,01 kr
Vatn forbruksgb. Målar	1 894,50 kr
Vatn abonnentsgebyr	785,40 kr
Avløp abonnentsgebyr	1 027,52 kr
Forskudd Vann	2 043,82 kr
Vassmålarleige Bustad	147,12 kr
Vassmålarleige bustad	236,81 kr
Avløp abonnementsgebyr	1 664,88 kr
Fradrag A-Konto Vann	-1 841,88 kr
Forskudd Kloakk	2 629,31 kr
Forskudd vatn	1 893,30 kr
Forskudd kloakk	2 435,64 kr
Sum	**14 254,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vassmålarleige bustad	15%	1	405.95	1/1	0 %	405,95 kr	236,81 kr
Avløp abonnementsgebyr	15%	1	2963.55	1/1	0 %	2 963,55 kr	1 728,72 kr
Vatn abonnementsgebyr	15%	1	2167.75	1/1	0 %	2 167,75 kr	1 264,48 kr
Forskudd kloakk	15%	86	48.94	1/1	0 %	4 209,18 kr	2 784,95 kr
Forskudd vatn	15%	86	36.41	1/1	0 %	3 131,17 kr	2 071,78 kr
					Sum	**12 877,61 kr**	**8 086,74 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

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

DATO: 04.08.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1146.71.420.0.0
Adresse: Frakkagjerddalen 47 A
Eierkontakt: Daniel Jansen

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- 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 2 ganger årlig.

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

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

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 04.08.2026

Eiendommen er registret for tiden med stor abonnement, ny eier vil motta informasjon ved eierskifte.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

ambita

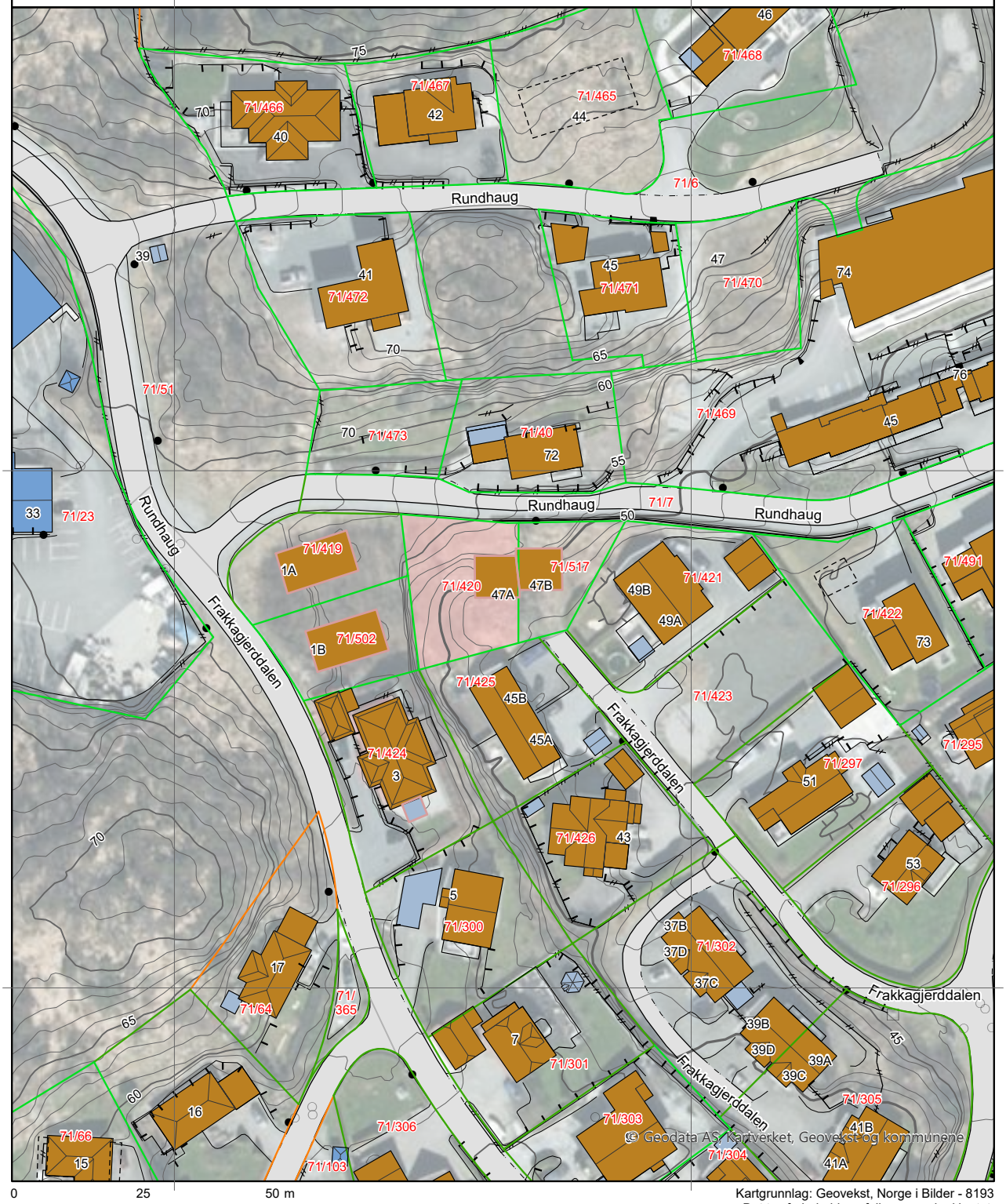
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/71/420/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

