



Rindane 18, 5563 FØRRESFJORDEN



Prisantydning
2 190 000,-

FØRRESFJORDEN

Pen 3-roms leilighet med trappefri adkomst - Opparbeidet og velholdt uteområde. Rolige omgivelser

BRA-i/BRA Total: 67/72 m² / Tomt: 900m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2003



Felles innkjørsel for sameiet



Uteareal er flott opparbeidet

Nøkkelinfo

Adresse: Rindane 18, 5563 FØRRESFJORDEN
Nåværende eier: Mads Torstein Skogli og Jenny Aimala
Matrikkelnummer: Gnr. 79, bnr. 879, snr. 3 i Tysvær kommune.
Oppdragsnummer: 01250098
Oppdragsansvarlig/ Ørjan Alfsvaag
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 2003
Bra total: 72m²
BRA-i: 67 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 1
Energimerke: Rød C
Tomtestørrelse: 900m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Parkering på egen plass tilhørende leiligheten på ca 26 kvm foran leiligheten. Det er montert el-billader som tilhører leiligheten.





Terrasse med utsikt over omgivelsene og ned til lekeplass



Velkommen til visning i Rindane 18 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 190 000

Omkostninger

Kr 67 590

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.500,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 2 257 590

Felleskostnader inkluderer

Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Det vil si at det ikke avholdes felles møter og årsmøter. Einaste fellesutgiftane som følger er forsikring på hustand, delt med bebuar i leilighet over. Ligger på ca 4500,- året iflg selger. Kostnad fordeles ved forfall.

Det er iflg selger ingen gjeldene vedtekter for Rindane 18. Selger opplyser at hver seksjon har ansvar for egen seksjon både innvendig og utvendig. Sameiet skal vedlikeholde bygg, der hver seksjons eier har ansvar for egen del av bygget. Fargevalg av bygget skal samordnes av seksjonseierne.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. I tillegg følger det av sameiets vedtekter at juridiske personer (selskaper) ikke kan eie seksjoner i sameiet. Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunale avgifter

Kr 21 816 per 2025

Kommunale avgifter inkluderer kommunale avgifter til Tysvær kommune.

Kommunen opplyser at det fakturerer månedlig med kr. 1 818,-.

Him - renovasjon kommer i tillegg. Standardpris for renovasjonsgebyr for et helt år er kr 2 934,- inkl. mva. for denne boligen. Renovasjonsgebyret faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Formuesverdi primær

Kr 534 706 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 138 825 per 2023

* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *
* * * * *

* * * * *
* * * * *
* * * * *



Beskrivelse av bolig

Pen 3-roms leilighet med trappefri adkomst - Opparbeidet og velholdt uteområde. Rolige omgivelser

Beskrivelse

Pen leilighet i rolige og stille omgivelser i Førresdalen. Leiligheten har enkel trappefri adkomst og egen parkering like utenfor. Leiligheten inneholder blant annet 2 soverom, praktisk vaskerom/bod. Norema-kjøkken med ny benkeplate, ny uttrekkbar Norema lq-benk og nye håndtak fra 2017. Nytt laminatgulv i stue og kjøkken 2015. Baderom med varmekabler og fliser fra 2008, samt nye våtromsplater og dusjkabinett fra 2020.

Romslig og lun terrasse med sol til langt på kvelden. Kort gangavstand til 2 dagligvarebutikker og tursti til Helgelandsfjellet rett i nabolaget.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Gang, stue/kjøkken, gang/kontor, 2 soverom og vaskerom/bod.

Utvendig bod og egen parkering.

Innhold

Leiligheten beliggende i 1. etasje og inneholder: Gang, mellom gang, 2 soverom, Stue/kjøkken, bad og vaskerom. Utvendig bod.

Standard

Laminat på alle gulv foruten våtrom.
Malte himlingsplater i tak.
Malte panelplater på vegg

Baderom har våtromspanel på vegg og fliser på gulv.
Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og malte panelplater på vegg.

- * Tv og internett fra Altibox levert av Haugaland kraft
- * Rør ligger klar til sentralstøvsuger
- * Tilrettelagt for livsløpstandard (oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår)
- * Enkel trappefri adkomst.
- * Balansert ventilasjon.

