



Tysvær - Førre

Granlivegen 20, 5563 Førresfjorden

Prisant: **3 390 000** + omk

Å kjøpe eiendom

er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjærte fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Granlivegen 20

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 390 000 + omk.

TOMT:

888.1 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 79 Bnr. 339
i Tysvær

AREAL:

P-rom: 170 m2
Bra: 223 m2

Standard

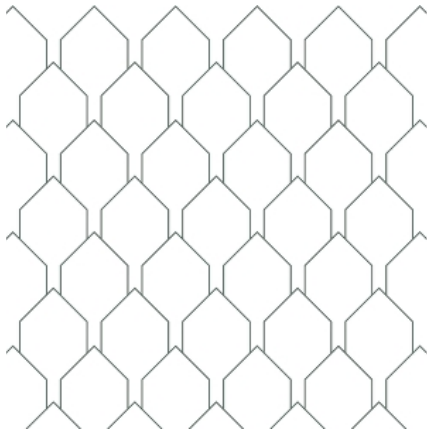
Deres nye hjem?

Velkommen til Granlivegen 20!

Dette er en velholdt og meget trivelig familiebolig med super beliggenhet i rolige og landlige omgivelser i Førre! Boligen er pusset opp og påbygd i senere tid og holder en god standard med smakfulle overflater, tidsriktige fargevalg, lekkert kjøkken og bad.

Eiendommen er av god størrelse og det er masse boltreplass i hagen og på den store, vestvendte terrassen.

I tillegg har boligen stor altan og gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsrom.





Meget romslig allrom/kjøkken i 1. etasje.







Sosial, åpen løsning og god plass til både sofa og spisegruppe.



Delikat kjøkkeninnredning fra Neumann med integrerte hvitevarer.





TV-stue med utgang til fantastiske uteområder.







Over: Hovedsoverom med utgang til altan. Under: Rom innredet som soverom i underetasje. Til høyre: Soverom nr. 2 i 1. etasje.









Over/under: Rom innredet som hhv soverom og gjesterom i underetasje. Til venstre: Rom brukt som kontor i underetasje.





Romslig og lekkert bad i 1. etasje med både badekar og dusjnisje.









Vindfanget og den store hallen gir et godt førsteinntrykk.



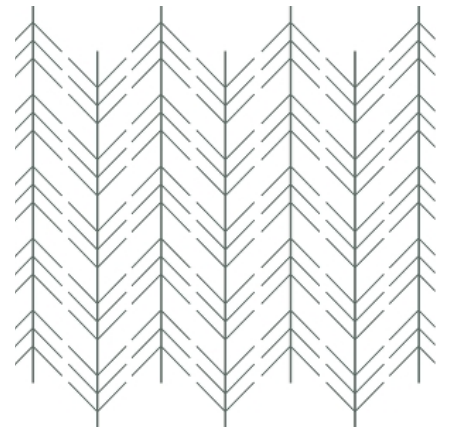
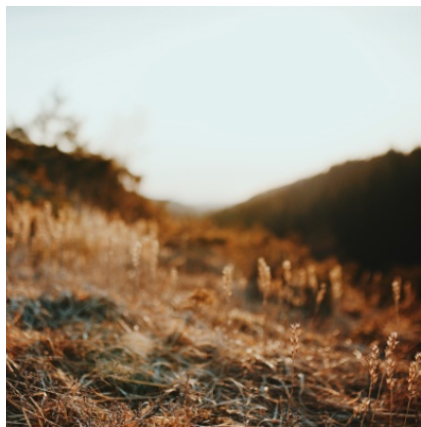
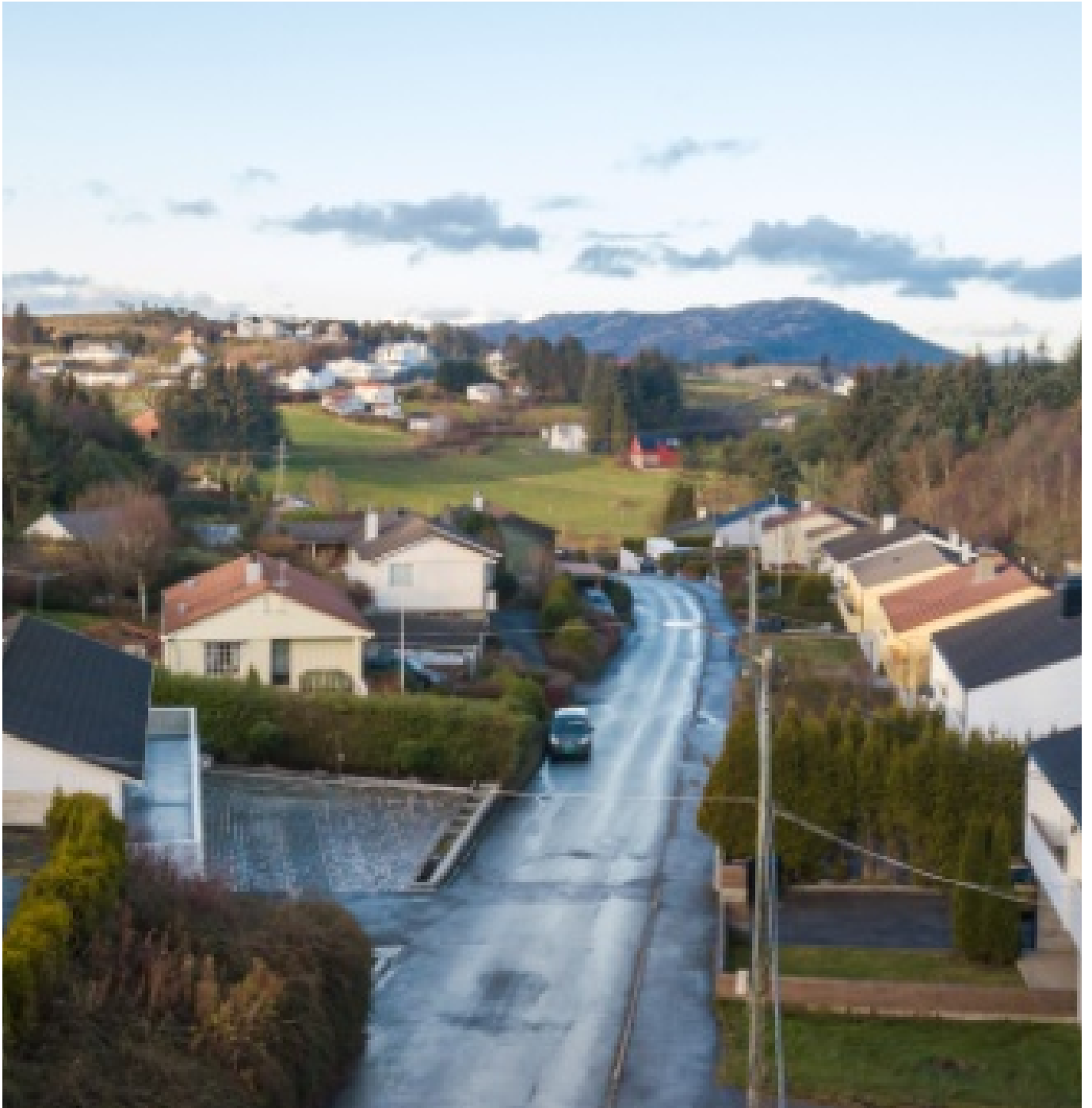


Eiendommen har flotte uteområder med terrasse og hage mot vest.