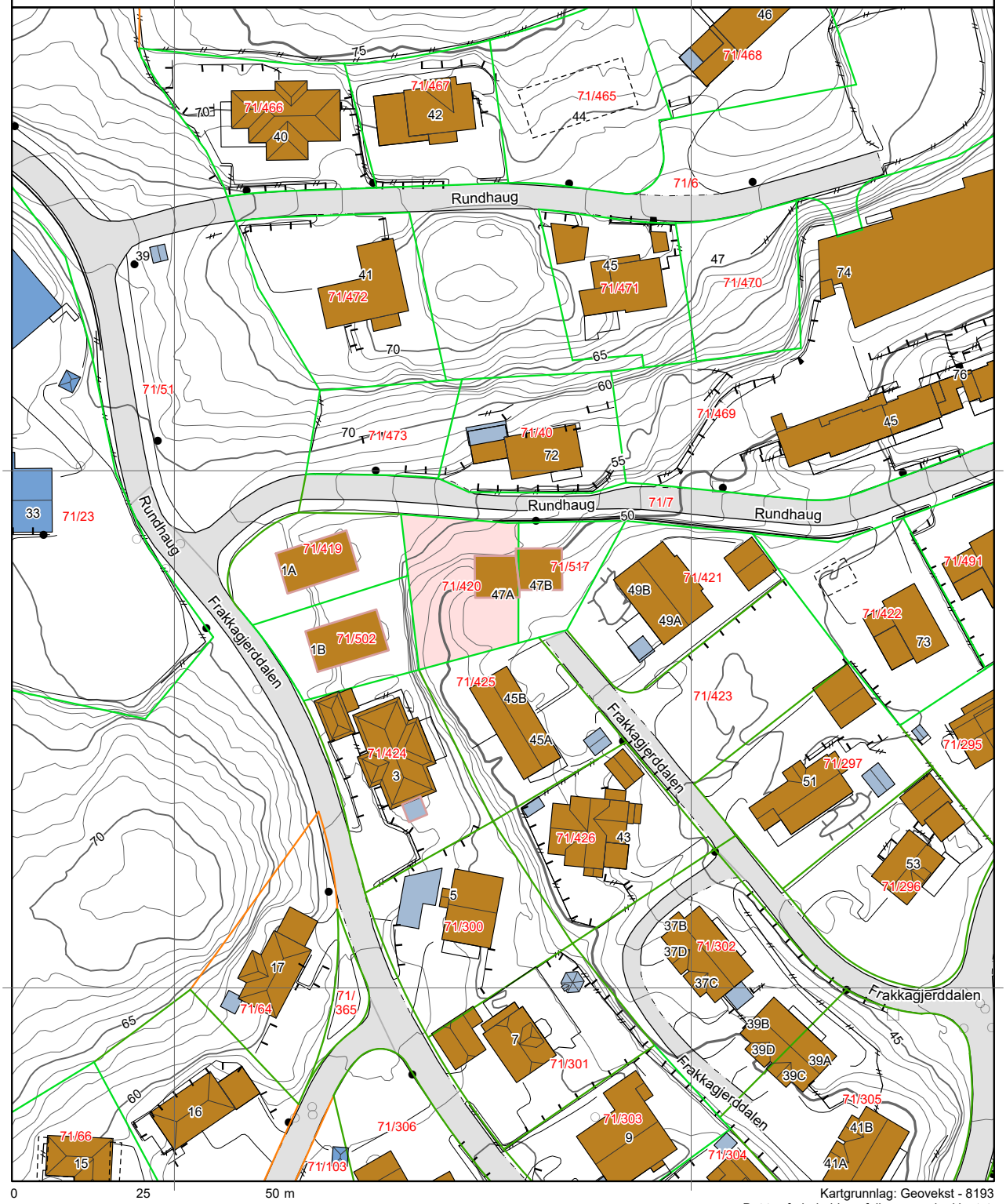
Kommune: 1146 Tysvær
Eiendom: 1146/71/420/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.8.2026



