



Tysvær - Førre Hageby

Høgenapvegen 18, 5563 Førresfjorden

Prisant: **2 590 000** + 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:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

T: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

Olav Jentoft møter du som oftest med et stort smil om munnen. Han er en sann humørspreder både på jobb og privat. Vi får ofte positive tilbakemeldinger fra kundene våre om Olav, og det med god grunn. Han er en omsorgsfull og meget dyktig eiendomsmegler. Olav har Bachelor i Eiendomsmegling ved Handelshøyskolen BI.



Innhold

Eiendommen _____ s 7

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 29

Innhold _____ s 31

Teknisk info og skjema _____ s 33

Budskjema _____ s 69

Del 1 - Høgenapvegen 18

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 2 590 000 + omk.

TOMT:

930 m2 eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 79 Bnr. 511
i Tysvær

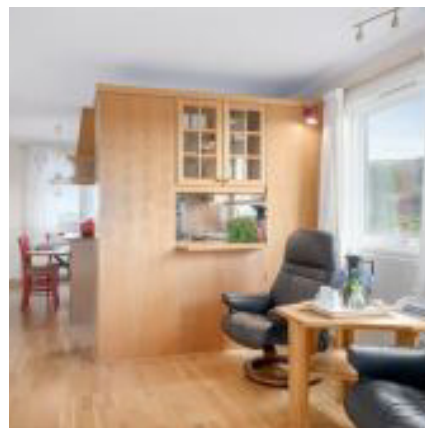
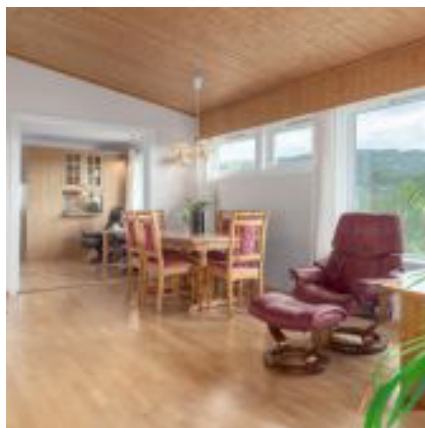
AREAL:

P-rom: 164 m2
Bra: 166 m2

Standard

Velkommen til Høgenapvegen 18!

Flott beliggende enebolig på høyde med utsikt over nærområdet. U-etasje er hovedsakelig innredet med gulvbelegg og tepper på gulv. Panel på vegger. 1. etasje er hovedsakelig innredet med parkett på gulv. Panel, brystningspanel og tapet på vegger.



1. etasje: Stue med flere innredningsmuligheter og flott utsikt over nærområdet fra store vinduer som også gir naturlig lys. Vedovn. Utgang til hage.



1. etasje: Allrom/kjøkken med god plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og benkeplate i eik. Integreerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap. Fast spisebord i tilknytning til kjøkkenøy. Utgang til balkong med trapp videre til hage.







1. etasje: Fra allrom/kjøkken mot stue.



1. etasje: Hovedsoverom med plass til garderobe. Helfliset bad som inneholder vegghengt wc, dusj og servant.









U-etasje: Kjellerstue med vedovn. Flere innrednings muligheter.





Underetasje: 2 soverom som begge har varme i gulv. Det ene har belegg på gulv og det andre har teppe.









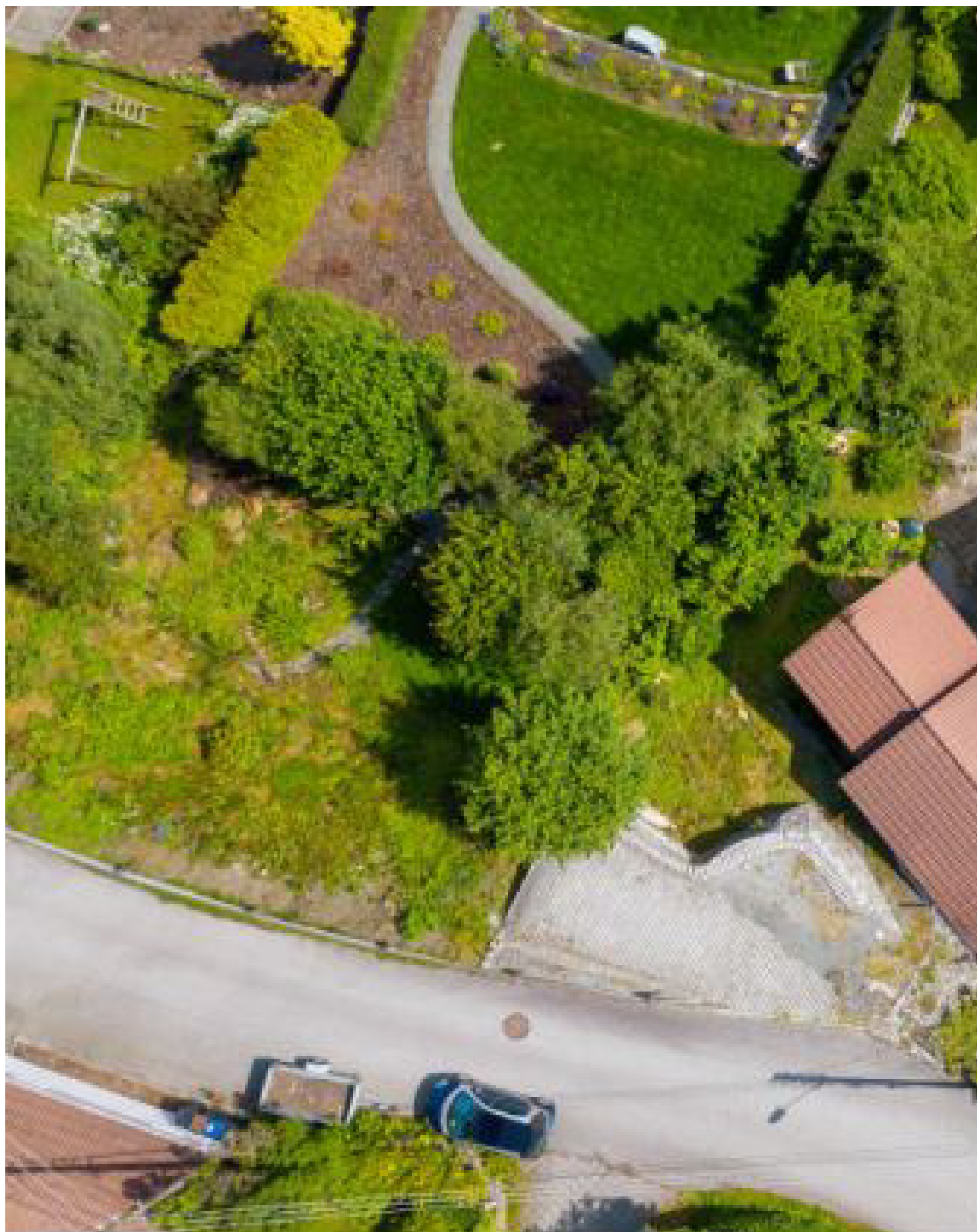
Utsikt fra balkong som har utgang fra kjøkkenet.