Her vil dere trives...

Populær, landlig og barnevennlig beliggenhet i veletablert boligstrøk i Førre.

Det er kort vei til både barnehage og skole. Sjøen ligger og like ved,
for ikke å snakke om fantastiske og tur/rekreasjonsområder.

Her kan nevnes fjelltur til Valhest og turvei (Vannverksvegen) som strekker seg fra
Nesheim til Kattanakk og videre innover i Vangen.

Dere finner to dagligvarebutikker (Spar og Coop Extra) ca. 1,5 kilometer fra boligen. Ellers
tar det i underkant av 10 minutter med bil til Raglamyr og ca. 12 minutter til Haugesund
sentrum.

Innhold

Boligen er oppført over 2 etasjer og inneholder:

Underetasje: Garasjerom, vaskekjeller, vindfang, hall m/trapp, bad og to rom brukt som henholdsvis soverom og gjesterom.

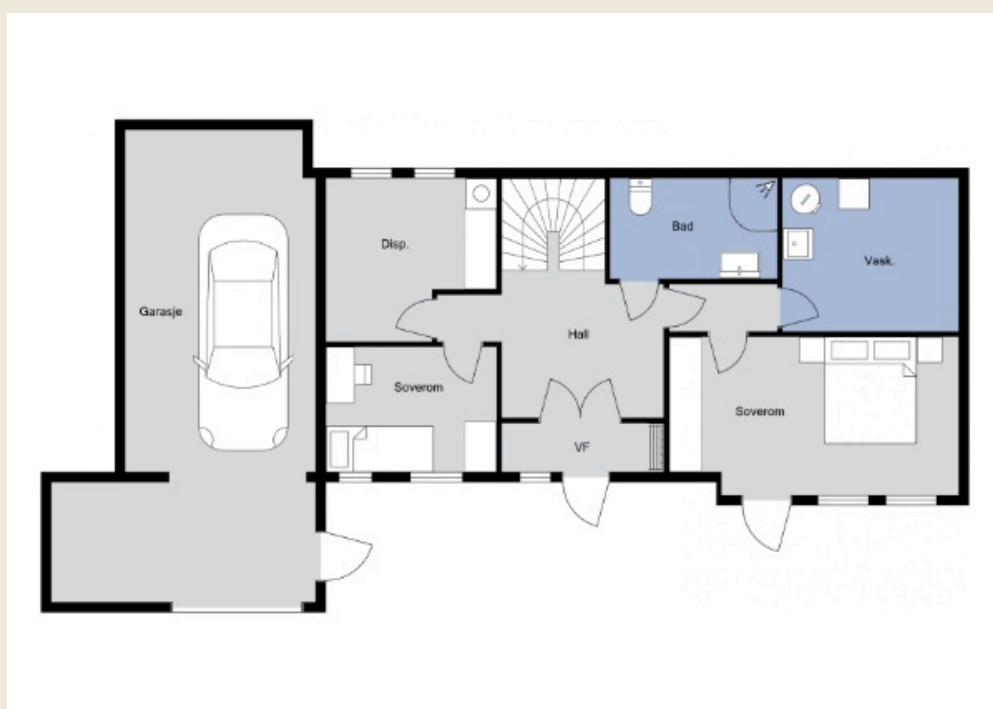
1. etasje: Kjøkken/allrom, stue, bad og 2 soverom.

1.



BRA m2

U



BRA m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

1-0609/19

Adresse:

Granlivegen 20, 5563 Førresfjorden

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 79 Bnr. 339 Fnr. 0 i Tysvær kommune

Eiers navn:

Trond Helge Erland

Prisantydning:

3 390 000,-

Kjøpers omkostninger:

84 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

97 102,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Eiet

Utleie:

Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:

Underetasje:

- Vindfang med oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Ytterdør med sidefelt slipper inn naturlig lys i både vindfang og hall. Videre er det tofløyet dør med glass inn til hallen.

- Den romslige hallen gir et hyggelig førsteinntrykk. Her er vedovn og påkostet trapp fra Suldal Tre opp til 1. etasje.

- To disponible rom som pt er innredet som soverom og gjesterom. Disse rommene er ikke godkjente som soverom.

- Badet som inneholder veggmontert toalett,

baderoms møbel med vask og speil. Dusjløsning med garnityr. Avtrekksvifte. Flisbelagt gulv og malt panel på vegger.

- Vaskekjeller (uinnredet) med sluk i gulvet. 200L bereder for varmt tappevann. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med batteri. Betonggulv, malte betongvegger (noe panel). - Garasjerom som er integrert i bolighuset. Det er anlagt terrasse over garasjen.

1. etasje:

- Lys og romslig allrom/kjøkken med utgang til stor altan. Allrommet har god plass til både salong og spisegruppe. Mediapunkt. Delikat kjøkkeninnredning fra Neumann i hvit og mørkebrun utførelse. Integrert platetopp, komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin, stort kjølehjørne og ventilator innfelt i tak. Hvit benkeplate i spon. Barløsning hvor dere kan underholde gjestene, mens middagen lages. Ventilator er montert i himling.

- TV-stue med mediapunkt. Herfra er det utgang til fantastisk, vestvendt uteområde med stor terrasseplattning.

- Flott, helfliset badet som ble omfattende pusset opp i 2010. Badet inneholder veggmontert toalett, baderoms møbel med vask og speil. Dusjløsning med garnityr. Dekorativt badekar med gullfarget garnityr. Avtrekksvifte. Varmekabler i gulv.

- 2 gode soverom. Hovedsoverommet har stor garderobeløsning og utgang til altan.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat, fliser og betong.

Vegger: Malte tapetserte flater, malte bygningsplater, fliser, panelte flater og betong.

Himlinger: Malte bygningsplater, takplater og takess.

Areal:

P-rom: 170 m²

Bra: 223 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom er P-rom, med unntak av garasjerom og vaskekjeller, i følge tilstandsrapport. Ihht byggetegninger fra 1969 er ikke underetasjen godkjent som primærearreal.

Bruksareal per etasje:

Underetasje: 111 m²

1. etasje: 112 m²

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1970

Antall soverom:

3 soverom

Antall rom:

5 rom

Parkering:

Parkering i egen garasje og gårdsrom.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Denne boligen er opprinnelig oppført i 1970, og oppgradert/påbygget i 2010. Garasje. Boligen er oppført på grunnmur i betongstein fra byggeår, betonggulv i kjeller som er oppført og noe isolert. Etasjeskiller i tre på opprinnelig del av bolig, betong etasjeskiller for nybygg (gammelt terrassedekke). Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler. Pipe i elementer. Saltak som er utvendig tekket med betongtakstein. Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsrapport fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyrt. Det er to stykk luft/luft-varmepumper i boligen.