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

Tegnforklaring



Tysvær kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 71/420
Adresse: Frakkagjerddalen 47A
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

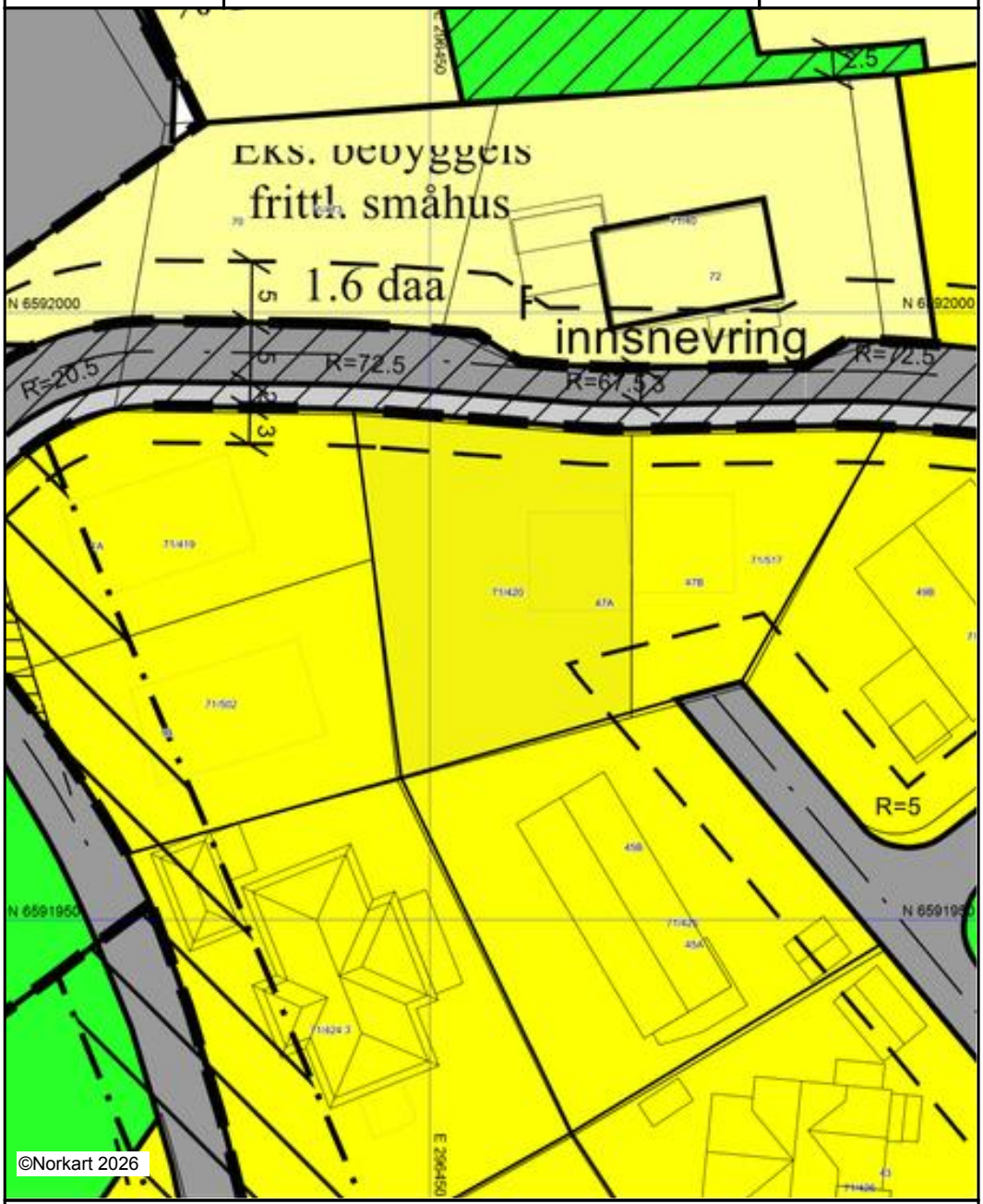
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 71/420
Adresse: Frakkagjerddalen 47A
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:500