Bygningsinformasjon

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Takstmann Harald Ingebrigtsen AS datert 04.06.2025 der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se s.3 i tilstandsrapporten.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 3:
Ingenting.

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurdert utifra avvik og alder på bygningsdel

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Se vedlagt rapport for mer informasjon

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, mellomgang, 2 soverom, Stue/kjøkken, bad og vaskerom

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett fra Altibox levert av Haugaland kraft.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer, på kjøkken, som står i boligen ved visning medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Alle fastmonterte skap og hyller av varig art medfølger kjøpet. Følger NEFs løsoreliste gjeldende fra 1. januar 2020. Vedlagt link: <https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/>.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for nybygg - 4-mannsbustad datert 12.05.2004.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og

kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Oppvarming

Det er montert varmepumpe i stue, samt på bad er det varme i gulv.

Det er pipe, men ikke montert ildsted.

I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er fylt ut av selger i forkant av bygningssakkyndiges befaring. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgave eller tilstandsrapport.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse NORELCO: Innstallasjon av el-bil lader Helgevold Elektro: Bytte av lade-enhet på el-bil lader Jacobsen

Energiservice: Innstallasjon av varmepumpe

Arbeid utført av NORELCO Elektro / Helgevold Elektro / Jacobsen Energiservice

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

Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Vanlig lader

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Bygget gjerde på terrassen.

Tilleggs kommentar

Da det ikke er sameie på leiligheten, må det tegnes egen boligforsikring. Denne må deles med leilighet overfor da boligen er delt vertikalt.

Forsikring per i dag er på 8135,- i året, kor vi betaler halvparten kvar.

Selger har tegnet boligselgerforsikring og har i den forbindelse utarbeidet egenerklæring. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med denne før budgiving/kjøp. Erklæringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Området

Tomt/beskaffenhets

Felles opparbeidet tomt for sameiet. Leiligheten har i tillegg egen parkering på 26,30 m² som er oppmålt av kommunen.

Det er et felles utområde, men det som ligger i front og til høyre for Rindane 18 har høyr til Rindane 18 etter eigenavtale mellom bebuarane og vil nok fortsette sånn framover om ønskelig iflg selger.

Oppgitt areal er innhentet fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

900 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Populært boligområde i Førresdalen - stille og rolige omgivelser.

Veletablert boligfelt med folk i alle aldre.

Gangavstand til Førre barneskole.

Det er også kort vei til barneskole, ungdomsskole og barnehager. Her er det også idrettsanlegg tilhørende Stegaberg IL, samt nye Steinsvik Arena, som er en stor flerbrukshall. I samme området finner man ei stor lysløype.

Gode muligheter også for å ta seg en tur i fjellet med tursti til Helgelandsfjellet rett i nabolaget.

Coop Extra dagligvarebutikk er en kort gåtur unna. I samme bygg finner du nyetablert treningssenter og Apotek 1.

Rett ved boligen er det et stort grøntareal. Her er det rekreasjonsmuligheter for store og små med lekeplass, sittegrupper, fotballbane og tennisbane.

Det er 6 km til handelssentrum på Raglamyr og 4 km til Aksdal.

Adkomst

Boligen merkes med «til salgs»-plakat fra Eiendomsmegler A.

Åpner du annonsen på finn.no eller em-a.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan Førresdalen II gjelder. Kopi av situasjonskart, målebrev, kommuneplan etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, kommuneplan, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Overtakelse

Leiligheten kan overtas på kort varsel.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1146/79/879/3:

21.04.2004 - Dokumentnr: 3644 - Erklæring/avtale

Vedtekter for Førresdalen II gjelder

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Opprinnelig seksjonering med opprinnelige vedtekter til bygget.

Hver seksjon har ansvar for egen seksjon både innvendig og utvendig. Sameiet skal

vedlikeholde bygg, der hver seksjons eier har ansvar for egen del av bygget.

Fargevalg av bygget skal samordnes av seksjonseierne.