Fra stue er det utgang til hage.







Fugleperspektiv.



Her vil dere trives...

Boligen ligger fint til i et attraktivt boligområdet i Førre Hageby. Flott utsikt! Nabolaget er barnevennlig med mange barnefamilier, trygg vei til skolen og barnehage. Flere lekeplasser like nærheten, fotballbaner, tennisbane og sandvolleyballbane.

På Frakkagjerd, like ved Spar butikken, er det fritidsklubben, Avanti.

Spar og Coop Extra, Heron treningssenter, apotek, Tysvær Hårdesign og pizzarestaurant er innenfor gangavstand. I tillegg til er det flere flotte turmuligheter i området. Helgelandsfjellet og Nappatjørn med lysløype for å nevne noen. Førresfjorden med fiskemuligheter.

Om sommerstid kan det være fint med bademuligheter både i Dragavika og i Aksdalsvannet.

Videre er det kort kjøreavstand til både Haugesund og Aksdal.

Innhold

Velkommen til Høgenapvegen 18! Enebolig med garasje beliggende i barnevennlige Førre Hageby. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, butikk, apotek og treningssenter. Boligen er innredet over 2 plan og som inneholder:

U-etasje:

Kjølerom, vaskerom, bad, 2 soverom og kjellerstue.

1.etasje:

Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

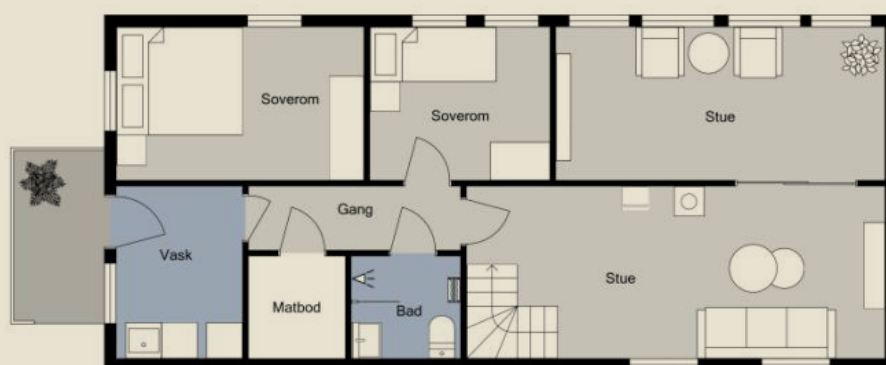
I tillegg har boligen garasje med flere boder på 63m² som ble oppført i 1974.

1.



BRA 91 m2

U.



BRA 75 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:

219244

Adresse:

Høgenapvegen 18, 5563 Førresfjorden

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 79 Bnr. 511 i Tysvær kommune

Eiers navn:

Bjørn Otto Mellingsens bo
v/Marit Mellingsen Nilsen

Prisantydning:

2 590 000,-

Kjøpers omkostninger:

64 750,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

77 102,- (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:

Selveier

Standard:

Flott beliggende enebolig på høyde med utsikt over nærområdet. U-etasje er hovedsakelig innredet med gulvbelegg og teppe på gulv. Panel på vegger. 1. etasje er hovedsakelig innredet med parkett på gulv. Panel, brystningspanel og tapet på vegger.

U-etasje:

Kjellerstue med vedovn (ikke godkjent av feier slik den står i dag). Flere innredningsmuligheter. Varme i gulv.

2 soverom som begge har varme i gulv. Det ene har belegg på gulv og det andre har teppe.

Bad med fliser på gulv og baderomspanel på vegger. Det inneholder wc, dusj og baderomsinnredning med servant og overhengende speil. Varmekabler i gulv.

Vaskerom med belegg på gulv og lakkert panel på vegger. Det inneholder varmtvannsbereder (200 l), utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Kjølerom som ikke er brukt de senere år da kjøleaggregatet er defekt.

1. etasje:

Stue med flere innredningsmuligheter og flott utsikt over nærområdet fra store vinduer som også gir naturlig lys. Vedovn. Utgang til hage.

Allrom/kjøkken med god plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik og benkeplate i eik. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og kjøleskap. Fast spisebord i tilknytning til kjøkkenøy. Utgang til balkong med trapp videre til hage.

Hovedsoverom med parkett på gulv og brystpanel og tapet på vegger. Plass til garderobe.

Helfisest bad som inneholder vegghengt wc, dusj og baderomsinnredning med servant og overhengende speil.

Gang med skyvedørgarderobe med delvis speilfronter.

Vindfang med opphengsplass for yttertøy.

Det er installert varmepumpe i boligen.

Areal:

P-rom: 164 m²
Bra: 166 m²

P-rom innhold:

Underetasje: Vaskerom, bad, 2 soverom og kjellerstue.

1. etasje: Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Bruksareal per etasje:

U. etg. 75 kvm.

1.etg. 91 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1974

Antall soverom:

3 soverom

Parkering:

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Byggemåte:

Enebolig:

Boligen er oppført på grunnmur i leca, betonggulv. Bindingsverk som er utvendig tekket med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i konstruksjonen som er utvendig tekket med betongstein.

Garasje:

Delvis over to plan, oppført på plasstøpt såle, bindingsverk utvendig tekket med trepaneler. Saltak som er utvendig tekket med betongstein.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Ved og elektrisk.

Varmepumpe er installert i boligen. Varmekabler i gulv på bad i underetasje. Varme i gulv (varmematter) på soverommene og i kjellerstuen i underetasje. Varmekabler i gulv på bad i 1.etasje. Vedovn i stue. Vedovn i kjellerstue som ikke er godkjent av feier slik den står i dag.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket E og oppvarmingskarakter GUL

Beskaffenhet:

Pent opparbeidet tomt med plen, prydbusker,



bed og belegningsstein i innkjørsel.

Tomteareal:

930 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

638 012,- for 2018

Kommunale avgifter:

11 892,- per år.

Renovasjonsavgiften er inkludert.

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 nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for eneboligen og garasjen foreligger ikke, i følge kommunen. Det er ikke uvanlig at boliger bygget såpass langt tilbake i tid mangler ferdigattest. I stedet for ferdigattest anbefales det at hjemmelshavere i en salgssituasjon fremskaffer tilstandsrapport til bruk ved omsetning av eiendom, slik som i dette tilfellet.