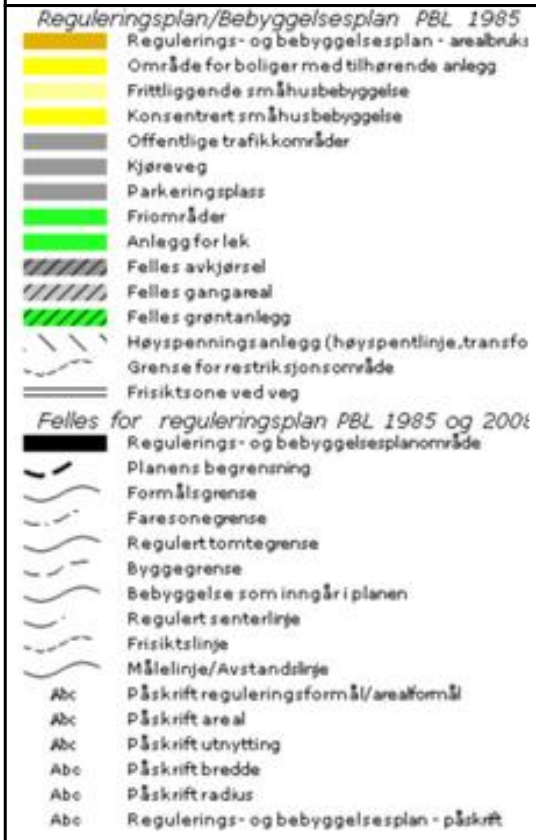
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