Dokumentene er innhentet og kan sees hos megler. Det oppfordres alle interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

21.04.2004 - Dokumentnr: 3644 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/276
Meglers forklaring: Samme som over!
Dokumentene er innhentet og kan sees hos megler. Det oppfordres alle interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

11.10.2018 - Dokumentnr: 1394329 - Reseksjonering

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 68/276

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring/bytte av parkeringsplasser for snr 1, 2 og 3

Meglers forklaring: Endring av seksjoneringen hvor bl.a. den seksjon som nå selges har parkeringsplass rett utenfor leiligheten. Øvrig areal utenfor selve bygget er fellesareal. Selger opplyser at det er enighet i sameiet at areal som terrassen har skal tilhøre seksjonen eksklusivt.

Dokumentene er innhentet og kan sees hos megler. Det oppfordres alle interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter,

må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,0 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

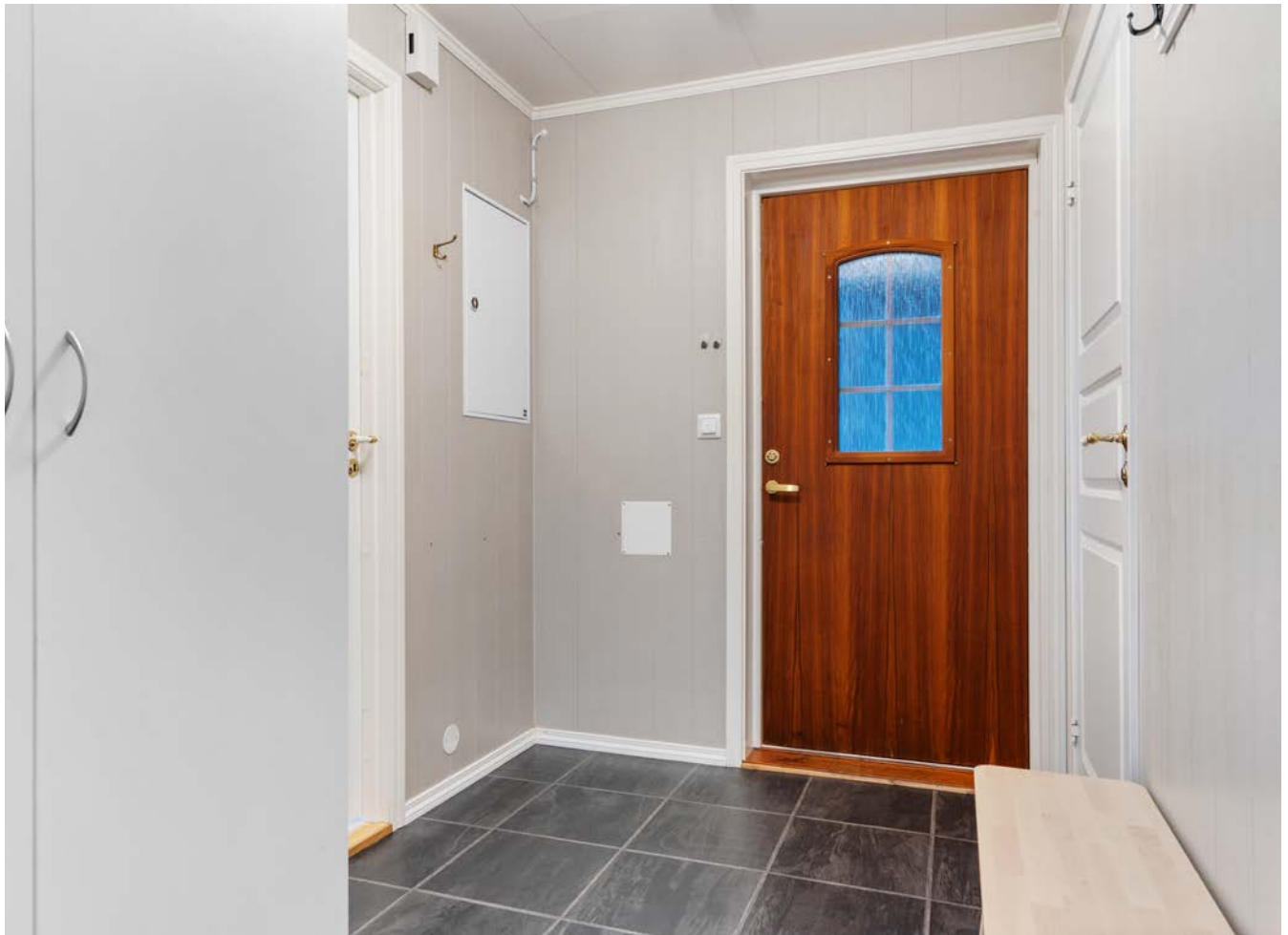
Ørjan Alfsvaag
Eiendomsmegler
orjan@em-a.no
Tlf: 901 00 992