Det ligger nedgravd oljetank mot vest. Denne er ikke konservert og kjøper må derfor ta høyde for at det vil medføre kostnader med å få denne fjernet.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør

derfor legges til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhets:

Nydelig opparbeidet, skrånende tomt med plen, busker og beplantning. Stor terrasse i hagen på østsiden av boligen. Gårdsrommet er hovedsakelig belagt med belegningsstein, men også delvis asfaltert.

Tomteareal:

888.1 m

Tomt/Eierform:

Eiet tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se www.skatteetaten.no,-

Kommunale avgifter:

Pt 13 191,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse for bustadhus datert 20.10.1970 foreligger. Ferdigattest foreligger ikke. Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes

uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Påbygg fra 2010 er ikke søkt godkjent.

Dagens planløsningen avviker fra de godkjente byggetegningene fra 1969. Arealet i underetasjen er hovedsakelig byggemeldt som sekundærareal og det er ikke godkjent bruksendring av arealet til oppholdsrom for vanlig opphold, så vi meglere bekjent.

Diverse:

Benevelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Mangler:

Underetasjen er ikke bruksendret til rom for vanlig opphold.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan: Førre Terrasse. For kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Konsesjonsplikt:

Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag:

Vederlag, fastpris: 50 850,-

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgivning. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2019-10-10

Personvern:

Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: <https://meglerhuset-rele.no/personvernerklæring/>

Boligen selges**"som den er - as is":**

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

- 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
- 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
- 3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Lovverket:

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er - as is" jmf. avhendingslova §3-9.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:

Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92 06 35 07
oyvind@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Nabolagsprofil

Granlivegen 20

Nabolagst Ferie terrasse - vurdert av 15 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ferie terrasse	2 min
Urje 241, 246, N285, N286	0.2 km
Skue	4 min
Tidalt 11 ulike linjer	2.9 km
Haugesund bussterminal	14 min
Tidalt 19 ulike linjer	10.9 km
Haugesund hurtigbåt kai	15 min
Urje Rievar	10.7 km
Garpeskjær ferjekai	17 min
Urje Utsira	11.9 km

Skoler

Ferie skole (1-7 kl.)	7 min
365 elever, 21 klasser	0.6 km
Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.)	25 min
190 elever	1.9 km
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
335 elever, 13 klasser	2.5 km
Karmsund videregående skole	12 min
750 elever, 42 klasser	9.2 km
Haugeland videregående skole	12 min
815 elever	9.3 km

«Kort og sikker vei til det meste. Skoler, barnehager og idrettsanlegg i gangavstand. Stille og rolig nabolag med kort avstand både til fjorden og til fjellet»



Stat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

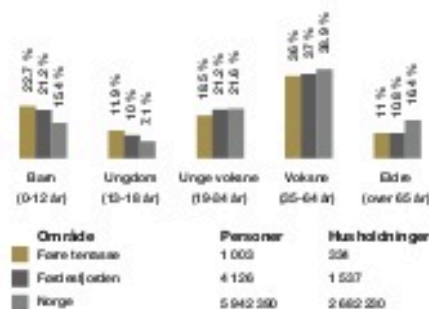
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ferresdalen barnehage	3 min
48 barn	0.2 km
Ferresfjorden barnehage (0-5 år)	8 min
3 avdelinger	0.7 km
Fjellhaug barnehage (0-5 år)	24 min
2 avdelinger	1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Frakkagjerd	18 min
SPAR Frakkagjerd	19 min
Post i butikk, PostNor	1.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Dataene er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjorte gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og statistikken fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolagsno og er aggregerte data basert på svar innført av ditt nabolag. Gjennomsnittlig AS, FR Huro A Si eller Rieg whuett Rde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Gode data AS, Nabolagsno n.s. Copyright © Gjennomsnitt AS 2018

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

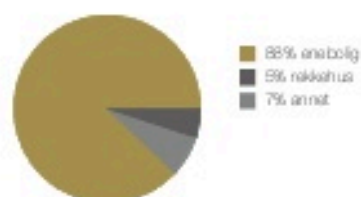
 **Tumulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

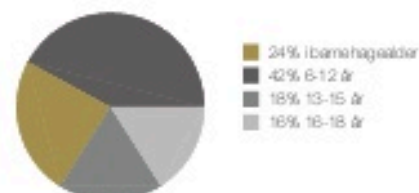
Sport

 Lynghaug volleyballbane	3 min 
Ballspill	0.2 km
 Rindane nærmiljøanlegg balløkke	7 min 
Ballspill	0.6 km
 Heron Treningssenter	17 min 
 Yes Treningssenter	8 min 

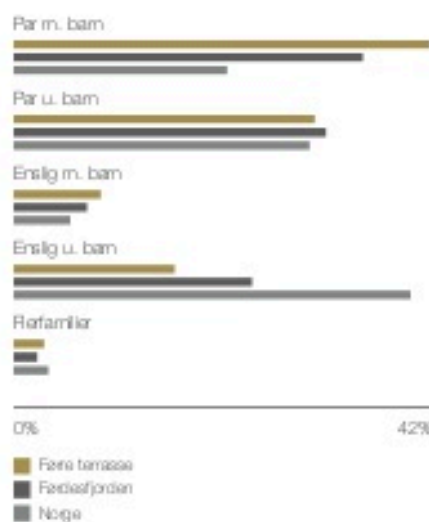
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



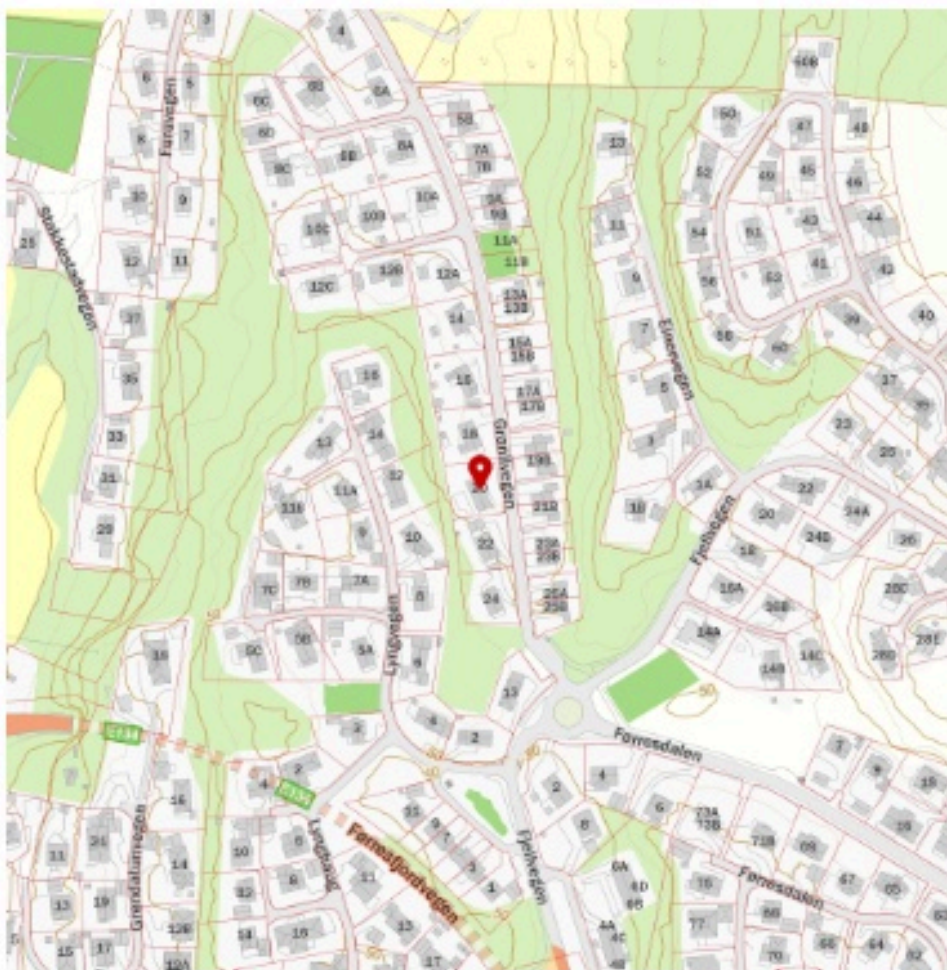
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	56%	52%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Dataene er basert på korteste kjørtid vei eller gangvei (for kjørte ganger er med i datagrunnlaget). Vurdere og vurdere fra i dataene er innhentet på nettstedet Nabolags.no og er aggregerte data basert på alle innførte et gift nabolag. Breddeprofil AS, FRIHUS AS eller FRIHUS AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Gode data AS, Nabolags.no m.s. Copyright © Breddeprofil AS 2018