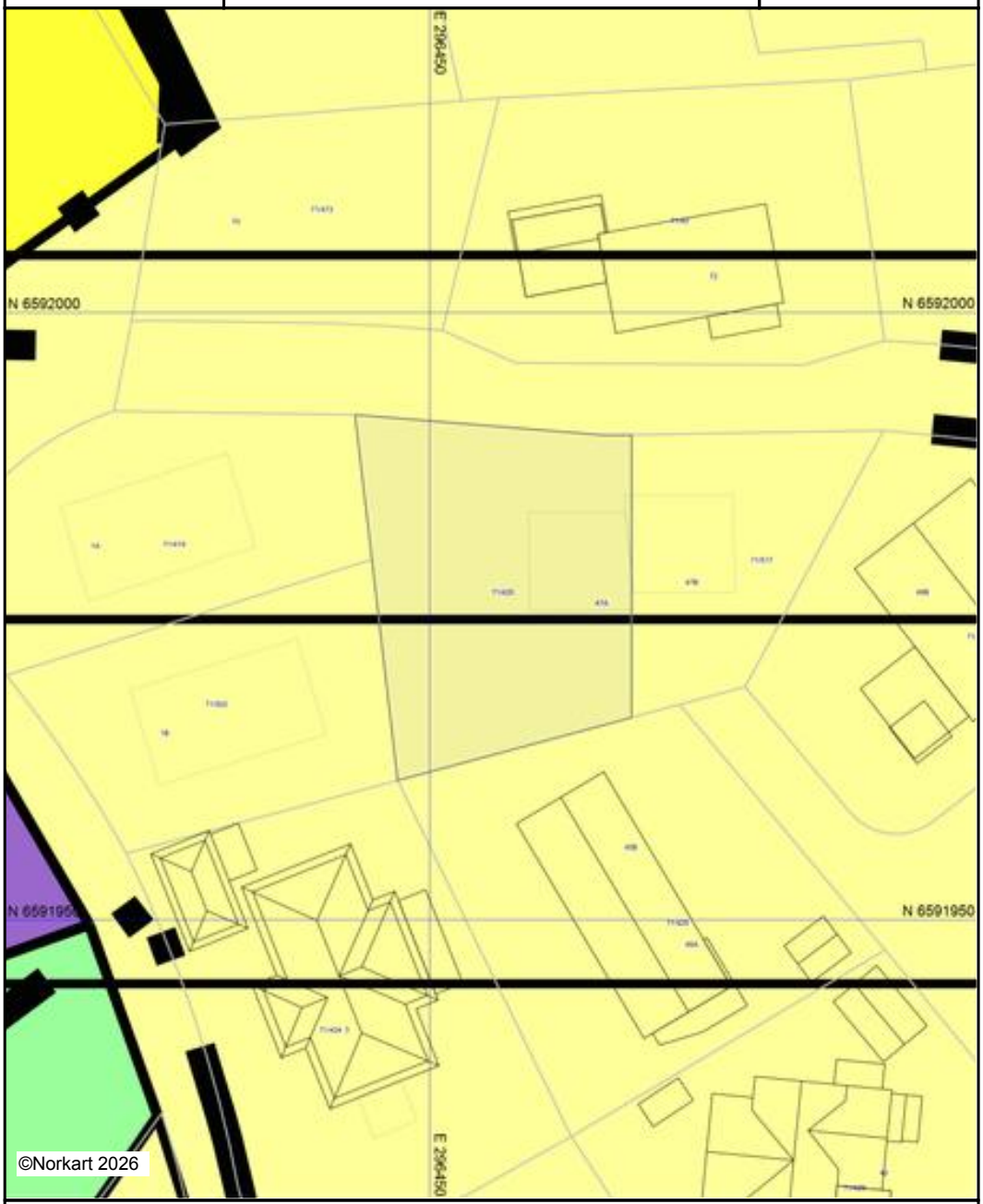
Tysvær kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 71/420
Adresse: Frakkagjerddalen 47A
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



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	561
Etablert dato	18.12.2001	Historisk oppgitt areal	886,7
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ 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

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.05.2023 02.05.2023	2022/3526 W 2022/3526		71/7, 71/419, 71/420, 71/421, 71/423, 71/424, 71/425, 71/502
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.04.2023 02.05.2023	2022/3526 W 2022/3526	Tinglyst 10.05.2023	71/420 (-325,3), 71/517 (325,2) 71/7, 71/421, 71/423, 71/425
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	26.04.2023 03.05.2023	2021/3387 W 21/2966		71/419 (-472,7), 71/502 (472,7) 71/51, 71/420, 71/424, 71/425
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.09.2021 30.09.2021	2021/3387 W 21/2966	Tinglyst 30.09.2021	71/419 (-472,7), 71/502 (472,7) 71/51, 71/420, 71/424, 71/425
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.11.2020 11.11.2020			71/51, 71/300, 71/419, 71/420, 71/424, 71/425
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.11.2020 11.11.2020			71/7, 71/51, 71/419, 71/420
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.11.2020 11.11.2020			71/7, 71/420, 71/421, 71/423, 71/425
Arealoverføring Arealoverføring	25.11.2002	2362		71/7 (35,2), 71/420 (-35,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.12.2001	2221		71/7 (-921,9), 71/420 (921,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591979.17	296462.67		Ja	561	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NES RANNVEIG F031297*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Frakkagjerddalen 47A 5563 FØRRESFJORDEN	Bosatt (B)
JANSEN DANIEL F111195*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Frakkagjerddalen 47A 5563 FØRRESFJORDEN	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Frakkagjerddalen 47 A *Adressetilleggsnavn:*

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

Vegadresse: Frakkagjerddalen 47 B *Adressetilleggsnavn:*

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22330020		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygging avlyst (BA)	24.03.2009
2	300548201		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Bygging avlyst (BA)	01.01.2018
3	300548204		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Bygging avlyst (BA)	01.01.2018
4	301154157		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	27.05.2024