Diverse:

Eiendommen selges for dødsbo. Kjøper kan derfor inneha en svakere kjøpsrettslig stilling enn ved et ordinært salg hvor selger selv bebor eiendommen og avgir opplysninger om denne.

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

Selger opplyser at det finnes en aktiv velforening som heter Førre Hageby Vel, og at

det her er frivillig medlemsskap.

Boligens underetasje avviker fra tegninger, på de originale tegningene er det ikke søkt innredet i underetasjen.

Vesentlige mangler:

Kjøleaggregatet på kjølerom i underetasje er defekt.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

Ingen servitutter registrert.

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.

Procentsats: 1,7%.

Markedspakke: kr. 11 500,-

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:

2019-08-07

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":

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:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Olav Jentoft

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

Høgenapvegen 18

Nabolaget Førrerhageby/Nappatjønn - vurdert av 18 lokaliteter

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Førrerhageby	7 min	🚶
Linje 241, 246, N285, N286	0.6 km	
Skre	6 min	🚗
Totalt 11 ulike linjer	3.3 km	
Haugesund bussterminal	15 min	🚗
Totalt 19 ulike linjer	10.8 km	
Haugesund hurtigbåtka	17 min	🚗
Linje Røvær	11.4 km	
Garpaskjær ferjekai	19 min	🚗
Linje Utsira	12.2 km	

Skoler

Frakkagerd barneskole (1-7 kl.)	24 min	🚶
190 elever	1.9 km	
Førrer skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
365 elever, 21 klasser	2 km	
Frakkagerd ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	🚶
335 elever, 13 klasser	1.9 km	
Karmsund videregående skole	14 min	🚗
750 elever, 42 klasser	9.5 km	
Haugaland videregående skole	14 min	🚗
815 elever	9.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Extra Frakkagerd	20 min	🚶
------------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

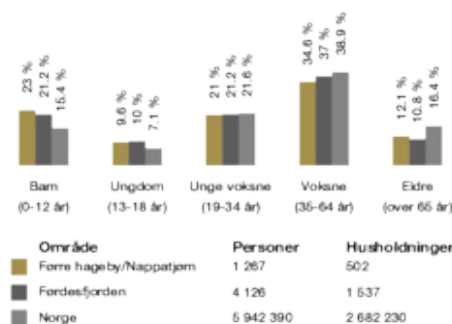
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Førresfjorden barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
3 avdelinger	1 km	
Førresdalen barnehage	19 min	🚶
48 barn	1.5 km	
Aspmarka barnehage (0-6 år)	21 min	🚶
73 barn, 4 avdelinger	1.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Frakkagerd	20 min	🚶
SPAR Frakkagerd	20 min	🚶

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

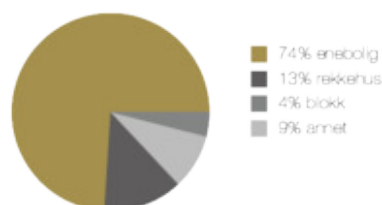
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

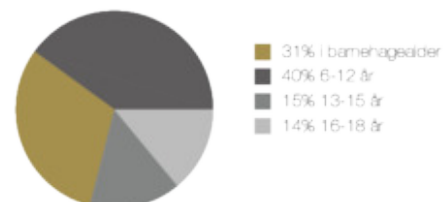
Sport

Frakkagerd sentralsidreftsanlegg	25 min
Tysværtunet aktivitetsanlegg	8 min
Heron Treningssenter	21 min
Yes Treningssenter	10 min

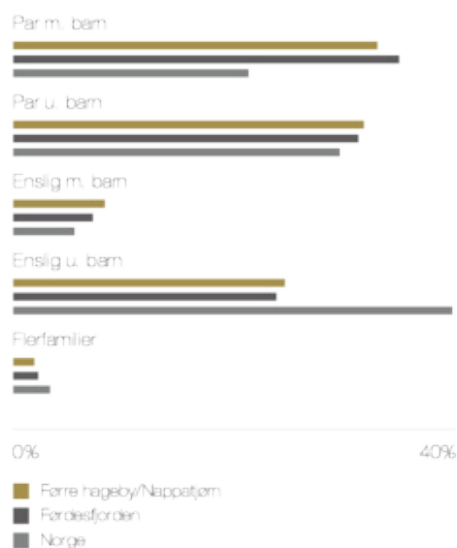
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	54%	52%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Geografisk informasjon er basert på data fra Statens kartvesen og andre offentlige kilder. Det kan forekomme feil i dataene. Plottet er ikke et juridisk dokument og kan ikke brukes som slikt.

Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr 79: Bnr 511
1146 TYSVÆR KOMMUNE
Selveier

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

AUTORISERT FORETAK
TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 983 723



Dato befarng: 16.07.2019
Utskriftsdato: 01.08.2019
Oppdragsnr: 96
Referansenr: ea603a8



ea603a8

Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 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 utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- 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/4753fcaa-0e91-4a1a-8798-ea702c0cdf4>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke 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 ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 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 hvilke 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 kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSENDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktagninger: Enkel kontroll under 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 påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: 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 bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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 fastsatt 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 Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

- TG 0 - Ingen symptomer
- TG 1 - Svake symptomer
- TG 2 - Middels 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/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann 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 omsetning 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 utførelse 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 opplysninger/råd generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold 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

Bolig over to plan oppført i 1974. Dobbel garasje. Veletablert område som gir et godt inntrykk.

Boligen er oppført på grunnmur i leca, betonggulv. Bindingsverk som er utvendig tekket med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i konstruksjonen som er utvendig tekket med betongstein.

Boligens første etasje er i god stand, og har blitt noe oppgradert over tid. Boligen ellers trenger generelt noe oppgradering.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann senere i rapport

HAUGESUND, 01.08.2019

Tom Erik Tørring
Takstmann
Telefon: 476 75 131

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Marit M Nilsen og Thorbjørn Mellingen
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.07.2019. - Marit M Nilsen . Tlf. 957 05 856 - Tom Erik Tørring. Takstmann. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 16.07.2019 Revisjon 2

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier
Beliggenhet:	Boligen ligger i Førresfjorden, i Tysvær kommune. Plassert i rolig barnevennlig strøk, med nærhet til butikker, skoler og barnehage. Parkering på egen tomt.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger.
Standard:	Boligen har normal standard. Noe oppgraderinger må påregnes.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vannledningsnett via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsnett via private stikkledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1146 TYSVÆR Gnr: 79 Bnr: 511
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	931 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Bjørn Otto Mellingen
Adresse:	Høgenapvegen 18, 5563 Førresfjorden
Kommentar:	Selgere for matrikkel er Marit M Nilsen og Thorbjørn Mellingen.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2019		Ikke fremvist		
Tegninger	16.07.2019		Fremvist		

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.	