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Dataene er basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjørte/gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderinger og estimater fra feldatagjorte er innhentet på nettstedet Nabolagsno og er aggregerte data basert på nær innretter et gitt nabolag. Grendesprofil AS, FRI NHO AS eller Næghuset Rde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Grendes AS, Nabolagsno AS. Copyright © Grendesprofil AS 2016

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Granlivegen 20, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr 79: Bnr 339
1148 TYSVÆR KOMMUNE
Selvsier Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131
E-post: tomerik@tmtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAKE
TM Taksering AS
Bjamsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 963 723



Dato befaring: 18.11.2019
Utskriftsdato: 20.11.2019
Oppdragsnr: 2019165



0706060

Norsk takst er markedsnærhet i i Norges Takseringsforbund

Møtstikk: Om 70: Bar 330
Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
Adresse: Grønlivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
Telefon: 476 75 131



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvider tjenester som bidrar til en trygg boligkjøp og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstand- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43358497-ed93-4364-baf0-62377547dad6>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT (BUS) OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved kjøp/løs. Det understrekes at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle involverte parter.

Tilstandsrapport bolig er en visuell og presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved kjøp/løs. Rapporten er ikke bygget på at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakemeldinger eller uklarhet informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring har forstått at informasjonen ikke var korrekt. Derfor er opplysningsplikt til å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler for rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsregler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er et spesifikt for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utgitt i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSTRAPPORTTAK

Takstoppføringsplikt som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapport bolig. Forutsatt autorisasjoner tilsvarende de sertifiserte som takstmannen i Norsk takst holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbruker, når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifisert logo på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og etterlevere de samme normer og god takstmanns praksis.

KLAGEDRØING

Det er opprettet en felles klageenhet for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageenheten er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra forbrukerlaget på den ene siden og fra bransjens tjenesteytere på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapport og tilhørende tilleggsmoduler kan rettes til denne klageenheten. For beklagen for et avvik skal bringes inn for saksbehandling, og et klage for feil i tillegg opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nevende vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsmoduler.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metode og terminologier, så langt det er mulig, er i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (inspeksjonsplan). Materiebetraktninger og beskrivelser av symptomer på tilstandsvurdering er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvurderinger angis også i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, T0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, T1: Små symptomer
- Tilstandsgrad 2, T2: Middele kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, T3: Kraftige symptomer (også sammenhengende og total funksjonsfeil)
- T4 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvurderinger.

BEFARINGER

NS 3424 har undersøkelsesplaner fra 1-4. Denne rapporten er basert på undersøkelsesplan 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomgangen av beklagen begynner som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten typiske inngrep (f.eks. riving)
- Inspeksjonen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, bopper, badkar, vaskemaskiner, kjøleskap, gjenstander og lignende fjernet på, med mindre inspektoren grunner skulle til det.
- Flater som er skjult av noe eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det angies i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av brenningsdel, som isolasjon, pipen, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Ytterste inspeksjon normalt fins luft/andelen og utvendig fra takkanten eller fra stige, dersom denne er tilgjengelig og rett til beklagen.
- Utmålede hjørner og loft, samt krykkjeller og krykkje, inspeksjonen dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av påkledninger, støkketninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndsbeholdning om sikkerhet.
- Vitrer og andre som med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspekt.
- Andre detaljer om beklagen vil fremkomme i de enkelte undersøkelsesplaner i rapporten.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
Norsk takst

Befaringsdato: 10.11.2019

Side: 2 av 16

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 339
Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
Adresse: Grønlivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND
Telefon: 476 75 131



LIVETIDSMÅTAKNINGER

Det refereres til en levetidstabel i utarbeidet på grunnlag av 700.000 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, NNTF Byggferisk, 2007. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av ulike faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre faktorer enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, helse og/eller bransjens, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden den gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningdelen i like lenger tilfredstillende gitt minimumskrav.

TILSTANDSBESKRIVELSE

- Rør og ledninger: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser synes påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderinger og tanker.
- Det anbefales alltid å konsultere en EL. Takstmannen dersom grunnleggende anelse rundt ver er ønskelig.

ANDRE UTTRYK OG DEFINISJONER

- Tilstandgrad (TG): Uttrykk for tilstanden til objektet med utgangspunkt i en definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blir vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Skadekategorier: Denkel krets av overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale gule tilstander og det materiale som objektet består av.
- Symptomer: D: tegn på en berørt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle grad av forhold til referansenivået, gitt i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se "Tilstandsgader" under punktet om rapportens struktur.
- Vurdi: Det som kan sees, og i denne sammenheng, antyder det en begrenset i berøringsmetoden slik at berøring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fullstendighetsgrad: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller sette etter fullstendighet i konstruksjonen.

Kunden/eksponenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi tilbakemelding til takstmannen om hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny berøring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingen i denne rapporten har NS 3048:2012 som utgangspunkt. Prosedyrer for enkelte arealmålinger og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetting og/eller verdsettelse av boliger er beskrevet i Takstreguleringens retningslinjer for arealmåling - 2014. Areal oppgitt i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det bidraget i perimiljonen rent skal. Ved markering av boliger skal det benyttes egne arealberegninger: P-ROM og S-ROM. Primærrom og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En brukendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Målevedtatte arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjekiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i etasjen, regnes trappens horisontaleprosjeksjon med i etasjens areal. Store skal ha etasjer og gangbrett gule. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målevedtatte.