1: Bygning 22330020: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygging avlyst 24.03.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	220
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	220
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.09.2003	08.09.2003	
Bygging avlyst	24.03.2009	24.03.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	71/420	148	5	2	2	Kjøkken
Bolig		U0101	71/420	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	70	0	70	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
U01	1	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 300548201: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Bygging avlyst 01.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	89
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.12.2015	08.03.2016	
Bygging avlyst	01.01.2018	13.01.2023	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	71/420	216	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	72	0	72	0	0	0

3: Bygning 300548204: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Bygging avlyst 01.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	224
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	88
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.12.2015	08.03.2016	
Bygging avlyst	01.01.2018	13.01.2023	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	71/420	224	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	77	0	77	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

4: Bygning 301154157: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 27.05.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	184
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	184
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	199
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	199
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	82
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	05.01.2023	16.01.2023	2022003435
Ferdigattest	27.05.2024	27.05.2024	22/3435

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frakkagjerddalen 47A	H0101	71/420	184	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	62	0	62	65	0	65
H01	1	62	0	62	69	0	69
U01	0	60	0	60	65	0	65

Utskriftsdato: 03.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1146 - 71/420//



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 omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	561,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6591979,17	**Øst**	296462,67	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6591961,49	296447,34	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,32	
2	6591966,673	296466,57	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,92	
3	6591989,927	296466,601	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,25	
4	6591989,89	296464,53	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,07	
5	6591991,59	296443,84	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,76	
6	6591979,686	296445,224	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,98	

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 71, Bruksnr 420	**Kommune:**	1146	Tysvær
Adresse:				
Veiadresse:	Frakkagjerddalen 47 A, gatenr 1045 5563 Førresfjorden	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	105 12	Frakkagjerd Førre
Oppdatert:	16.01.2023	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050903 4691	Førresfjorden Førdesfjorden
Veiadresse:	Frakkagjerddalen 47 B, gatenr 1045 5563 Førresfjorden			
Oppdatert:	16.01.2023			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.12.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	561,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	02.05.2023	Berørt	1146/71/7	0,0
	Matrikkelført:	02.05.2023	Berørt	1146/71/419	0,0
			Berørt	1146/71/420	0,0
			Berørt	1146/71/421	0,0
			Berørt	1146/71/423	0,0
			Berørt	1146/71/424	0,0
			Berørt	1146/71/425	0,0
			Berørt	1146/71/502	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.04.2023	Avgiver	1146/71/419	-472,7
	Matrikkelført:	03.05.2023	Berørt	1146/71/51	0,0
			Berørt	1146/71/420	0,0
			Berørt	1146/71/424	0,0
			Berørt	1146/71/425	0,0
			Mottaker	1146/71/502	472,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.04.2023	Avgiver	1146/71/420	-325,3
	Matrikkelført:	02.05.2023	Berørt	1146/71/7	0,0
			Berørt	1146/71/421	0,0
			Berørt	1146/71/423	0,0
			Berørt	1146/71/425	0,0
			Mottaker	1146/71/517	325,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.09.2021	Avgiver	1146/71/419	-472,7
	Matrikkelført:	30.09.2021	Berørt	1146/71/51	0,0
			Berørt	1146/71/420	0,0
			Berørt	1146/71/424	0,0
			Berørt	1146/71/425	0,0
			Mottaker	1146/71/502	472,7
Annen forretningstype	Forretning:	11.11.2020	Berørt	1146/71/51	0,0
	Matrikkelført:	11.11.2020	Berørt	1146/71/300	0,0
			Berørt	1146/71/419	0,0
			Berørt	1146/71/420	0,0
			Berørt	1146/71/424	0,0
			Berørt	1146/71/425	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	11.11.2020	Berørt	1146/71/7	0,0
	Matrikkelført:	11.11.2020	Berørt	1146/71/51	0,0
			Berørt	1146/71/419	0,0
			Berørt	1146/71/420	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	11.11.2020	Berørt	1146/71/7	0,0
	Matrikkelført:	11.11.2020	Berørt	1146/71/420	0,0
			Berørt	1146/71/421	0,0
			Berørt	1146/71/423	0,0
			Berørt	1146/71/425	0,0
Arealoverføring	Forretning:	25.11.2002	Avgiver	1146/71/420	-35,2
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/71/7	35,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.12.2001	Avgiver	1146/71/7	-921,9
	Matrikkelført:		Mottaker	1146/71/420	921,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frakkagjerddalen 47 A	Bolig	184,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	82,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	05.01.2023
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	27.05.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301154157			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			60,0		60,0		65,0		65,0
H01	1		62,0		62,0		69,0		69,0
H02			62,0		62,0		65,0		65,0