Ansvarlig megler

Ørjan Alfsvaag
Eiendomsmegler
orjan@em-a.no
Tlf: 901 00 992

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 18.06.2025



Yttergang



Soverom I



Soverom II



Romslig bad med god dkspplass/dusjkabinett/wc



Stue



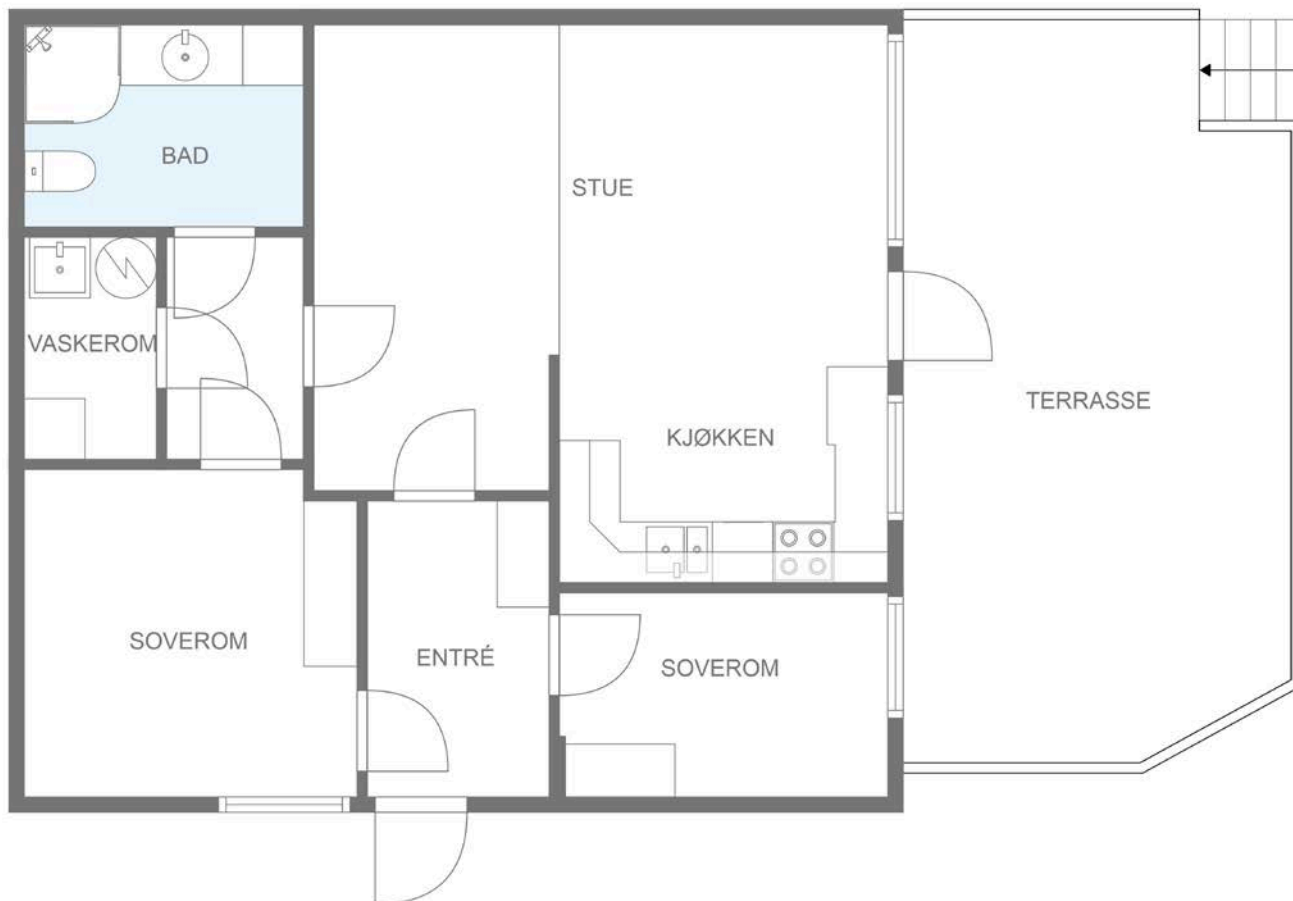
Det er monteret varmepumpe i stue



Kjøkken



Det er åpent mellom kjøkken og stue. Dør fra kjøkken ut til terrasse



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Stue



Det er monteret varmepumpe i stue



Kjøkken



Det er åpent mellom kjøkken og stue. Dør fra kjøkken ut til terrasse



Velkommen til visning i Rindane 18 - Eiendommen presenteres av eiendomsmegler Ørjan Alfsvaag, Eiendomsmegler A

TILSTANDSRAPPORT
Rindane 18
5563 FØRRESFJORDEN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 04/06/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:79, Bnr: 879

Hjemmelshaver: Mads Torstein Skogli og Jenny Aimala

Seksjonsnummer: 3

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2004

Tomt: m²

Kommune: TYSVÆR

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Mads Torstein Skogli og Jenny Aimala

Befaringsdato: 2.6.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med parkering på fellesområde.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig satt opp i bindingsverk på støpt grunnmur/såle.

Ytterkledning i tre. Saltakskonstruksjon med betongtakstein

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i bra stand. Det registreres avvik, men ikke av slik art som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Laminat på alle gulv foruten våtrom.
Malte himlingsplater i tak.
Malte panelplater på vegg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregeler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	67	5		27	67	
SUM BYGNING	67	5		27	67	
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, mellomgang, 2 soverom, Stue/kjøkken, bad og vaskerom

BRA-e:

Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Baderom har våtromspanel på vegg og fliser på gulv.
Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og malte panelplater på vegg.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet og vindstille på befaringstidspunkt.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jenny Aimala

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