Egne forutsetninger

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsett for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

NS 3425 angir at Tilstandsgader (TG) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

- TG 0 - Ingen symptomer
- TG 1 - Svake symptomer
- TG 2 - Middele kraftige symptomer
- TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/eksponenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi en tilbakemelding til takstmannen om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetting av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utlærte iht. byggeforskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysningene generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

Møttilskot: Om 70: Bar 330
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Grønlivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 478 75 131



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansattelskapsforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Denne boligen er opprinnelig oppført i 1970, og renoveret og påbygget i 2010. Garasje.

Boligen er oppført på grunnmur i betongstein fra byggedr, betonggulv i kjeller som er oppført og noe isolert. Etasjeskiller i tre på opprinnelig del av bolig, betong etasjeskiller for nybygg/gammelt femassedekke). Yttervægger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler. Pipe i elementer. Saltak som er utvendig belagt med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes noe vedlikehold av boligen.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

HALGESUND, 20.11.2019

Tom Erik Tørring
 Takstmann
 Telefon: 478 75 131

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 339
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grønivegen 20, 5563 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Trond Helge Erland
Takstmann:	Tom Erik Tønning
Befaringsstedet:	Befaringsdato: 19.11.2019. - Tom Erik Tønning, Takstmann, Tlf. 476 75 131 - Trond Helge Erland, Hjemmelshaver, Tlf. 404 27 918
Revisjoner:	Dato: 19.11.2019 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Seheier Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger fint plassert i Grønivegen 20 i Tysvær kommune. Det er nærhet til skoler og butikker. Eiendommen og stedet rundt gir et godt inntrykk.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger.
Standard:	Boligen har normal standard.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Det ligger nedgravd oljetank mot vest. Denne er ikke konservert. Vinduer på soverom mot vest stiller ikke krav til lys eller rømming.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr: 79 Bnr: 339
Eiet/Teset:	Eiet
Areall:	858,1 m² Arealkode: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Trond Enge Erland
Adresse:	Grønivegen 20, 5563 FØRRESFJORDEN

Kilder/vedlegg					
Dokumentkilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2019		Ikke framst		
Tegninger	19.11.2019		Ikke framst		
Eiendomsverdi.no	19.11.2019		Innhentet		

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.	

Måttoket: Grn 70: Bar 330
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grønlivegen 20, 5563 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål
Tilbygg:	År: 2010 Påbygg mot sør
Modernisering:	År: 2010 Innvendig og utvendig 1 etasje.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal STA m²	Bruttoareal (BRA) m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	119	111	58	53	Garasjerom, vaskekjeller, vindfang, hall m/trapp, bad, 2 soverom
1. etasje	120	112	112		Kjøkken/allrom, stue, bad, 2 soverom
Sum bygning	239	223	170	53	

Regel for arealberegning, se eget avsnitt i oppgaves forklaringer.

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetting og/eller ved verdsettelse av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan framskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan framskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, 2 soverom	Garasjerom, vaskekjeller
1. etasje	Kjøkken/allrom, stue, bad, 2 soverom	

Matrikkel: Grn 79: Bar 339
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grøslivegen 20, 5563 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Konstruksjoner

Utendørs

Tørrengforhold - Utendørs	
Vurdering av tilfyllhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Bearbeidet terreng, generelt	
Beskrivelse:	Delvis asfaltert gårdstomt, men betydelig beleggingsstein. Trapp utvendig er også i beleggingsstein. Etablerte plassområder og bed for eiendom hovedsaklig mot nord og vest.
Tilstandsvurdering:	De første tre meterne utfra grunnmur bør ha fall på 1:50 fra grunnmur. Om det er mindre fall en anbefalt kan dette medføre større påkjenninger på grunnmur med fall mot denne om den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Denne boligen er opprinnelig oppført i 1970, og renoveret og påbygget i 2010. Boligen er oppført på grunnmur i betongstein fra byggesår, betonggulv i kjeller som er oppført og noe isolert. Etasjeskiller i tre på opprinnelig del av bolig, betong etasjeskiller for nybygg/gammelt (etasjedekke). Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler. Pipe i elementer. Saltak som er utvendig kledd med betongtakstein.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningkonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsattes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Antatt fundamentert på stabile masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Måker i grunn og beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen riss i mur som var synlig på befaringsdagen. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong. Oppført og isolert. Dette var synlig i gang på befaringsdagen i vindfang.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av tilførgulv på betong er 30 - 50 år. Normal tid for reparasjon av plassert betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv i kjeller er i vesentlig grad tildekket, og setningsporekter må påregnes i betong. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Måttak: Grn 70: Bar 339
 Kommune: 1146 TYSSUÆR KOMMUNE
 Adresse: Grønlivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

Tiltaksring A8
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Grunnmur - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur oppført i betong stein fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Ingen synlige riss i mur. Vegger i kjeller er i vesentlig grad kledd igjen. På grunn av dette vil full tilstandsvurdering og isolasjonsevne kreve nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 2</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsavvikelse av drenerer. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Eier opplyser om at det i høst tid er blitt drenert og installert grunnmursplatt rundt deler av boligen. Han opplyser også at tidligere eiere har drenert restene av boligen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av dreneringsystem med drenerledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreneringsystem med drenerledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befæringspункtet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig indikerer ikke faktorskjeller av betydning. Det er ingen synlig grunnmursplatt på områder som er enkle og kontrollere på befæringsdagen. Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under teneng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.	<div> <div>TG: 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Delvis nytt for vegg mot øst. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekleddning. Kleddning mot øst, sør og delvis mot vest er fra 2016, det resterende er fra 1999.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekleddning eller løft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kleddning er i god stand. Det er ingen indikasjoner på råte på utvendig kleddning. Øvre fasader er vurdert fra bakkeplan. Normaltid før utskifting av trekleddning er 40 - 60 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Måttak: Om 70: Bar 330
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grøslivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

Tiltaksring AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikkprøvinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre, med trekarm. Isolererglass. Vinduer i denne boligen er nesten i sin helhet av nyere dato. Det er tre vinduer fra byggeår, dette i trapp til 1 etasje og i vaskeskjeller. Det er ellers vinduer fra 2005 og nyere.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet og i god stand. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det er noe misfarging på vindu på soverom mot nord/vest etter montering. Vinduer på soverom mot vest, stiller ikke krav til lyd og tæmning. Vinduer fra byggeår TG2

TG 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør i underetasje er fra 2018. Det er også dør inn til garasje. Terrassedører er fra 2010.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering:	Ytterdører i underetasje er av nyere dato, og trenger således ingen videre vurdering. Terrassedører i 1 etasje er fra 2010 og er i god stand. Det er noe misfarging på dør på soverom mot nord/vest etter montering. Dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Terrassedører fra 2010 TG1, grunnet alder.

Innvendige dører - Underetasje

Beskrivelse:	Dører av ulik alder og standard.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Normal bruksallasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder på originale dører.