Kulturminner:

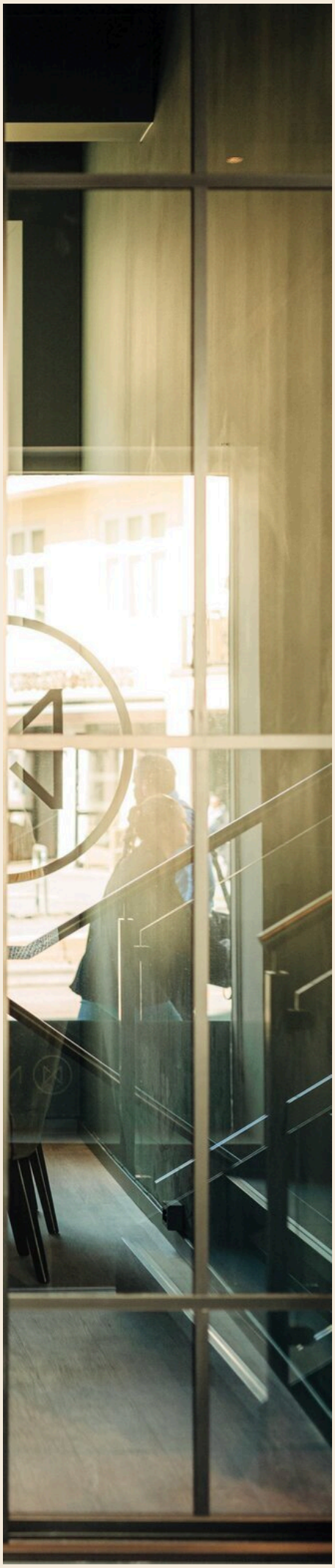
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haugesund og regionen rundt er et marked vi kjenner godt, fra bykjernen og ut til Karmøy, Tysvær og Sveio. Her er det et bredt spekter av kjøpere med ulike behov, og det krever meglere som både forstår det lokale markedet og er opptatt av å finne den rette løsningen for hver enkelt kunde. Vi stiller opp med faglig tyngde og en arbeidsmåte du kan stole på, og ordner det formelle gjennom hele prosessen.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

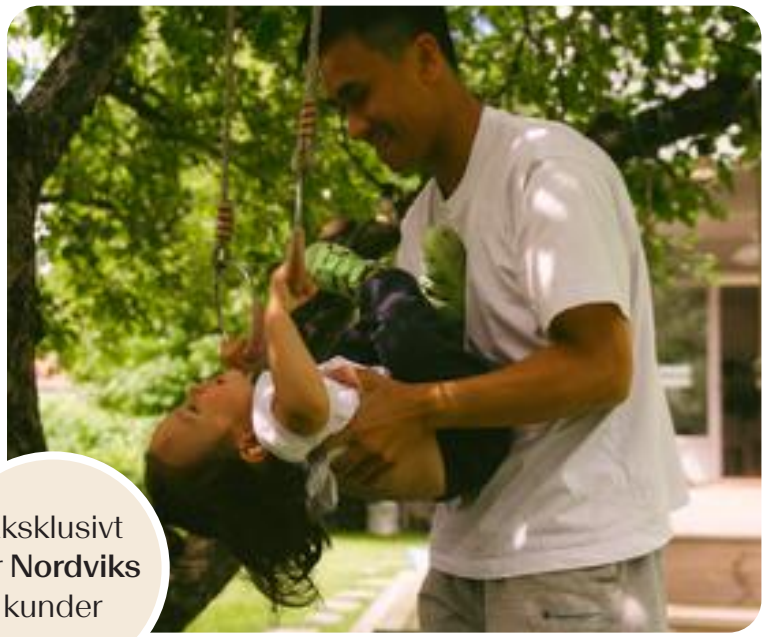


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Frakkagjerddalen 47A 5563 FØRRESFJORDEN
Matrikkel: Gnr 71, bnr 420 (ideell andel 1/1) i Tysvær kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Lars Frøyland

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
l.froyland@nordvikbolig.no
907 36 858