04/06/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har våtromspanel på vegg og folierte/malte himlingsplater.

Rommet inneholder seksjon med vask, tett dusjkabinett og toalett på sokkel.

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår som helt og i bra stand.

Det registreres en del fuktskader i dørfronter på seksjon, forøvrig hel.

Avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Merknader: Gulvfliser fremstår som hele og i bra stand.

Enkel test antyder ikke "bom" (dårlig limt) i flisene. Ingen skader

observeres. Fall på gulv ble visuelt kontrollert med laser. Det registreres tilnærmet flatt gulv med lokalt fall under dusjkabinett.

Ingen synlig membran ved terskel.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med klemring. Observert mansjett under klemring.

Merknader: Ingen synlig membran ved terskel.

Det observeres plastsluk med klemring og synlig slukmansjett under dusjkabinett.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjoner, da aktuelt område vender ut mot naboileilighet.

Etablerings året ligger til grunn for tilstandsgraden og at membran under flis har passert forventet levetid.

1.2 Vaskerom**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har panelplater på vegg og folierte/malte plater i tak.

Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannstank, ventilasjonsaggregat og fordelserskap "rør i rør"

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv. Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett med normale bruksmerker.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt

Merknader: Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med hvite slette fronter og benkeplate i sort laminat.

Frittstående hvitevarer.

Dobbelkummet servant med benkeplate.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i bra stand med bruksmerker.

Justeringer og jevnlig vedlikehold må påregnes.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand med bruksmerker, uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre fra byggeår.

Vinduer med 2 lags glass.

Merknader: Tilfeldigvalgte vinduer ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse i tre på bakkeplan oppført i normalt gode materialer

Merknader: Markterrasse bærer preg av etterslep på vedlikehold. Levegg mot bod har noe råteskader.