TG 1

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse. Nyere dato.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Normal bruksallasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sepp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikkprøvinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimeer. Det er ikke flyttet på legrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Seltak i trekonstruksjonen. V/tekteler.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på vanninntengning i konstruksjonen ved besiktigelse på kaldt loft. Konstruksjonen er i god stand. Naturlig avtrekk og det er ventil i gavl mot nord. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1

Måttak: Gnr 79: Bnr 339
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grøslivegen 20, 5563 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Taktekking - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		
Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taktekking som normal fra byggeår. Betongtakstein. Deler av taket er nytt da det ble påbygget i 2010.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking fremstår som i normalt god stand. Ingen indikasjoner på edelagte takstein. Vurderinger av taktekking er gjort fra bakkeplan. Det er brukt gavpanner mot snø, og beslag i metall mot nord. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.		
Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftolyrer, ventilasjonsshotter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er ingen indikasjoner på skader på renner eller beslag. Normal elde og slitasje.</p> <p>Takrenner i plast vil over tid få redusert styrke, men funksjonaliteten forsvinner ikke. Fall på renner er ikke kontrollert.</p> <p>Tilstandsgrad settes grunnet alder.</p>	<div> <div>TG: 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Røkkverk kontrolleres.		
Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Innvendig trapp i tre, utvendig trapp i stein og tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Innvendig trapp er fra 2010 og i god stand. Det var lite knirk i trapp på beførlingsdagen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG: 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasse mot vest og sør i spåledække. Balkong mot øst, dekket med samofil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er slitasje på spåledække. Trenger noe utvendig behandling.</p> <p>Det er ingen synlige skader i samofil på balkong mot øst, her er røkkverk stabilt, og har en høyde på ca 62 cm.</p> <p>Normal elde og slitasje.</p> <p>Tilstandsgrad settes grunnet alder.</p>	<div> <div>TG: 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Måttoket: Omr 70: Bar 330
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grøslivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5525 HALGESUND
 Telefon: 476 75 131



Piper og ildsteder - Enebolig
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe i elementer. Utvendig påsatt beslag. Vedovn i gang i underetasje.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pussel utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstands vurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen observert ris eller sprekker på pipe, eller ildsted. Pipe og ildsted er ikke tetthets/funksjonsprøvd. Det er ikke som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	100

Til. 2

Etasjeskillere - Enebolig
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjøyheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre. Betong for nybygg/gammelt terrasse/dekke).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av tre eller i-bjelker er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og situasjon. Ingen indikasjoner på skjøyheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knirk enkelte steder som er å påregne av en feilkonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt ukjent. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	Til Til

Til. 1

Bad - Enebolig
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukt vurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasje under badetrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badetromsinneendringer vurderes. Det er ikke flyttet på inneendringer og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstands vurdering/ tilstandsgrad:	<p>Normal brukssituasjon. Ingen indikasjoner på ris eller sprekker i fliser/fuger.</p> <p>Ingen indikasjoner på fuktkonsekvenser ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom.</p> <p>Det er fall på gulvet mot sluk. Sluk i dette rommet var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av bad på befaringsdagen.</p> <p>Det er viktig at badetrom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnittets levetid for et badetrom er 20 år.</p> <p>Tilstandsgrad settes grunnet alder.</p>	<div>Til</div>

Til. 2

Måttid: Om 70: Bar 330
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grønlivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5525 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Panelle malte fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av trepanel, malt er 5 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksslitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr.	TS: 2
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Veggmontert toalett, baderomsmebel med vask og speil. Dusjesnring med garnityr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Sikkert	TS: 1
Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Avtrekksvifte	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekksvifte er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det er luftepatte ved dør. Ventilasjon for dette baderommet er tilfredsstillende. Tilstandsgrad settes grunnet alder på mekanisk vifte.	TS: 1
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på gulv. Opplyser om at dette baderommet er fra 2010. Varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Minimal slitasje på overflater. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fuktskader ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er full på gulvet mot sluk under badekar. Sluk under badekar i dette rommet var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av bad på befaringsdagen. Det er viktig at baderom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnitts levetid for et baderom er 20 år. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, løstvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Minimal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er ikke montert mansjetter på utløp for vannliferør til badekar. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Veggmontert toalett, baderomsmebel med vask og speil. Dusjesnring med garnityr. Badekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Avtrekksvifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er installert avtrekksvifte på dette baderommet. Det er i tillegg luftepatte ved dør, og vinduer som kan åpnes. Ventilasjon for dette baderommet vurderes til og være tilfredsstillig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS: 1

Måttoket: Omr 70: Bar 330
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grønlivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN


TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkkenallrom

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra Neumann. I hvit og mørkebrun utførelse. Integrert plateopp, komfyr, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjølehynde og ventilator innfelt i tak. Benkplate i spon i hvit utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal eldre og slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 


Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feilskader på overflater som blir kommentert.


Overflater på innvendige gulv - Underetasje

Beskrivelse:	Parquet og laminat.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje generelt, men noe mer slitasje på overflater i hall. Boligen var møblert på befaringstidspunktet, så feil eller skader vil kunne avdekkes når boligen er fraflyttet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 


Overflater på innvendige vegger - Underetasje

Beskrivelse:	Malte tapetserte fliser. Malte bygningsplater og noe malt panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 10 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 


Overflater på innvendig himling - Underetasje

Beskrivelse:	Takplater, takoss.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal eldre og slitasje. Fremstår som godt vedlikeholdt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Betonggulv. Rommet er utlignet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Det er sluk i gulvet. Denne er noe høyere enn resten av gulvet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TS 1 

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskekjeller

Beskrivelse:	Noe parkett, ellers malt betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av murbetong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe synlig saltutslag på vegger i vaskekjeller. Det er alltid viktig og kontrollere at dreneringssystem fungerer, og at det vedlikeholdes før det blir innrodd i kjeller.	TS 2 

Matrikkel: Grn 79: Bar 339
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grøslivegen 20, 5565 FØRRESFJORDEN

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALGEBLUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje		
Beskrivelse:	Parkett på gulv.	
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid for vedlikehold av tregulv, parkett, lekkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Boligen var møblert på befaringstidspunktet, så fell eller skader vil kunne avdekkes når boligen er utfyllt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje		
Beskrivelse:	Malte bygningsplater. Noe tapet på soverom.	
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid for maling av papirtapet, malt er 8 - 10 år. Normal tid for utskifling av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid for maling av plater, malt er 8 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje		
Beskrivelse:	Malte bygningsplater.	
Utskifling/vedlikehold:	Normal tid for maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe riss i himling i stue mot sør. Det er ellers normal slitasje på innvendige himlinger. Lite misfarging og observeres på befaringsdagen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbøder, sentralvarmeanlegg og brannstank. Vurderingene gjelder kun alder og merkelstørrelse ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggeskisser eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørapplegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal alder og slitasje. Rørapplegget eller kummen i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørapplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurderer utøver det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 25 - 75 år.	<div> <div>TG 2</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Varme, generelt		
Beskrivelse:	Elektrisk og vedfyrt. Det er i denne boligen montert to stk luft/luft varmpumper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmpumper var i drift på befaringsdagen og fungerer som tiltenkt. Det resterende i denne boligen er ikke funksjonstestet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Brannslukking, generelt		
Beskrivelse:	Brannslåker.	
Tilstandsvurdering:	Overnevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En vilger å ikke sette tilstandsgrad.	