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	91	75	73	2	Kjellerstue, bad, vaskerom, kjølerom, 2 soverom
1. etasje	99	91	91		Vindfang, gang, stue, kjøkken/tv stue, bad, soverom
Sum bygning:	190	166	164	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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 omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes 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 lovlig 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)
Kjeller	Kjellerstue, bad, vaskerom, 2 soverom	Kjølerom
1. etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken/tv stue, bad, soverom	

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1974
Anvendelse:	Biloppstilling/lagring.
Tilbygg:	Det ble påbygget bakre del av garasje, men byggeår er usikkert.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	17	12		12	Garasjerom, verksted
1. etasje	57	51		51	Verksted
Sum bygning:	74	63	0	63	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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 omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes 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 lovlighet 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)
Kjeller		Garasjerom, verksted
1. etasje		Verksted

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs		
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.		
Bearbeidet terreng, generelt		
Beskrivelse:	Gårdsrom er belagt med belleggningsstein. Opparbeidet hage med plen og bær/prydbusker.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De første tre metre 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. Det er i dette tilfelle størst påkjenning på vegg mot vest og sør.	TG: 1

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Bolig oppført i 1974. Grunnmur i lecablokker, betonggulv. Bindingsverk i konstruksjon, utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskillere i tre. Saltak som er utvendig teknet 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 bygningskonstruksjonene. 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 utsettes 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:	Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den blir støpt direkte på byggegrøp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn og beskaffenhet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres riss i mur, da hovedsakelig mot øst. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser.	TG: 2
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv i kjeller er i vesentlig grad tildekket, og setningssprekker må påregnes. Det er noe høye fuktmålinger på kjellervegg i overgang gulv/vegg mot sør. Disse er ikke betydelige. Det antas at dette kommer av utilstrekkelig fuktsikring på utvendige vegger.	TG: 2

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Grunnmur oppført i lecablokker..
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt normal elde og slitasje. Det er ikke observert fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Vegger i kjeller er kledd igjen. På grunn av dette vil full tilstandsvurdering og isolasjonsevne kreve nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket. Det er konstatert riss i mur mot øst.

TG: 2



Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering som normalt fra byggeår. Det er ikke synlig grunnmursplast rundt boligen som er synlig på befaringsdagen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensledning er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Det er ingen synlig fuktsikring ved mur. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot indikerer noe høye målinger mot sør. Hovedproblemet med denne typen fuktsikring er at det over tid vil bli redusert dreneringsfunksjon av masser og kan føre til fuktinnsig mot mur, som igjen forårsaker fukt da helst i nedre del av yttervegger i kjeller. .

TG: 2



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 stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 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.

TG: 1



Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble observert noe råte på kledning, da helst mot øst og sør. Det er i tillegg råte på garasjen, da hovedsakelig mot nord og sør. Normaltid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

TG: 2



Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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. Isolerglass. Noe enkle glass i kjeller.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen har blitt byttet ut med jevne mellomrom. Store deler av vinduer i første etasje er nyere dat, det er kun enkelte som er fra byggeår. Det er noe rust på beslag på de eldre vinduer i denne etasjen. Vinduer i kjeller er fra byggeår. Det er ingen indikasjoner på råde på vinduer, det er heller ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Enkelte av vinduene er funksjonstestet, og trenger noe justering. Dette gjelder hovedsakelig i kjeller. Vinduer i første etasje: TG 1

TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Dører av ulik alder og standard.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassedør mot nord er av nyere dato, og trenger således ingen videre vurdering. Terrassedør mot sør er av uvisst alder, og trenger noe justering. Kjellerdør mot nord er fra byggeår, og er i god stand, men denne har enkelt glass. Ingen råde på denne dør. Dør til kjelle under garasje er slitt og har antydning til råde. Garasjedør i tre. Det er noe fuktmerker i nederste del av dør. Hoveddør er fra byggeår. og er i god stand. Tilstandsgrad settes grunnet alder og helhetsinntrykk.

TG: 2

Innvendige dører - Kjeller

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

TG: 1

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Heltre fyllingsdører av nyere dato.
Tilstandsvurdering:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råde og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesims. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjonen. Ventilert i gavler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er spor etter fukt enkelte steder på kaldloft, men disse stedene er tørre idag. Det er ellers ingen indikasjoner på råde, eller treskadeinsekter på loft. Selger har allikevel valgt og sette høyfrekvent utstyr på loft, for å unngå mus ol. Tilstandsgrad setts grunnet alder.

TG: 1

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Taktekking - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	
Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taktekking som normal fra byggeår. Betongtakstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er kun besiktiget fra bakkeplan. Det er ingen indikasjoner på ødelagte takstein på befaringssdagen. Taket vurderes å være i normal stand fra byggeår. Det er ikke indikasjoner på fuktinntrengning ved befaring på kaldloft. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
	TG: 1
Renner, nedløp og beslag - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	
Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i sink. Plast på garasje.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er skader på stuprenne på bolig i det nord/vestre hjørne. Takrenner og beslag er fra byggeår. Oppgradering er påregnelig.
	TG: 2
Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig trapp i tre. Utvendig trapp i betong, med mindre tretrapp fra terrassedør mot sør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innertrapp er i god stand. Stabilt rekkverk. Selger opplyser at innertrapp er blitt skiftet. Utvendig betongtrapp har normal elde og slitasje, enkelte riss. Liten terrassetrapp mot sør trenger behandling. Terrassetrapp mot nord virker ustabil og bør utbedres.
	Innertrapp: TG 0
	TG: 2
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Treterrasse med spalte dekke mot nord.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppgradering er påregnelig. Det er skjevhet i terrasse ved trapp. Dette bør undersøkes nærmere.
	TG: 2
Piper og ildsteder - Enebolig	
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.	

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe i leca, tekket med tegl. Vedovn i stue og i kjeller. Pipe er utvendig tekket med naturstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ifølge selger er vedovn i kjeller ikke godkjent av feier. Vedovn i stue i første etasje er i god stand og av nyere dato. Det er riss i mur/tegl i pipeinnløp ved vedovn i stue. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

TG: 2

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knirk enkelte steder som er å påregne av en trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG: 1

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell oppgradering synes og være nødvendig.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Baderomspanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell oppgradering synes og være nødvendig.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjløsning med garnityr.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret er utidsmessig. Generell oppgradering synes og være nødvendig.