Der terrassedekke antatt er forlenget, er det noe nedsig men fremstår som stabilt.

Noe vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

Bygningsdel vurdert utifra avvik og alder.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2004

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Vann og avløpsrør i plast. Fordelerskap til vannrør lokalisert på vaskerom.

Merknader: Vann og avløpskapasitet er funksjonstestet. Ingen avvik.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra byggeår lokalisert på vaskerom

Merknader: Varmtvannstank fremstår som hel og bra og fungerte som tiltenkt.

Forventet levetid på bygningsdel er lagt til grunn for vurdering.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2004

Det var sist inspisert i

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig har balansert ventilasjon.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Skult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.

El bil lader montert ved terrasse.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurdert utifra avvik og alder på bygningsdel

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at forventet levetid på bygningsdel er overskredet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250098	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jenny Aimala	Mads Torstein Skogli

Gateadresse	
Rindane 18	

Poststed	Postnr
FØRRESFJORDEN	5563

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

NORELCO: Innstallasjon av el-bil lader Helgevold Elektro: Bytte av lade-enhet på el-bil lader Jacobsen Energiservice: Innstallasjon av varmepumpe

Arbeid utført av

NORELCO Elektro / Helgevold Elektro / Jacobsen Energiservice

Filer

[3NELFO_Samsvarserklæring_\(Elbil_lader_og_overspenningsvern\).pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei

☒ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vanlig lader

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget gjerde på terrassen.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Da det ikkje er sameie på leiligheten, må det tegnes egen boligforsikring. Denne må deles med leilighet overnfor da boligen er delt vertikalt. Forsikring per i dag er på 8135,- i året, kor vi betaler halvparten kvar.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven 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. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

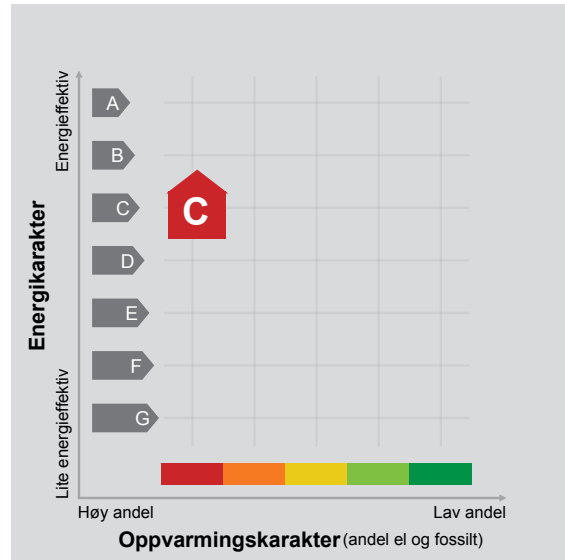
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST



Adresse	Rindane 18
Postnummer	5563
Sted	FØRRESFJORDEN
Kommunenavn	Tysvær
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	879
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22329383
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-136718
Dato	18.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