Møttilfellet: Gnr 70: Bar 339
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Grønlivegen 20, 5565 FØRRESEFJORDEN

TilTaksring AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HALIGESUND
 Telefon: 476 75 131



Ustyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Vaskeskjeller

Beskrivelse:	200L bereder for varm lappesvann. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med batteri.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal alder og bruksintensitet. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	Tilg. 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Vaskeskjeller

Beskrivelse:	Mekanisk vifte.	
Tilstandsvurdering:	Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet og er derfor ikke videre vurdert. Denne er fuktstyrt. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elfagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automatsikringer og AMS strømmåler. Nyere dato lavte.	
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-bilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0609/19		
Adresse	Granlivegen 20		
Postnummer	0543	Poststed	ØSTRE-SØNDRE ØY
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20 år 0 måned
Har du bodd i boligen siste 12 måned?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilken forbindelse har du tegnet villaforsikring?	Sparebank 1	Roller/utbetalere	
Selger 1 fornavn	Trond Helge	Selger 1 etternavn	Erland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIEENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet utrustning, f.eks. sprekkar, lekkasje, råtne, lukt eller oppslader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vitrone?

☐ Nei ☐ Ja, kun avfaglet ☒ Ja, avfaglet og utført/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun avfaglet/egeninnsats/dugnad

Finnene

Redegjør for hva som er gjort og når

3.1 Ble tettesjikt/membran/uk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

3.2 Er arbeid bygget?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakelag av avløpsrør i skul eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun avfaglet ☐ Ja, avfaglet og utført/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun avfaglet/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinngang, øring fukt eller fuktmerker i underetasj/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med isotak/skonstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekkar, pilling, flyngforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ribeskader/møkket/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevløse i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun avfagbart ☐ Ja, avfagbart og utgåbart/egeninnstus/dugnad ☐ Ja, kun avfagbart/egeninnstus/dugnad

Firma/navn

solstrand

Redegjør for hva som er gjort og når

bygget på huset, terrassen

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentral fyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun avfagbart ☐ Ja, avfagbart og utgåbart/egeninnstus/dugnad ☐ Ja, kun avfagbart/egeninnstus/dugnad

Firma/navn

fagmann

Redegjør for hva som er gjort og når

nytt sliringskap, lagt nytt el-anlegg når vi bygde på huset

12.1. Foretårer det samvaskeri og gj. henhold til forskrift om elektriske lavspenningsnett (egg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

har kun samvaskeri og forinstallasjon for ansatte

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentral fyr, ventilasjon, varmpumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

har egen stikkontakt i garasjen på egen sliring

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

16.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

har ikke gitt: en dispensasjon, tanken har ikke vært i bruk på over 20 år

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabosamsaker eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/forbuds- eller krav/manglende tilbakemelding vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjøll eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

 har bygget ut huset over garasjen

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningens myndigheter?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

 firmaet som stod ordnet det

22. Kjenner du til manglende brukstilrette eller ferdigstøtt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstands vurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPESIALESPØRSMÅL FOR BOGG I SAMBUD/BORRETTSLAG/BOLIGKUS JEKSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er i målvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forord og til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært søppelstasjoner/insjekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (f.eks. mus eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggire i sameiet/laget/selskapet (f.eks. mus eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsskjema til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen treffer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør oppdrag treffer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en nærliggende, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller med om eksisterende eller delvis nye i nett oppstående eller nedslående linje søsken, eller med om personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er i tillegg med på at eiendommen og/eller ikke har full makt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Sidsberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men jeg har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Det kan ikke tegnes boligselvbetaling ved salg af boligeiendoms i følgende tilfælde:

- mellem etsteteller eller delstetinger i et opstetende eller nedstetende ljet, sseter, eller
- mellem personer som bor eller har bodd p boligeiendoms men og/eller
- rlr selget sseter som i et i sketenes ringerlrs ssetet/er en ringerlrs
- etter at boligeiendoms en er lagt ut for salg.

Rentelngsskset kan ved sketlig ssetet akseptere tegning af rentelng og/et i ovennerte tilfælde.

Den som sel skpet ikke har g et sketlig an tlyde, kan an tningen bortfalde.

Ved opptegning af rentelng rnterlrs i lset rnterlrs kontraktens er ssetet av begge parter, begrnset til ssete 12 mndeder fr etert af os.

For gert opptegner selger potetel eller kptere til i underskete eiendoms men grund g, i fshetelngskovers § 1-10 og kpterskovers § 10 (aktelbolger).

Ved ssetning av nye nstetende sseter aksepteres at Siderberg & Partners og i fty Norge AS ikke har ansvar for transkitionen som tjetsten beretstet, og ikke kan holdes ansvarl g for eventuel ttp av nom art som fglge av bruketel, eventuelle fcl ved i fty Norge AS i ne tjetster eller tredjepartsel rnter, berunder Rentelng.

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

Midl. brukstillatelse

bygningslovas § 99, nr. 2 og 3.

Herr Kåre Pettersen,
 Ferre Terrasse,
 5540 Ferdesfjorden.

Etter synfaring foreteke den 17/10-70 gjev ein hermed midlertidig
 bruksløyve av bustadhus på eigedomen tekt nr. 30 i
Ferre Terrasse.

Merknader:

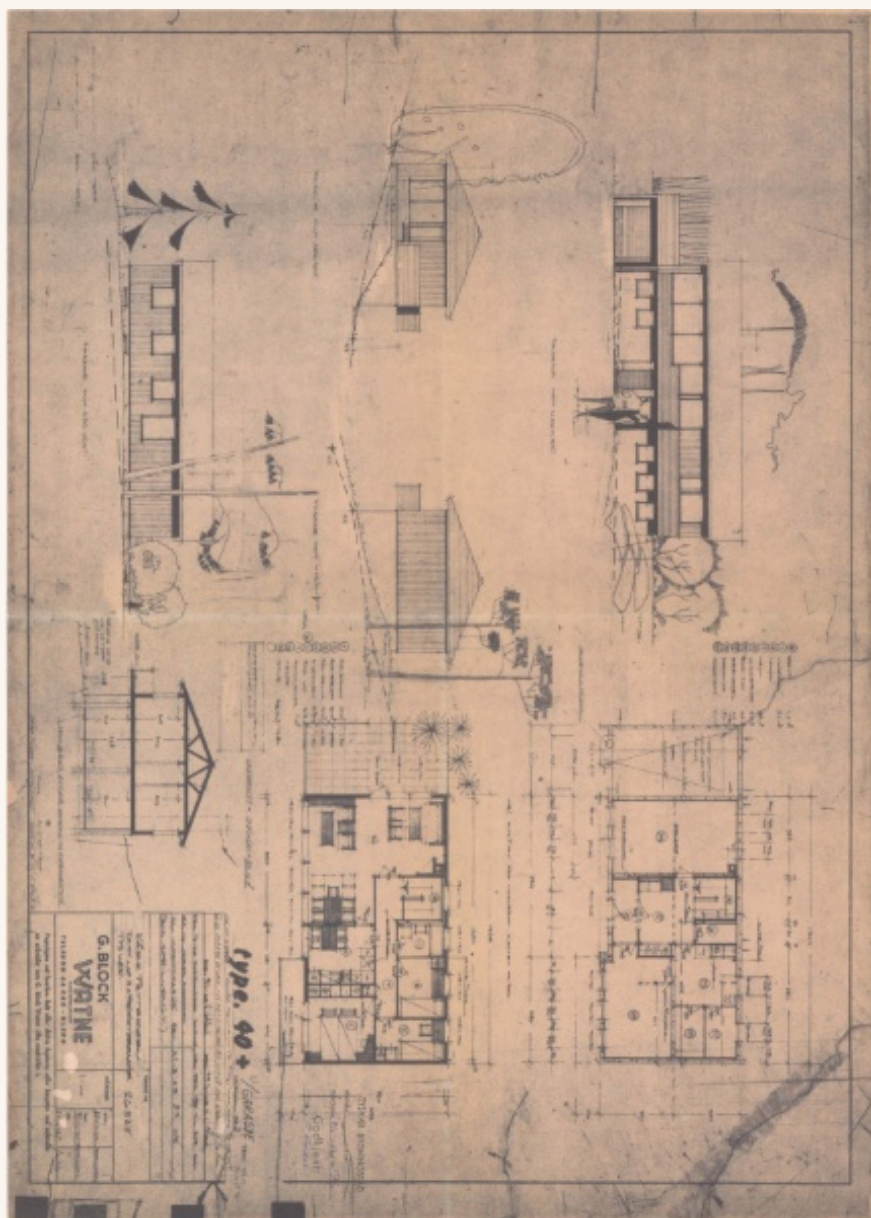
1. Innvendig puss av kjellarveggar manglar.
2. Montering av ventilar og 2 kjellarvinduer manglar.
3. Steypping av kjellargolv i rom nr. 30.
4. Tetting rundt kjellarvindua.
5. Utvendig puss over terreng manglar.
6. Noko fylling inntil murene.
7. Betnleidning for taknedlepa.
8. Terrasse manglar. NB. Terrassedør må sikrast forevarleg
 utvendig slik at denne ikkje kan opnaast.