TG: 2

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Det er noe høye fuktmålinger i hjørne i dusjområde, men det er ikke utslag på tilhørende rom. Det er konstatert bruk av slukmansjett i sluk. Slukforing er i dette rommet høy, noe som kan tyde på at det "nye" badegulvet er blitt lagt ovenpå det gamle. Det er noe fall på gulv. Ingen hjelpesluk på bad.

TG: 2

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på sprekker eller riss i fliser fuger. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Normal elde og slitasje.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Veggmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjløsning med garnityr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Generell oppgradering synes og være nødvendig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Panelte malte flater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Bereder 200l fra byggeår. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder på bereder.	TG: 2

Kjølerom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til overflater og ventilering. Videre gjøres fuktverdier rettet mot kondensproblematikk, som kan medføre råteskader.

Kjøleromsystemer - Kjeller / Kjølerom

Beskrivelse:	Kjøleaggregat.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøleaggregatet er defekt.	TG: 2

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.

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken/TV stue

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med eikefronter og benkeplate i eik. Skrog er spon. Integrert komfyr, mikro, kjøleskap og platetopp(nyere dato) Ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Dette gjelder også for ventilator. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 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 feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller

Beskrivelse:	Gulvbelegg og tepper.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Oppgradering er påregnelig. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Beskrivelse:	Det er i vesentlig grad benyttet panel og naturstein i stue. Tapetserte soverom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Oppgraderinger er påregnelig.	TG: 2

Overflater på innvendig himling - Kjeller

Beskrivelse:	Panelte flater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er enkelte fuktmerker i tak på bad. Områdene er tørre idag, og det antas at dette er kondens grunnet dårlig ventilert rom. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1
	Tak baderom: TG 2	

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Parkett gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Det er misfarging hvor det har lagt tepper. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Tapetserte flater, panel, og brystningspanel(smartpanel)	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Panel og takplater, takess.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering:	Normal elde og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
 Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover 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.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk og vedfyrt. Varmepumpe luft/luft er installert i boligen. Det er gulvvarme i hele kjellerplan untatt vaskerom. Det er også varmekabler på bad i første etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmepumpe var i drift på befæringsdagen, og er således funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Det resterende ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannalarmer.	
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventiler i vegg og vinduer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke installert mekanisk ventilasjon for baderom.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

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 el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Skrusikringer og AMS måler.	
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-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Dokument

Matrikkel: Gnr 79: Bnr 511
Kommune: 1146 TYSVÆR KOMMUNE
Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 FØRRESFJORDEN

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



Garasje

Bygning generelt - Garasje		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Garasje, delvis over to plan, oppført på plasstøpt såle, bindingsverk utvendig tekket med trepaneler. Saltak som er utvendig tekket med betongstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På befaringsdagen ble det oppdaget skjevhet i garasje. Det er uvisse årsaker til dette, men det anbefales at dette undersøkes nærmere. Det er riss i betonggulv. Generell oppgradering synes og være nødvendig.	TG: 2 

Dokument

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	219244		
Adresse	Høgenapvegen 18		
Postnummer	5563	Poststed	FØRRESFJORDEN
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Bjørn Otto Mellingen		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på fullmektig	Marit Mellingen Nilsen		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger 1 fornavn	Marit Mellingen	Selger 1 etternavn	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggetil?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drøtering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/slurken/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Dokument

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

14. 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

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

17.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

18. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

19. Kjenner du til om det er innredningsendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigsettes?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsrapporter eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dokument

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av totalforsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

NILSEN, MARIT MELLINGEN

Signert av



Dokument

 Tysvær KOMMUNE	REGULERINGSPLAN Førre Hageby MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	Gnr/Bnr: 79/511 Adresse: Høgenapvegen 18, 5563 Førresfjorden Målestokk: 1:500 Dato: 26.06.2019 Saksbehandler: MNG
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		
PLANNR.: 200024	Kommunestyrets vedtak:	DATO

Kartet kan innehalde feil !



TEGNFORKLARING

PLAN_BYGGESAK

Avgjørelse/tillat - flate

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Jordbruksområde
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet



Regulert tomtegrense



Byggegrense



Regulert senterlinje



Frisaktslinje i vegkryss



Målelinje/Avstandslinje



Regulerings- og bebyggelsesplan - plott

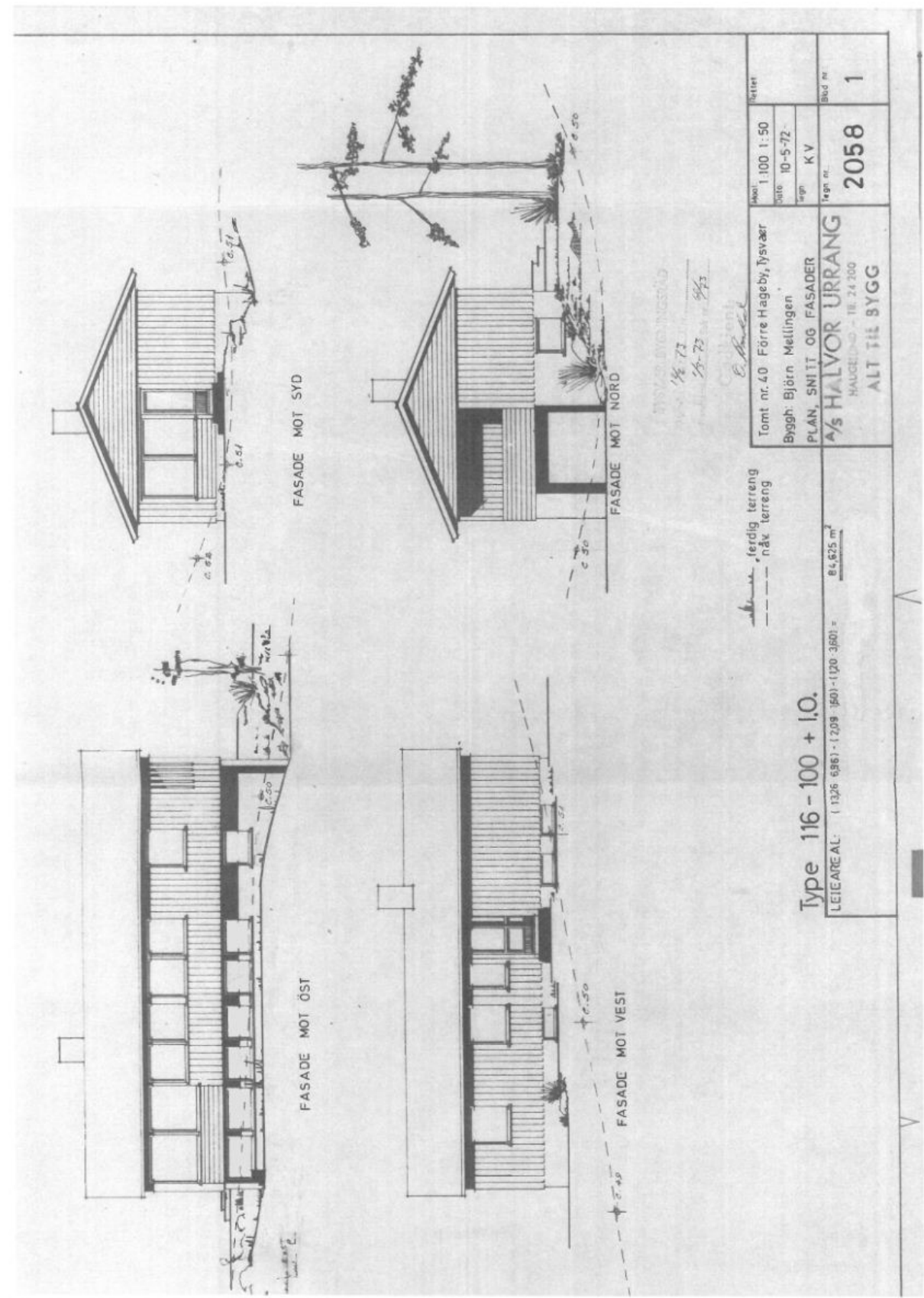
Ekvidistanse

m

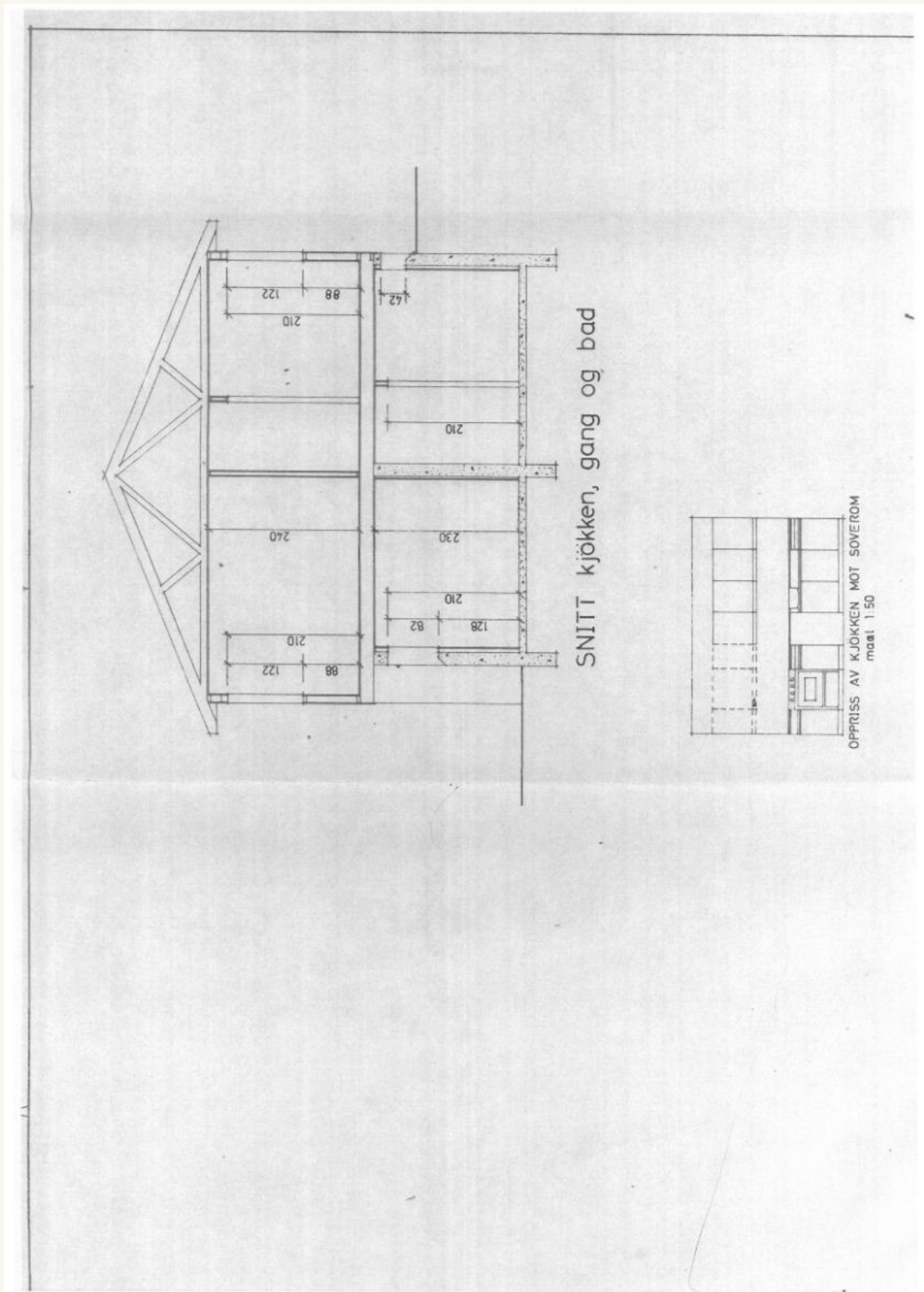
Kartgrunnlag i M: 1:1 000

Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000

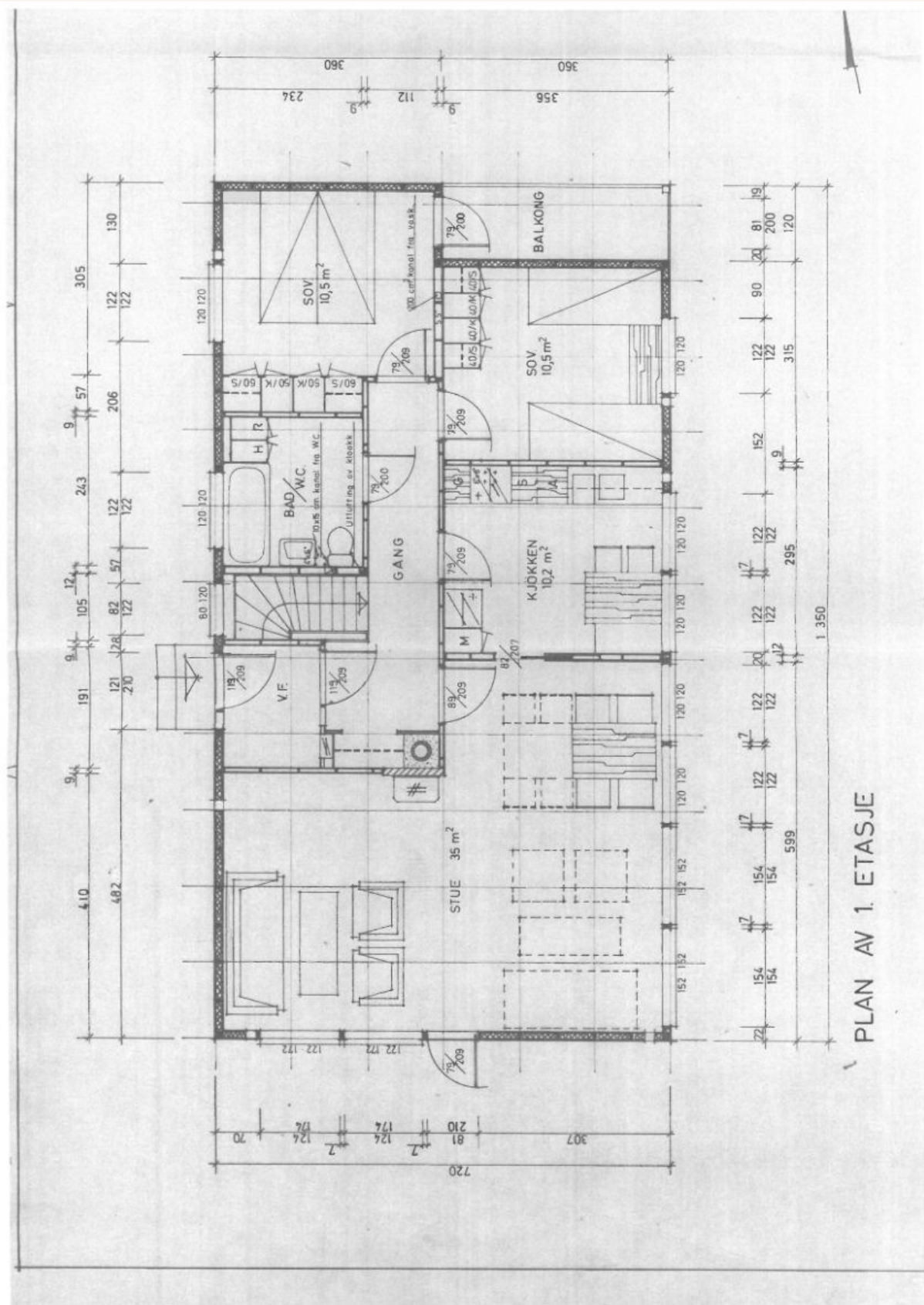
Dokument



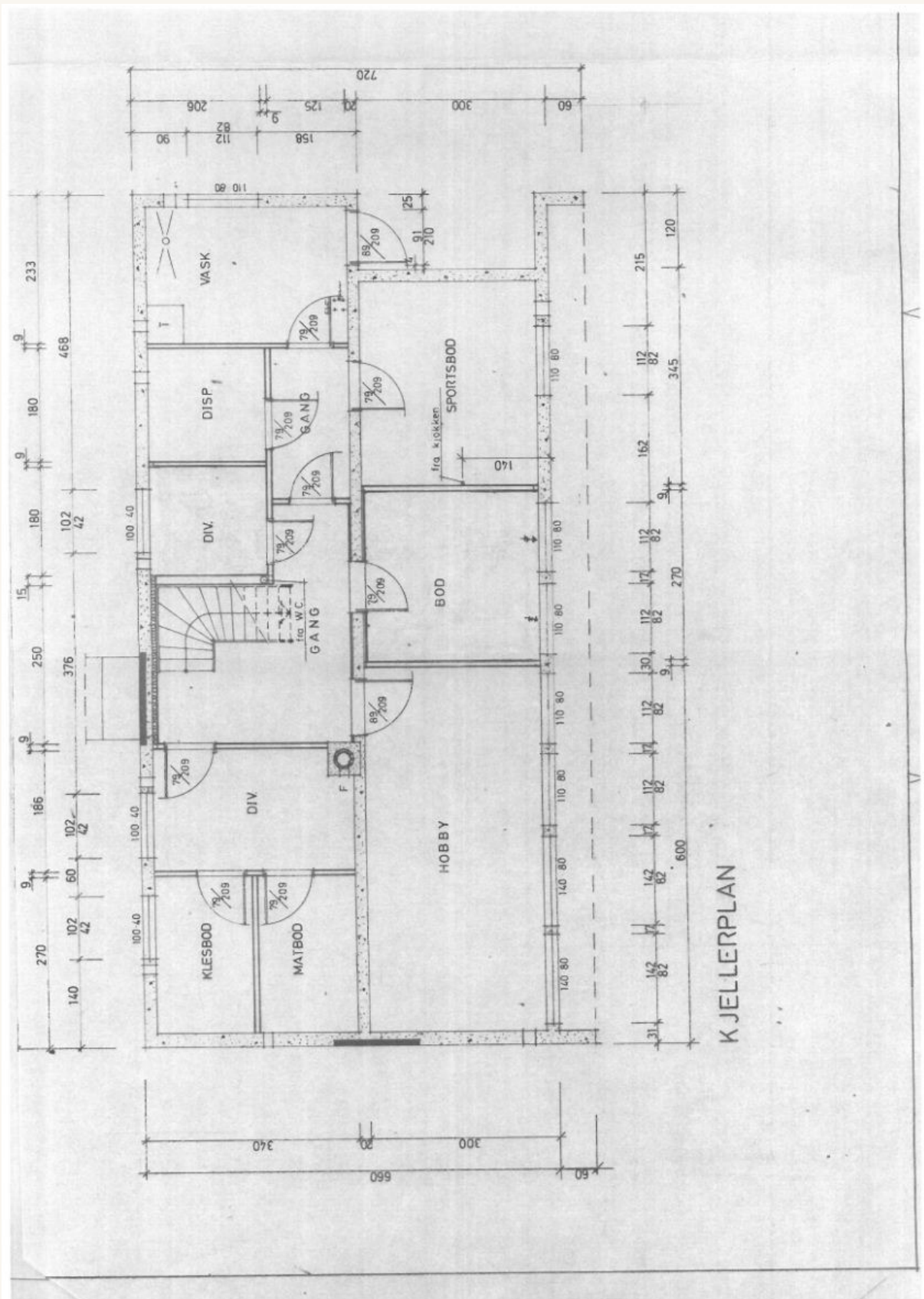
Dokument



Dokument



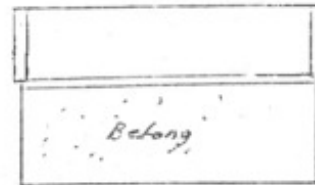
Dokument



Dokument



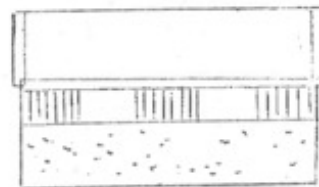
FASADE MOT NORD



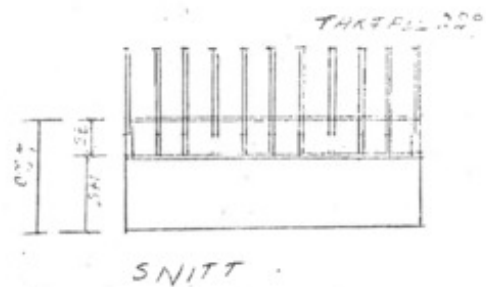
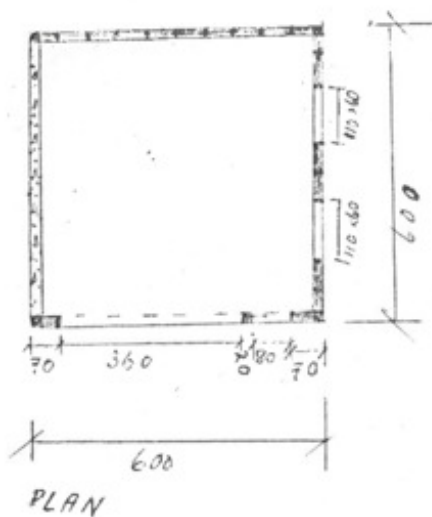
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



TYSVÆR BYGNINGSRÅD

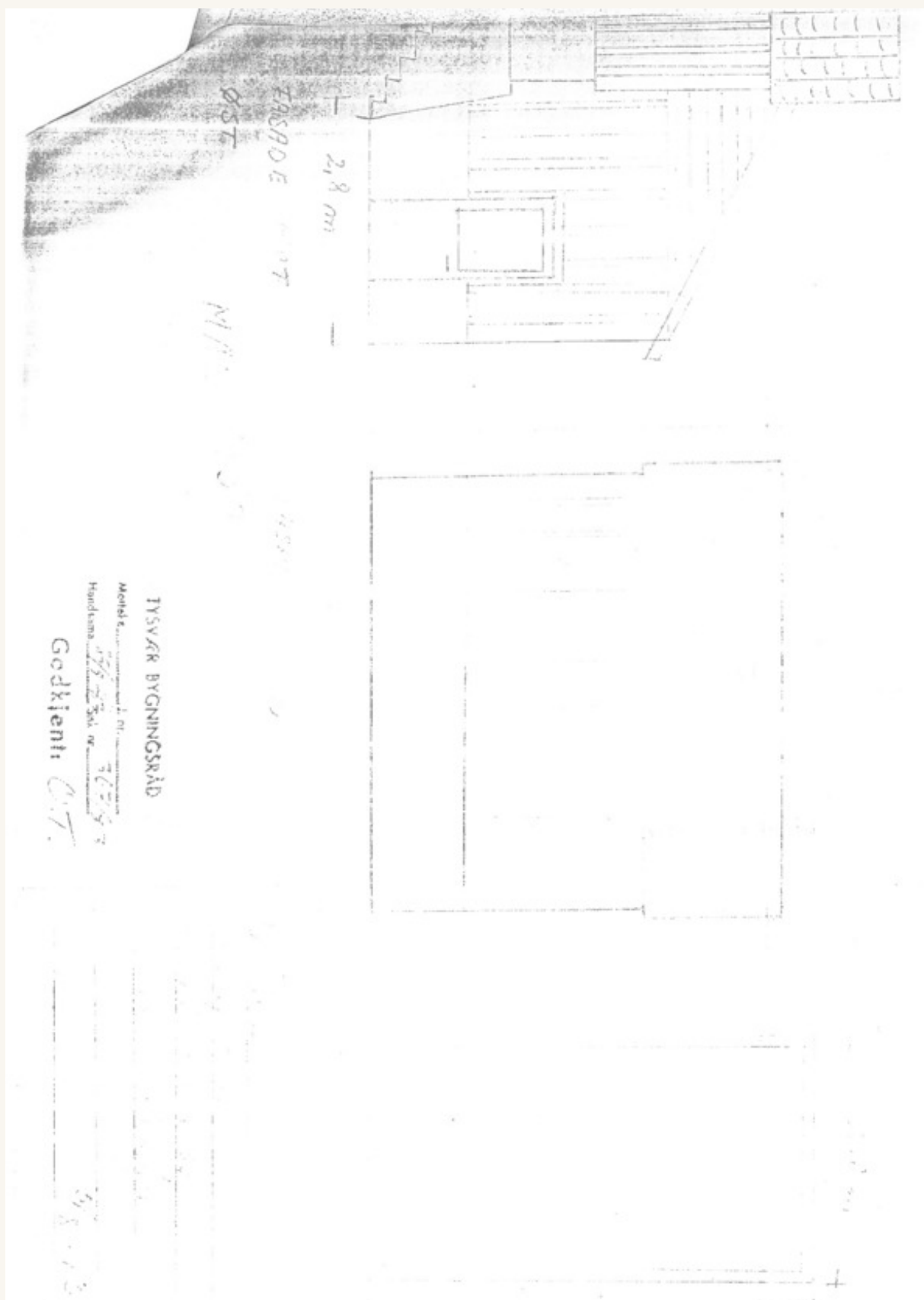
Møtel. 3/12-75 1. nr.

Handsama. 19. 75 2. nr. 50/75

Godkjent:
O. R.

MØL 1. 75	13. JAN. 1976
Dato 1-12-75	
	FURRE HUSBY

Dokument





Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverktjenester og utleie
- Kjøp av kjeretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornytes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 på åpne i tvistesaker. Vi forbeholder oss prisenendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**





Budskjema

For eiendommen: Høgenapvegen 18, 5563 Førresfjorden
Gnr. 79 Bnr. 511 i Tysvær
Oppdragsnummer: 219244
basert på salgsoppgave datert 2019-08-07



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

NAVN BUDGIVER 1: _____	NAVN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr (11 siffer): _____	Fødselsnr (11 siffer): _____
Nåværende adresse: _____	Nåværende adresse: _____
Postnr/poststed: _____	Postnr/poststed: _____
Tlf (privat/arbeid): _____	Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____	E-post: _____

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____	LÅNEGIVER 2: _____
Kontaktperson: _____	Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____	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 representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, 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, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor 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 rettsreglene 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.

GJENNOMFØRING 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 budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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 MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 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 avvikle budrunden på en forsvarlig 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 innenfor fristene i punkt 4.

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

7. 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.

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 angrenerett 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 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 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:

Olav Jentoft / T: 93 49 22 24 / olav@meglerhuset-rele.no