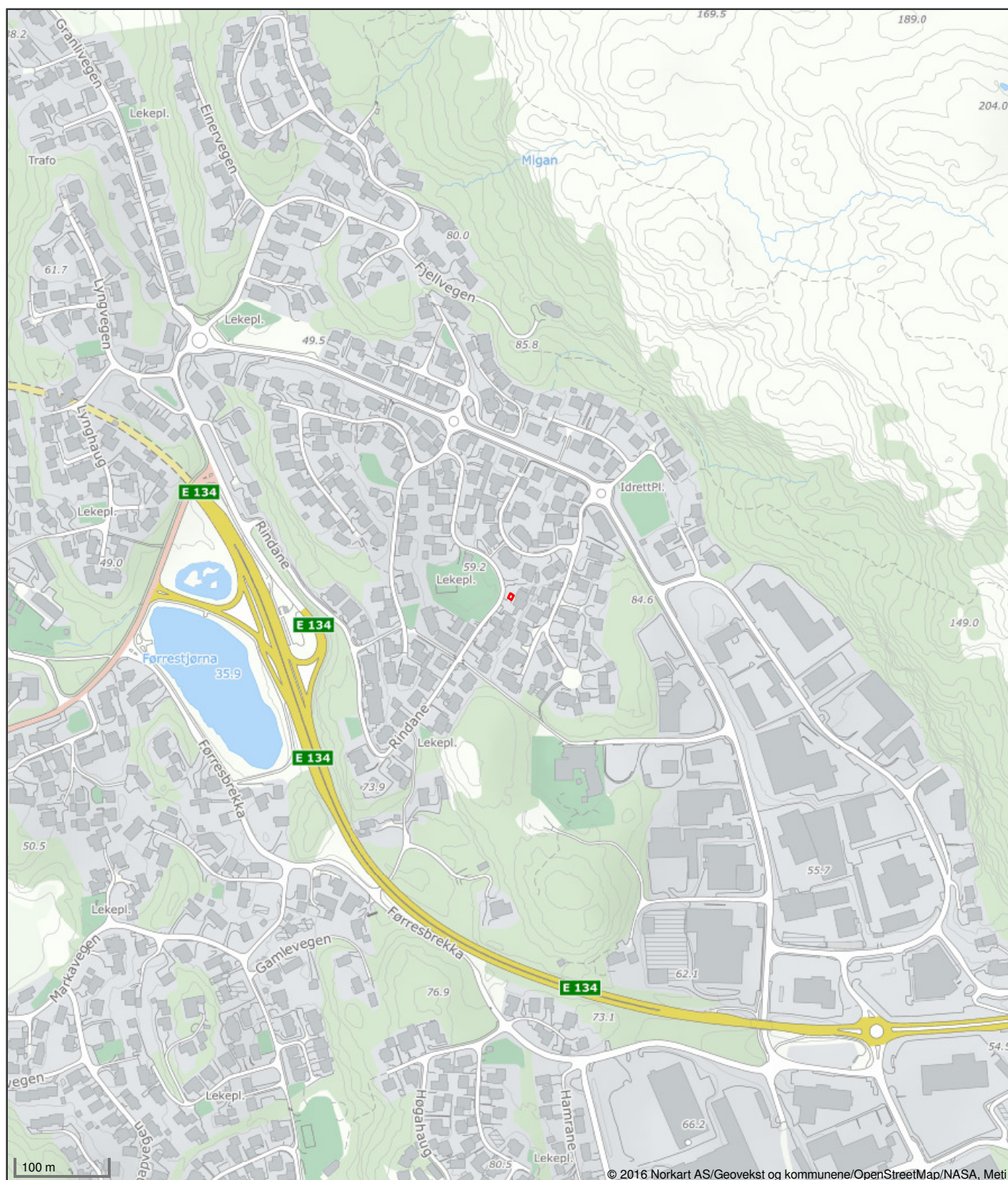
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oversiktskart for eiendom 1146 - 79/879//3



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



Tysvær kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/879/0/3
Adresse: Rindane 18
Dato: 22.05.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