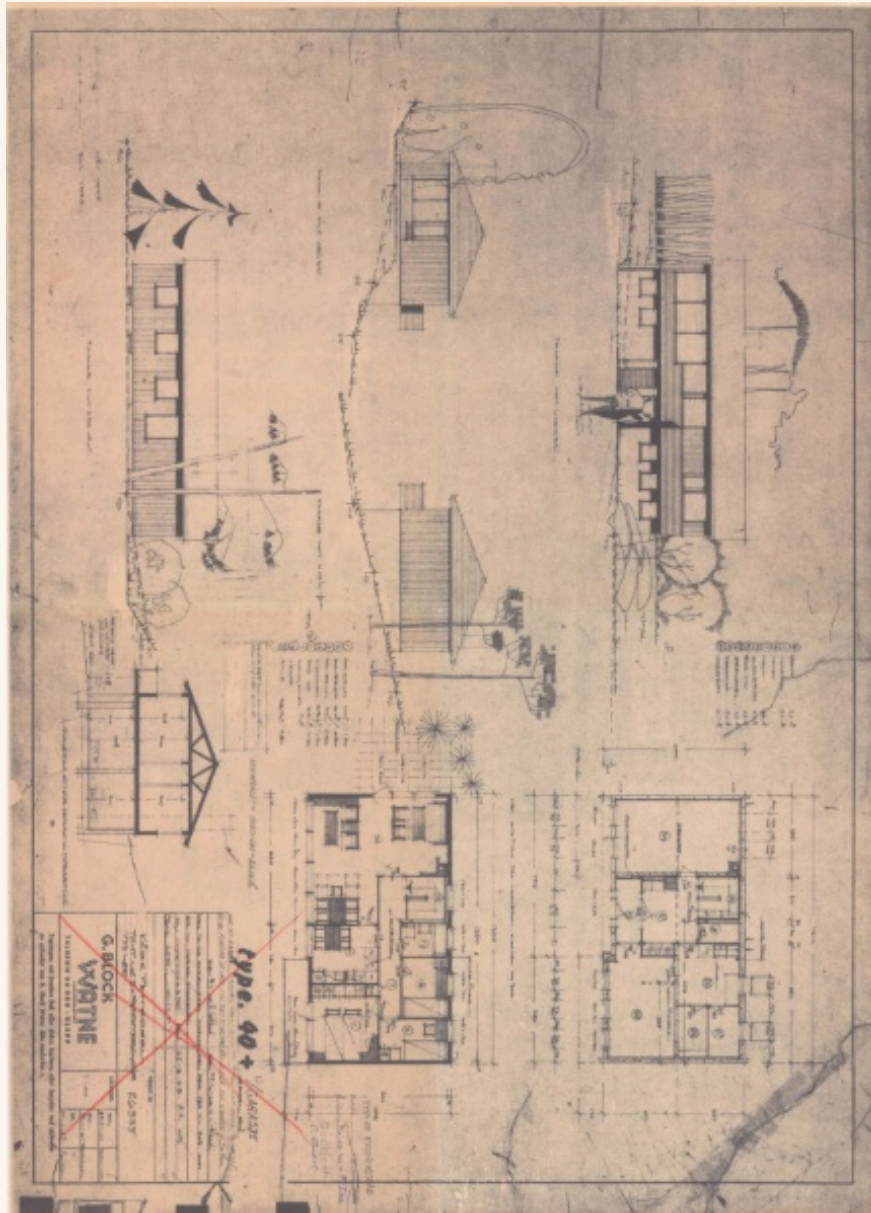
Gjenstående arbeider må utførast snarast og ferdigsynfaring avholdt
 innan 17/10-71

Grindafjord, den 20. oktober 1970

Oslo Andel
 Oskar Andel
 kom.ing.ass.

Byggetegninger bolig





Grunnkart







Budskjema

For eiendommen: Granlivegen 20, 5563 Førresfjorden
Gnr. 79 Bnr. 339 i Tysvær
Oppdragsnummer: 1-0609/19
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skriver kroner med blokkbokstaver _____
og lar det gjelde til dato og klokkeslett: _____ Budet må minimum være geldene til kl. 12:00 dagen
etter siste annonseringsdøring. Se våre forbruker-
informasjon om budgivning
Ønsket overtakelsesdato: _____
Eventuelle forbehold: _____

NAMN BUDGIVER 1: _____
Fødselsnr. (11 siffer): _____
Nåværende adresse: _____
Postnr/poststet: _____
Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____

NAMN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr. (11 siffer): _____
Nåværende adresse: _____
Postnr/poststet: _____
Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____

LEGITIMASJON
(Forekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(Forekort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnendes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____
Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____
Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene.
Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representerer hverandre.
Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av mottbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato: _____ Signatur (Budgiver 1): _____

Dato: _____ Signatur (Budgiver 2): _____



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforbudsforbundet, og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedanfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettelsesreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GLENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente og ydlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske melding som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for et betiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt grunnnr), kjøpskurs, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nå levert bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budavgis.

4. Megler skal legge til rette for en forvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 1200 første virkedag et har 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan utvikle budrunden på en forvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt inn innen fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. Et der et 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 avvikles av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (men 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 inngitt en bindende avtale.

5. Husk at også 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.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 92 06 35 07 / oyvind@meglerhuset-rele.no