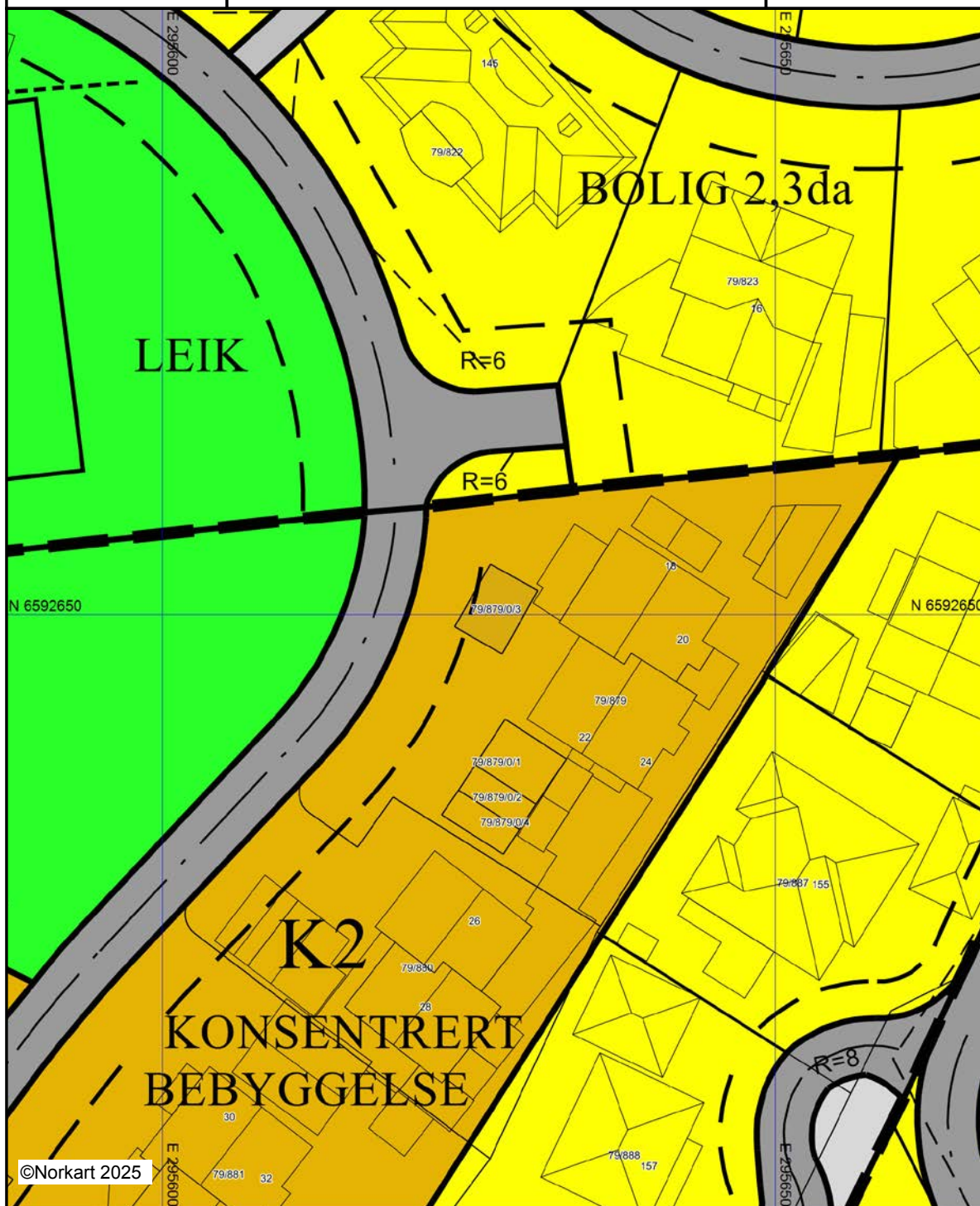
Tysvær kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/879/0/3
Adresse: Rindane 18
Utskriftsdato: 22.05.2025
Målestokk: 1:500



UTM-32



©Norkart 2025

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



BALLÖKKE

F1

1,5 daa

B5

3,6 daa
TU=30 %

F2

13,7 daa

B4

2,6 daa
TU=30 %

LEK 3
0,7 daa

TYSVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE

Utvalgt: 20.10.2000
Tilrådd: 20.10.2000
Godkjent: 20.10.2000
100, 100, 100 - 11/12

Berge

SAG OG TRELAST AS

AVD. PROSJEKT

FØRREDALEN II, Tysvær kommune
BEBYGGELSESPLEN

Tiltakshaver: Berge Sag og Trelast as, avd. Prosjekt

Longnamn: mervegen 7, 5536 Haugesund

Arkitekt: A-Tre kollekt, dato: 09.05.2000, sign.: WLP

KORR: 6.10.2000

MA: 1:500

KORR: 31.03.01, WLP KORR 20.11.01, WLP



Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

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 an-

befaler 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 budforhøyelser 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 MinID. 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 uoppfordret 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 budgiverne 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 angrerett 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.



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

RINDANE 18, 5563 FØRRESFJORDEN

Gnr. 79, Bnr. 879, Snr. 3 i Tysvær kommune.
Oppdragsnr: 01250098 Ørjan Alfsvaag, +47 901 00 992

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter